

Закрытое акционерное общество  
«Научно-практический центр сертифицированной оценки»

ОГРН 1027739510996 от 06.11.2002 года ИНН 7712095679 КПП 774301001

Телефон: +7 (495) 789-12-26 Оперативная связь: +7 (909) 999-87-88

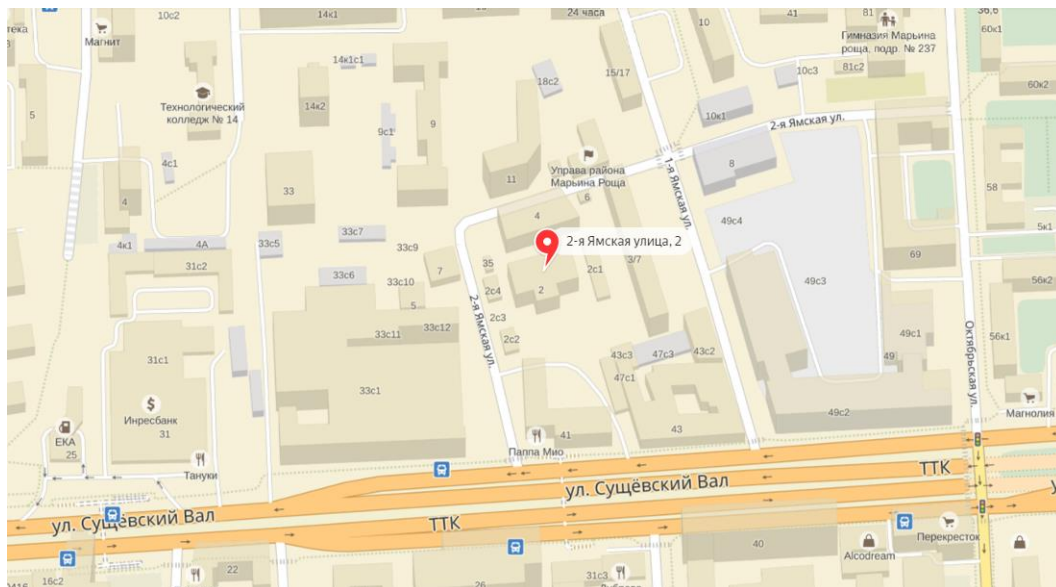
E-mail: info@ocenka77.ru, vakornilov@mail.ru Сайт: www.ocenka77.ru

Юридический адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 69

Доп. офис: 141070, г. Королёв, ул. Ленина, д. 2Ж, офис 505

## ОТЧЕТ № 2017-08

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Юнипрофиль», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2).



<i>Дата оценки</i>	31.01.2017 года.
<i>Дата составления отчета</i>	29.03.2017 года

Российская Федерация  
Город Москва  
2017

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщики Закрытого акционерного общества «Научно-практический центр сертифицированной оценки» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Юнипрофиль», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), в том числе:

- Объект оценки №1.

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514,8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.

- Объект оценки №2

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1

Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.

- Объект оценки №3

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

- Объект оценки №4

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

- Объект оценки №5

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4

Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.

Указанные выше объекты оценки №№ 1-5 расположены на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), используемым на основании договора о предоставлении участка (договора аренды земли) № М-02-018741 от 26.07.2002 года. В отношении права аренды земельного участка установлено ограничение (обременение) права - залог в соответствии с договором ипотеки № 704-И от 12.12.2011 года.

Дата оценки 31.01.2017г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки – для принятия управленческих решений в процедуре внешнего управления, в том числе для купли-продажи.



Основанием для проведения оценки является Договор на оказание услуг по оценке № 2017-08 от 31.01.2017г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Юнипрофиль» и Закрытым акционерным обществом «Научно-практический центр сертифицированной оценки».

Оценка производилась на основании предоставленной Заказчиком документации. Характеристики оцениваемого объекта приведены в отчете об оценке.

Отдельные части данного отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия.

Оценка была проведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
- Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России (обязательны для всех субъектов оценочной деятельности), в том числе:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297.
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298.
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" (НП "АРМО").

## **ВЫВОД О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**Рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Юнипрофиль», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), на дату оценки 31.01.2017 года составляет суммарно 394 965 000 (Триста девяносто четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, в том числе:**

<i>№№ п.п.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	<b>342 615 000</b>
2	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.	<b>37 189 000</b>

<i>№№ п.п.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
3	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	<b>5 652 000</b>
4	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	<b>979 000</b>
5	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.	<b>8 530 000</b>
<b>ВСЕГО</b>		<b>394 965 000</b>

**В том числе, рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, в отношении которых существуют ограничения (обременения) права в форме залога на дату оценки 31.01.2017 года составляет:**

<i>№№ п.п.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	<b>342 615 000</b>

Генеральный директор Закрытого акционерного общества  
«Научно-практический центр сертифицированной оценки»,  
Оценщик, Член НП АРМО (Св-во № 3043-14 от 10.10.2014г.,  
№ по реестру 1175)

\_\_\_\_\_ / Корнилов В.А./

29.03.2017 г.

м.п.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	14
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	16
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	18
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	20
7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	22
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	31
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки.....	33
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ОБЛАСТИ .....	37
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	38
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	38
10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	40
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	41
12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	42
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	49
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	50
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	60
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	74
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	183
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ – АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	199
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ – АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	205

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Объект оценки</i>	<p>Объекты недвижимости, принадлежащие ООО «Юнипрофиль», расположенные на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Объект оценки №1.</li></ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514,8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Объект оценки №2</li></ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <p>Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1</p> <p>Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Объект оценки №3</li></ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Объект оценки №4</li></ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Объект оценки №5</li></ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <p>Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4</p> <p>Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.</p>
----------------------	--



	<p>Указанные выше объекты оценки №№ 1-5 расположены на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), используемым на основании договора о предоставлении участка (договора аренды земли) № М-02-018741 от 26.07.2002 года. В отношении права аренды земельного участка установлено ограничение (обременение) права - залог в соответствии с договором ипотеки № 704-И от 12.12.2011 года.</p> <p>У части объектов оценки общая площадь, указанная в свидетельстве о регистрации права, существенно отличается от фактической общей площади по результатам осмотра БТИ.</p> <p>Для целей настоящей оценки принимается фактическая площадь объектов оценки в соответствии с выписками из технических паспортов БТИ – определено в задании на оценку.</p>	
<i>Собственник объекта оценки</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Юнипрофиль»	
<i>Место нахождения собственника</i>	Россия, 125493, г. Москва, 2-я Ямская улица, д. 2	
<i>Оцениваемые права</i>	Право собственности на здания, расположенные на арендуемом земельном участке.	
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная	
<i>Задача проведения оценки (предполагаемое использование результата оценки)</i>	Для принятия управленческих решений в процедуре внешнего управления, в том числе для купли-продажи.	
<i>Дата оценки</i>	31.01.2017 года	
<i>Выбранный вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	№№ объекта оценки	Выбранный вариант НиНЭИ
	1	Административное здание
	2	Административное здание
	3	Производственно- складское, мастерская-склад
	4	Контрольно-пропускной пункт
	5	Административное здание

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объекта оценки, перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества приведены далее в отчёте.

Отчет об оценке выполнен оценщиком Закрытого акционерного общества «Научно-практический центр сертифицированной оценки» Корниловым Владимиром Анатольевичем.

**Информация о Закрытом акционерном обществе «Научно-практический центр сертифицированной оценки»:**

<i>Полное фирменное наименование</i>	Закрытое акционерное общество «Научно-практический центр сертифицированной оценки»
<i>Сокращенное фирменное наименование</i>	ЗАО «НПЦСО»
<i>Телефон</i>	(495) 789-12-26, (909) 999-87-88
<i>E-mail</i>	<a href="mailto:info@ocenka77.ru">info@ocenka77.ru</a>

<i>Сайт в сети интернет</i>	<a href="http://www.ocenka77.ru">www.ocenka77.ru</a>
<i>Дата и номер государственной регистрации</i>	№935.581 от 11/03/1997г., присвоен Государственным учреждением Московская регистрационная палата.
<i>ИНН</i>	7712095679
<i>КПП</i>	774301001
<i>ОГРН</i>	1027739510996 от 06.11.2002 г.
<i>ОКПО</i>	46347461
<i>ОКВЭД</i>	70.31.2
<i>Место нахождения</i>	125445, г. Москва, ул. Смольная, д.69
<i>Почтовый адрес</i>	141070, г. Королёв, ул. Ленина, д. 2Ж, офис 505
<i>Сведения о страховании ответственности компании</i>	Ответственность юридического лица застрахована в ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» на сумму 10 000 000 руб. Полис страхования ответственности оценщика № 160000-035-000068 на срок с 17.04.2016 г. по 16.04.2018 г.

### Информация об оценщике:

<i>Фамилия, Имя, Отчество оценщика</i>	Корнилов Владимир Анатольевич	
<i>Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Член НП «АРМО», свидетельство о членстве № 3043-14 от 10.10.2014 г., № по реестру 1175 от 22.02.2008 г.	
	<i>Полное наименование</i>	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
	<i>Краткое наименование</i>	НП «АРМО»
	<i>Адрес</i>	ул. Ленинская Слобода, 26, оф. 449, Москва, 115280
	<i>Почтовый адрес</i>	а/я 10, Москва, 115184
	<i>Телефон</i>	+7 495 269 2729, +7 499 372 7273
	<i>Email</i>	armo@sroarmo.ru
<i>Квалификация, документы о профессиональном образовании оценщика</i>	Диплом МИПК РЭА им. Г. В. Плеханова серия ПП №328492 от 30.06.2001 г., по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
<i>Информация о повышении квалификации оценщика</i>	Удостоверение о повышении квалификации по программе «Практика оценки стоимости недвижимости» в НОУ ДПО «ИПО». Регистрационный номер 0065/2014 от 18.04.2014 г.	
<i>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности</i>	С 1995 г. по настоящее время.	
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Ответственность застрахована в страховой акционерной компании «Энергогарант» на сумму 1 000 000 руб. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 160000-035-000070 на срок с 17.04.2016 г. по 16.04.2018 г.	
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	Закрытое акционерное общество «Научно-практический центр сертифицированной оценки», ОГРН 1027739510996 от 06.11.2002 года, место нахождения: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 69	

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящей оценке использовались сравнительный и доходный подходы (кроме объекта оценки № 4).

Анализ используемых данных и сделанных допущений позволяет сделать вывод, что результаты расчетов двумя подходами обладают приблизительно одинаковой достоверностью.

На этом основании результатам присвоен одинаковый вес. В результате справедливая стоимость определялась как среднее арифметическое от результатов оценки двумя подходами (кроме объекта оценки № 4).

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей		
		доходным подходом	сравнительным подходом	ИТОГОВАЯ
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	333 802 223	351 427 517	342 614 870
2	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.	33 274 495	41 103 433	37 188 964
3	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	5 188 757	6 114 302	5 651 530

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей		
		доходным подходом	сравнительным подходом	ИТОГОВАЯ
4	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	Не применялся	979 259	979 259
5	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.	8 184 553	8 874 451	8 529 502

В соответствии со статьей 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.»

В настоящем отчете результатам сравнительного и доходного подходов присвоен одинаковый вес и результат оценки занимает среднее положение между результатами сравнительного и доходного подходов.

На этом основании оценщиками приняты интервалы изменения стоимости от меньшей до большей величины рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного и сравнительного подходов.

Стоимость объекта оценки № 4 рассчитывалась только сравнительным подходом. Для определения интервала, в котором содержится стоимость объекта определен средний разброс от рыночной стоимости до границ интервала в процентах для других объектов, которые находятся на том же арендуемом участке и эксплуатируются совместно с указанным объектом. Разброс составил от +/-2,6% до +/- 10,5%. Средний разброс составил 6,55% от рыночной стоимости. Эта величина использована для построения границ интервала для объекта оценки № 4.



№№ п.п.	Объект оценки	Граница интервала, руб.	
		Нижняя	Верхняя
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	333 802 000	351 428 000
2	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.	33 274 000	41 103 000
3	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	5 189 000	6 114 000
4	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	915 000	1 043 000
5	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.	8 185 000	8 874 000

## ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Юнипрофиль», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), на дату оценки 31.01.2017 года составляет суммарно 394 965 000 (Триста девяносто четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, в том числе:

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514,8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	<b>342 615 000</b>
2	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.	<b>37 189 000</b>
3	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	<b>5 652 000</b>
4	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	<b>979 000</b>
5	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не	<b>8 530 000</b>

	зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.	
<b>ВСЕГО</b>		<b>394 965 000</b>

**В том числе, рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, в отношении которых существуют ограничения (обременения) права в форме залога на дату оценки 31.01.2017 года составляет:**

<i>№№ п.п.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	<b>342 615 000</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p><i>Объект оценки: (Описание, позволяющее осуществить его идентификацию. Вид, состав и адрес (местонахождение) объекта оценки)</i></p>	<p style="text-align: center;">Объекты недвижимости, принадлежащие ООО «Юнипрофиль», расположенные на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки №1.</li> </ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514,8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки №2</li> </ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <p>Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1</p> <p>Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки №3</li> </ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки №4</li> </ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки №5</li> </ul> <p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не</p>
--	---



		<p>зарегистрировано.</p> <p>Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4</p> <p>Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.</p> <p>Указанные выше объекты оценки №№ 1-5 расположены на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), используемым на основании договора о предоставлении участка (договора аренды земли) № М-02-018741 от 26.07.2002 года. В отношении права аренды земельного участка установлено ограничение (обременение) права - залог в соответствии с договором ипотеки № 704-И от 12.12.2011 года.</p> <p>У части объектов оценки общая площадь, указанная в свидетельстве о регистрации права, существенно отличается от фактической общей площади по результатам осмотра БТИ.</p> <p>Для целей настоящей оценки принимается фактическая площадь объектов оценки в соответствии с выписками из технических паспортов БТИ – определено в задании на оценку.</p>
<i>Имущественные права на объект оценки:</i>		Право собственности на здания, расположенные на арендуемом земельном участке.
<i>Цель оценки:</i>		Расчет рыночной стоимости.
<i>Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения:</i>	<i>Предполагаемое использование результата оценки:</i>	Для принятия управленческих решений в процедуре внешнего управления, в том числе для купли-продажи.
	<i>Ограничения, связанные с использованием результата оценки:</i>	Для принятия управленческих решений в процедуре внешнего управления.
<i>Вид стоимости</i>		Рыночная.
<i>Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):</i>		31.01.2017 года.
<i>Срок проведения оценки:</i>		С 31.01.2017 года по 21.03.2017 года.
<i>Итого всего объектов оценки:</i>		5

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	Безусловная правоприменимость всех документов, предоставленных Заказчиком.
<i>Наличие обременений, в т.ч. действующих (заключенных на срок более 11 мес.) договоров аренды, с указанием необходимости их учета или не учета:</i>	Нет. Оценщик не учитывает обременения при расчете рыночной стоимости объектов оценки.
<i>Дополнительные сведения:</i>	Оценка проводится на основании документов, предоставленных Заказчиком. Оценщик исходит из предположения о верности, юридической значимости и необходимости использования всех документов, предоставленных Заказчиком.

## 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была проведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
- Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России (обязательны для всех субъектов оценочной деятельности), в том числе:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297.
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298.
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" (НП "АРМО").

### Обоснование применения стандартов

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

<i>Сведения о Заказчике</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Юнипрофиль» Место нахождения: 125493, г. Москва, 2-я Ямская улица, д. 2 ИНН 7743067368 / КПП 771501001 / ОГРН 1027743014804 от 03.12.2002г. Руководитель: Внешний управляющий Чуткин Евгений Геннадьевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 23.09.2016г. по делу №А40-200095/15 Тел.: (910) 981-26-88, E-mail: 313042@mail.ru
-----------------------------	---

<i>Сведения об оценщике</i>	Корнилов Владимир Анатольевич	
<i>Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Член НП «АРМО», свидетельство о членстве № 3043-14 от 10.10.2014 г., № по реестру 1175 от 22.02.2008 г.	
	<i>Полное наименование</i>	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
	<i>Краткое наименование</i>	НП «АРМО»
	<i>Адрес</i>	ул. Ленинская Слобода, 26, оф. 449, Москва, 115280
	<i>Почтовый адрес</i>	а/я 10, Москва, 115184
	<i>Телефон</i>	+7 495 269 2729, +7 499 372 7273
	<i>E-mail</i>	armo@sroarmo.ru
<i>Квалификация, документы о профессиональном образовании оценщика</i>	Диплом МИПК РЭА им. Г. В. Плеханова серия ПП №328492 от 30.06.2001 г., по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
<i>Информация о повышении квалификации оценщика</i>	Удостоверение о повышении квалификации по программе «Практика оценки стоимости недвижимости» в НОУ ДПО «ИПО». Регистрационный номер 0065/2014 от 18.04.2014 г.	
<i>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности</i>	С 1995 г. по настоящее время.	
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Ответственность застрахована в ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант» на сумму 1 000 000 руб. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 160000-035-000070 на срок с 17.04.2016 г. по 16.04.2018 г.	
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>Полное фирменное наименование</i>	Закрытое акционерное общество «Научно-практический центр сертифицированной оценки»
	<i>Сокращенное фирменное наименование</i>	ЗАО «НПЦСО»
	<i>Телефон</i>	(495) 789-12-26, (909) 999-87-88
	<i>E-mail</i>	info@ocенka77.ru
	<i>Сайт в сети интернет</i>	www.ocенka77.ru



<i>Дата и номер государственной регистрации</i>	№935.581 от 11/03/1997г., присвоен Государственным учреждением Московская регистрационная палата.
<i>ИНН</i>	7712095679
<i>КПП</i>	774301001
<i>ОГРН</i>	1027739510996 от 06.11.2002 г.
<i>ОКПО</i>	46347461
<i>ОКВЭД</i>	70.31.2
<i>Место нахождения</i>	125445, г. Москва, ул. Смольная, д.69
<i>Почтовый адрес</i>	141077, Московская обл., г. Королев, Октябрьский бульвар, д. 14, офис 10
<i>Сведения о страховании ответственности компании</i>	Ответственность застрахована в ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант» на сумму 10 000 000 руб. Полис страхования ответственности оценщика № 160000-035-000068 на срок с 17.04.2016 г. по 16.04.2018 г.

*Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах*

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки №1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.</li> <li>• Объект оценки №2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.</li> <li>• Объект оценки №3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.</li> <li>• Объект оценки №4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.</li> <li>• Объект оценки №5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.</li> </ul> <p>Договор о предоставлении участка (договора аренды земли) № М-02-018741 от 26.07.2002 года с Дополнительным соглашением № М-02-018742 от 02.02.2005 г.</p>
Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки №1. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 18.02.2008г.</li> <li>• Объект оценки №2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 10.05.2007г. Справка БТИ о состоянии здания от 11.05.2007г. Справка N 7609/22 от 16.05.2007 года об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения) зарегистрированного в Адресном реестре.</li> <li>• Объект оценки №3. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 07.06.2007г.</li> <li>• Объект оценки №4.</li> </ul>

	<p>Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 10.05.2007г.  Справка БТИ о состоянии здания от 11.05.2007г.  Справка N 7610/22 от 16.05.2007 года об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения) зарегистрированного в Адресном реестре.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки №5.</li> </ul> <p>Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 10.05.2007г.  Справка БТИ о состоянии здания от 11.05.2007г.  Справка N 7611/22 от 16.05.2007 года об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения) зарегистрированного в Адресном реестре.</p>
Бухгалтерская информация	Справка о балансовой стоимости Объекта оценки не предоставлена.
Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
Иная информация	Письмо Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении 2 к настоящему Отчету.

## 7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что:

- Изложенные в данном Отчете факты верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
- Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности:
  - Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - Заказчика. Не являются лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
  - В отношении объекта оценки оценщики не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
  - Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица - Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
  - При работе над Отчетом не допускается 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.
  - ЗАО «НПЦСО» не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации, а также в соответствии со Стандартами оценки, указанными в разделе 4 настоящего Отчета.
- Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- Ни одно лицо не оказывало давления на Оценщика, подписавшего данный Отчет.
- Размер денежного вознаграждения не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.
- Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием ответственности Оценщика и ЗАО «НПЦСО». Дополнительная имущественная ответственность обеспечена средствами компенсационного фонда саморегулируемой организации, указанной в п. 2.3. настоящего договора. Размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности установлены гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№№ объекта оценки	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 18.02.2008г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 10.05.2007г. Справка БТИ о состоянии здания от 11.05.2007г. Справка N 7609/22 от 16.05.2007 года об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения) зарегистрированного в Адресном реестре.
3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 07.06.2007г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 10.05.2007г. Справка БТИ о состоянии здания от 11.05.2007г. Справка N 7610/22 от 16.05.2007 года об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения) зарегистрированного в Адресном реестре.
5	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 10.05.2007г. Справка БТИ о состоянии здания от 11.05.2007г. Справка N 7611/22 от 16.05.2007 года об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения) зарегистрированного в Адресном реестре.
Земельный участок	Договор о предоставлении участка (договора аренды земли) № М-02-018741 от 26.07.2002 года с Дополнительным соглашением № М-02-018742 от 02.02.2005 г. Письмо Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года.

Информация о балансовой стоимости объектов оценки на дату оценки не предоставлена.

Реквизиты юридического лица – собственника оцениваемых объектов недвижимости:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Юнипрофиль»
Сокращенное наименование	ООО «Юнипрофиль»
Дата государственной регистрации	03.12.2002г.
ОГРН	1027743014804
Место нахождения	125493, г. Москва, 2-я Ямская улица, д. 2
ИНН / КПП	7743067368 / 771501001

## Местоположение оцениваемых объектов

Объекты оценки расположены в северо-восточном административном округе г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. 2-я Ямская, д. 2. Территория вокруг Объекта оценки облагоустроена. В наличии все инженерные коммуникации.

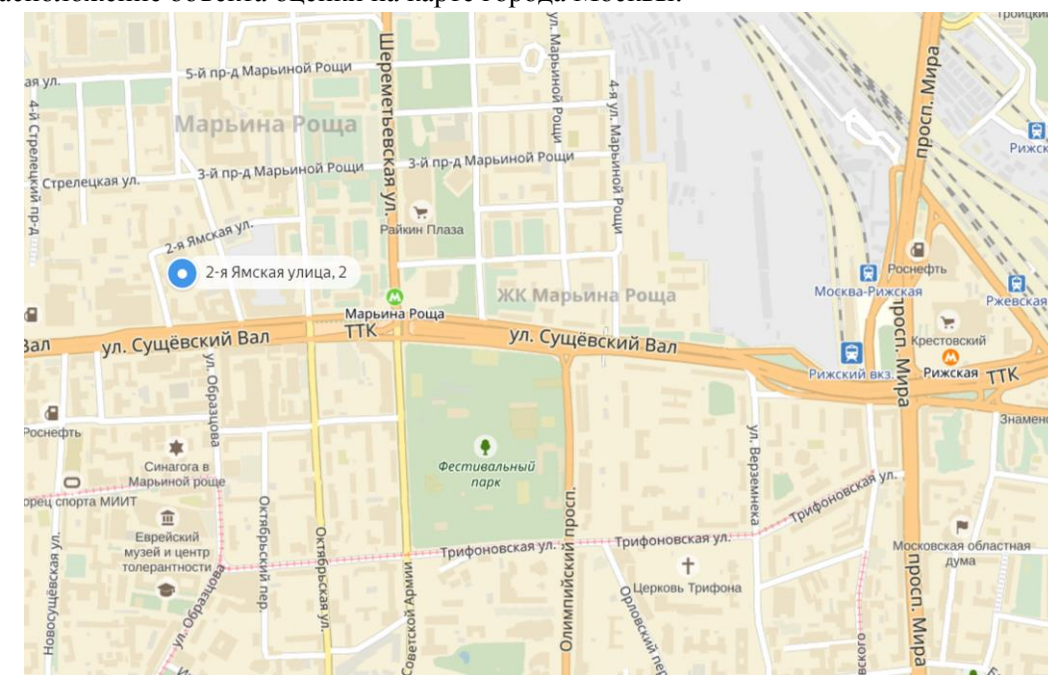
Ближайшая станция метрополитена «Марьино Роцца» расположена в 500 метрах от оцениваемых объектов. В 100 метрах проходит ТТК.

Окружение смешенное, в основном представлено зданиями деловой сферы и жилыми многоэтажными зданиями.

Участок фактически располагается на второй линии улицы Суцевский Вал (ТТК), являющегося крупным и значимыми транспортным коридором г. Москвы.

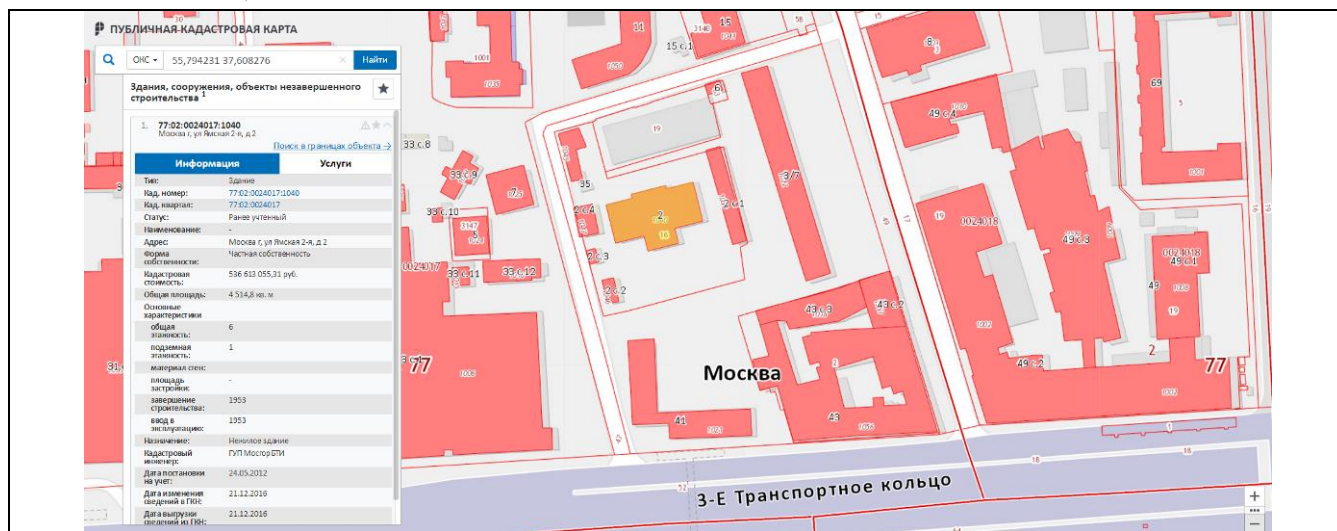
Месторасположение рассматриваемого объекта недвижимости можно охарактеризовать как выгодное для размещения объектов делового значения - близость станции метро и наземного общественного транспорта, близость крупной автомагистрали.

Расположение объекта оценки на карте города Москвы:



Информация из публичной кадастровой карты по объектам, подлежащим оценке:

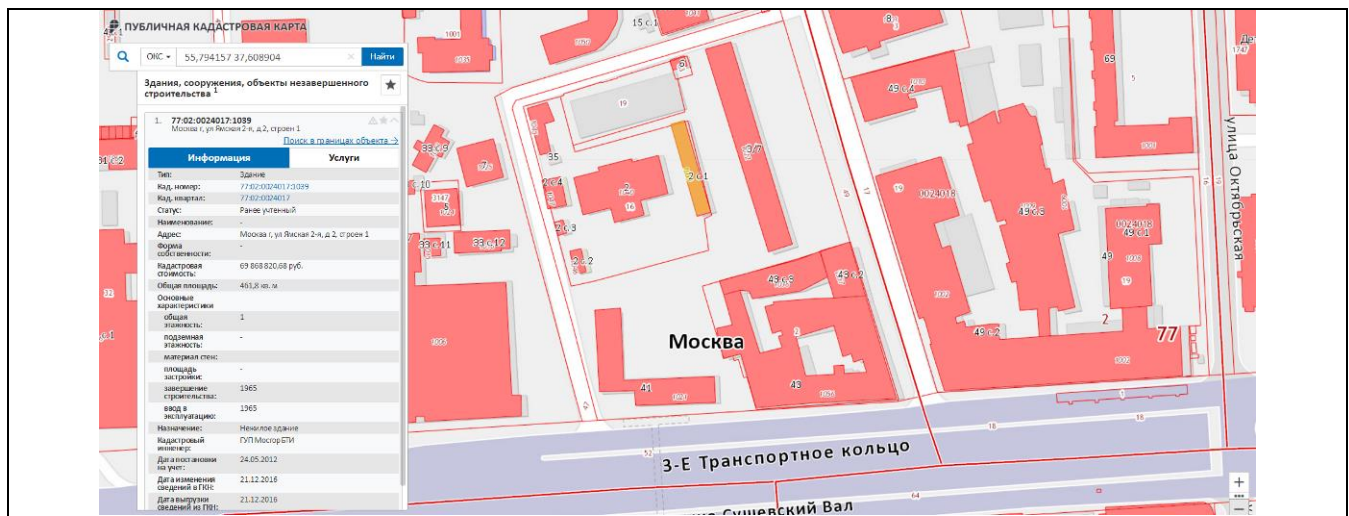
- Объект оценки №1.





Тип:	Здание
Кад. номер:	77:02:0024017:1040
Адрес:	Москва г, ул Ямская 2-я, д 2
Кадастровая стоимость:	536 613 055,31 руб.
Общая площадь:	4 514,8 кв.м
Основные характеристики	
общая этажность:	6
подземная этажность:	1
завершение строительства:	1953
ввод в эксплуатацию:	1953
Назначение:	Нежилое здание

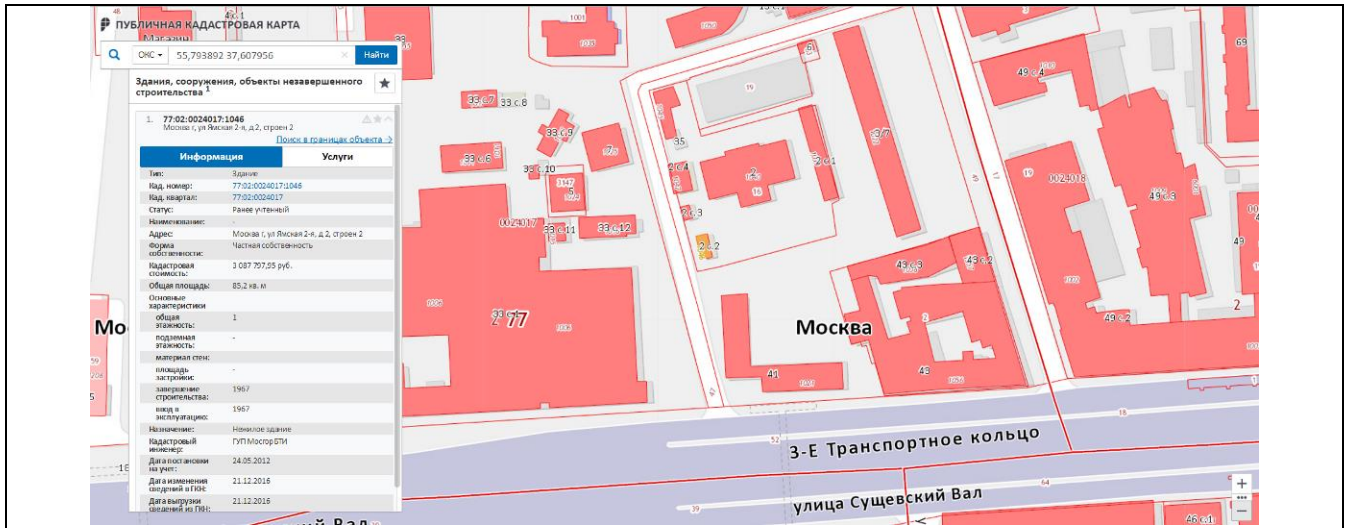
- Объект оценки №2



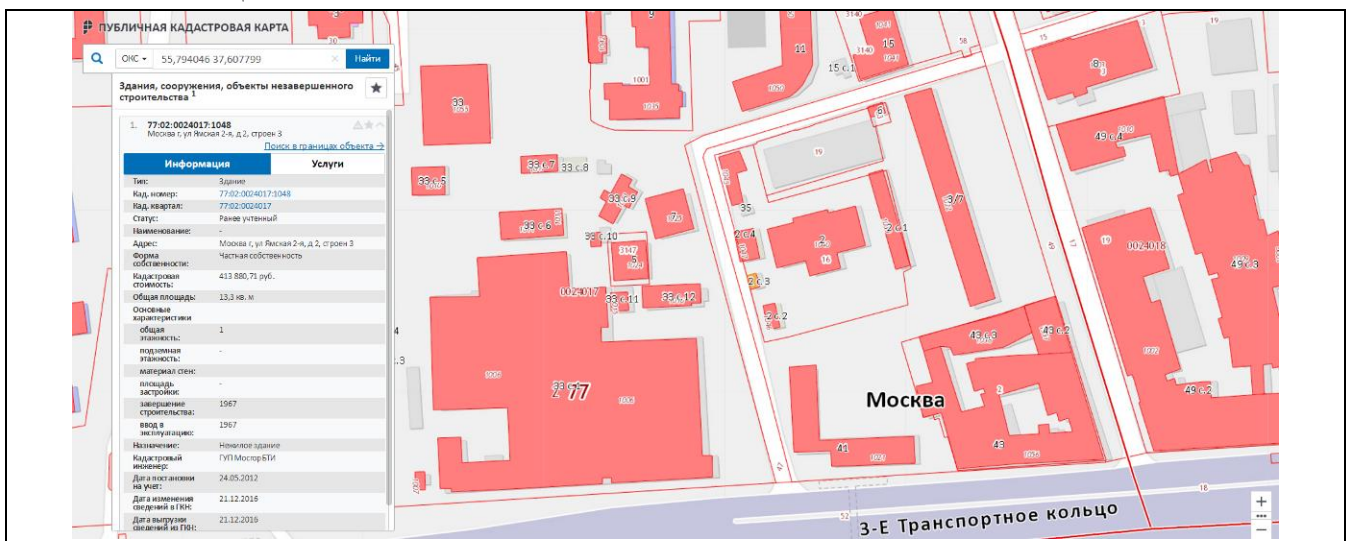
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:02:0024017:1039
Адрес:	Москва г, ул Ямская 2-я, д 2, строен. 1
Кадастровая стоимость:	69 868 820,68 руб.
Общая площадь:	461,8 кв.м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	0
завершение строительства:	1965
ввод в эксплуатацию:	1965
Назначение:	Нежилое здание

- Объект оценки №3

Тип:	Здание
Кад. номер:	77:02:0024017:1046
Адрес:	Москва г, ул Ямская 2-я, д 2, строен. 2
Кадастровая стоимость:	3 087 797,95 руб.
Общая площадь:	85,2 кв.м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	0
завершение строительства:	1967
ввод в эксплуатацию:	1967
Назначение:	Нежилое здание



- Объект оценки №4

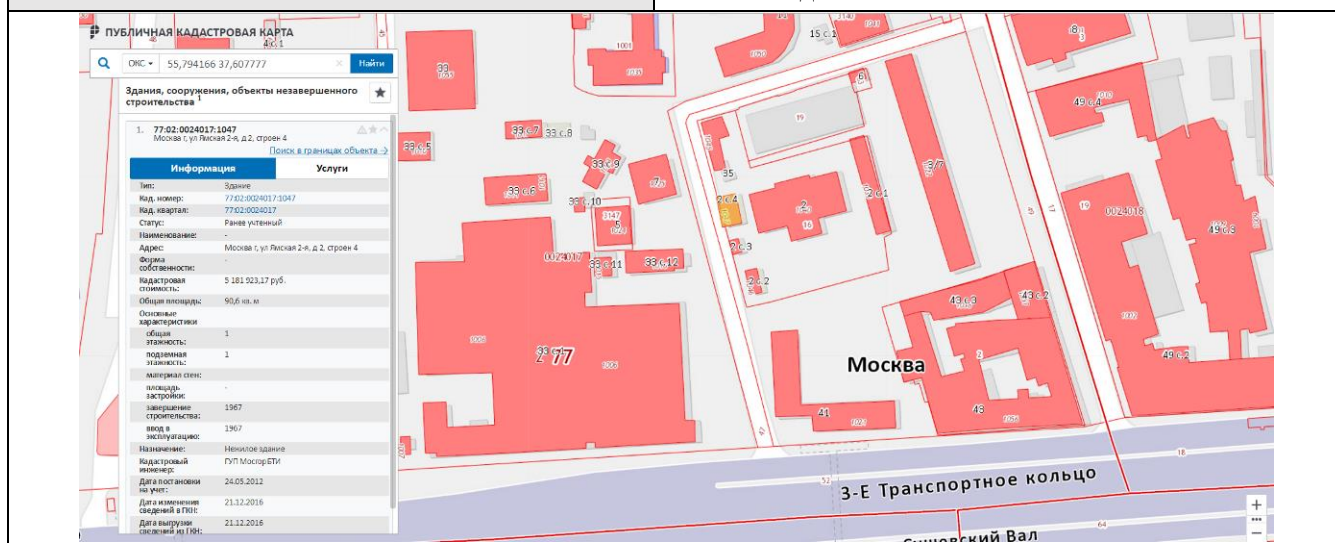


Тип:	Здание
Кад. номер:	77:02:0024017:1048
Адрес:	Москва г, ул Ямская 2-я, д 2, строен. 3
Кадастровая стоимость:	413 880,71 руб.
Общая площадь:	13,3 кв.м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	0
завершение строительства:	1967
ввод в эксплуатацию:	1967
Назначение:	Нежилое здание

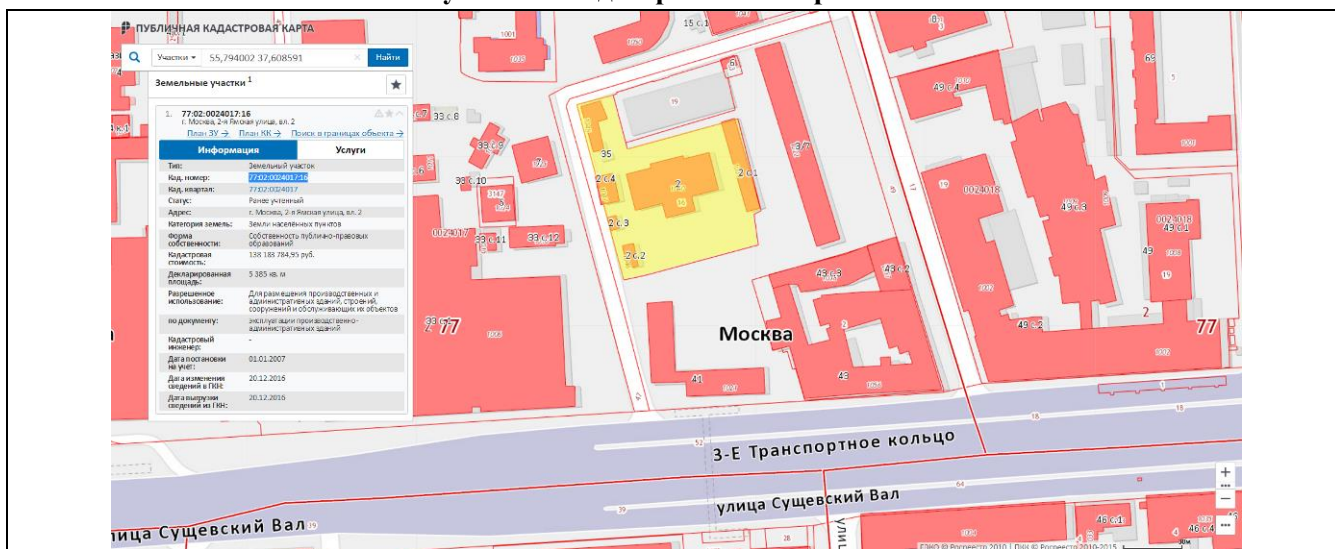
- Объект оценки №5

Тип:	Здание
Кад. номер:	77:02:0024017:1047
Адрес:	Москва г, ул Ямская 2-я, д 2, строен. 4
Кадастровая стоимость:	5 181 923,17 руб.
Общая площадь:	90,6 кв.м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	1

завершение строительства:	1967
ввод в эксплуатацию:	1967
Назначение:	Нежилое здание



### Земельный участок. Кадастровый номер: 77:02:0024017:16



Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:02:0024017:16
Адрес:	г. Москва, 2-я Ямская улица, вл. 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	138 183 784,95 руб.
Уточненная площадь:	5 385 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	Эксплуатации производственно-административных зданий

#### Осмотр Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки проведен Оценщиком Корниловым Владимиром Анатольевичем 17.02.2017 года.

Фотографии по результатам осмотра приведены в Приложении №3 к настоящему отчету.

По результатам осмотра установлены основные конструктивные элементы оцениваемого строения:

Общее описание	Преимущественно кирпичные здания, капитальность не ниже 2.
Количественные	У части объектов оценки общая площадь, указанная в



характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки	свидетельстве о регистрации права, существенно отличается от фактической общей площади по результатам осмотра БТИ:		
	№№ объекта оценки	Общая площадь, кв.м	
		По св-ву о регистрации права	По выписке из тех. паспорта БТИ
	1	4514,8	4514,8
	2	271,9	461,8
	3	85,2	85,2
4	13,3	13,3	
	5	18,1	90,6
	Для целей настоящей оценки принимается фактическая площадь объектов оценки в соответствии с выписками из технических паспортов БТИ – определено в задании на оценку.		
Санитарные и электротехнические работы	Отопление центральное от ТЭЦ. Холодное и горячее водоснабжение, канализация и электричество от городских сетей.		
Год постройки	1953 - 1967		
Качественные характеристики объекта оценки	<p>Материал стен – кирпич, оштукатурено и окрашено.</p> <p>Перекрытия сборные - железобетонные.</p> <p>Оконные проемы – пластиковые стеклопакеты и деревянные стандартные рамы.</p> <p>Напольное покрытие – линолеум, ламинат, плитка.</p> <p>Дверные проемы – металлические, пластиковые и деревянные.</p> <p>Потолок – частично подвесной гипсокартонный / оштукатуренный и окрашенный.</p> <p>Кровля скатная металлическая по деревянной обрешетке.</p> <p>Объект оценки находится в рабочем состоянии.</p> <p>По результатам визуального осмотра требуется частичный ремонт: части фасада, цоколя, внутренних стен, потолков, покрытия пола.</p>		
Текущее использование объекта оценки	Административное.		

#### Определение класса оцениваемого объекта недвижимости

Для проведения оценки объекты были классифицированы в соответствии со следующими таблицами (источник – «О краткой классификации недвижимости», <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>):

Офисные помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		A	B	C	D				
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2

Офисные помещения									
№ n/n	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
<b>Интервал класса</b>		<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

Как можно заметить, данная краткая классификация удобна в применении, отражает качество имеющейся недвижимости, и позволяет легко и быстро сориентироваться в отнесении недвижимости к тому или иному классу.

Определение принадлежности объекта оценки к конкретному классу офисных помещений:

Наименование параметра	Характеристика параметра для рассматриваемого объекта	Значение параметра
местоположение	Помещения обладают хорошей транспортной доступностью, как автомобильным, так и городским общественным транспортом. В непосредственной близости ТТК. Удаление от станции метро 500м.	5

<i>Наименование параметра</i>	<i>Характеристика параметра для рассматриваемого объекта</i>	<i>Значение параметра</i>
состояние	Устаревшее офисное здание со стандартной отделкой в хорошем состоянии (требуется частичный ремонт)	2
конструктивно-планировочные решения	Высота основных помещений не менее 3,0м. Коридорная система. Различные планировочные решения в рамках одного здания.	3
парковка	Закрытая парковка с недостаточным количеством мест. Удобный подъезд к территории парковки	2
инфраструктура	Наличие минимальной инфраструктуры обслуживания бизнеса и отдыха.	3
<b>ИТОГО</b>		<b>15</b>
<b>ВЫВОД по принадлежности к классу офисных помещений</b>		<b>С</b>

Оценщики допускают, что объекты могут быть классифицированы каким-либо иным способом, с использованием альтернативной классификации, но это не должно отразиться на результатах оценки, так как классификация используется только для обоснованного отбора аналогов и анализа ценообразующих факторов.

#### **Выводы:**

Оценщиком были сделаны следующие заключения о факторах, которые являются основополагающими для определения рыночной стоимости объекта оценки:

- Местоположение – помещения обладают хорошей транспортной доступностью, как автомобильным, так и городским общественным транспортом. В непосредственной близости расположена одна из главных радиальных магистралей города – ТТК. Удаление от станции метро «Марьяна Роща» - 500 м;
- Общее состояние зданий и внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств удовлетворительное - требуется частичный ремонт;
- На земельном участке, используемом на праве аренды для обслуживания объектов оценки существует парковка с недостаточным количеством мест. Подъезд к территории парковки удобный. Территория обнесена металлическим ограждением.
- Вид права на объекты оценки – собственность;
- Вид права на земельный участок - аренда;
- Ограничения или обременения – зарегистрирована ипотека по объекту оценки №1 и залог на право аренды земельного участка, используемого для обслуживания объектов оценки.



## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<i>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</i>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<i>Основные критерии анализа НЭИ</i>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</li> <li>2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</li> <li>3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</li> <li>4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</li> </ol>
<i>Анализ НЭИ</i>	<p>Задача данного анализа НЭИ объекта оценки – определить варианты дальнейшего использования оцениваемых объектов исходя из анализа экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p>Объекты оценки предназначены для использования в качестве офиса класса С или производственно-складских помещений класса С. Помещения можно использовать только в качестве помещений данного назначения, так как их использование в другом качестве приведет к необходимости переоформления документов.</p> <p>Земельный участки относятся к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.</p> <p>С точки зрения законодательно разрешенного использования приоритетным является размещение офисного здания (объект оценки № 1) и вспомогательных офисно-производственно-складских зданий (объекты оценки №№ 2-5).</p> <p>По заключениям Оценщиков, единственным вариантом использования объекта оценки, является его текущее использование, а именно эксплуатация и сдача в аренду в качестве офисного здания (объект оценки № 1) и вспомогательных офисно-производственно-складских зданий (объекты оценки №№ 2-5).</p> <p>Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование объекта оценки в качестве офисного здания (объект</p>

	<p>оценки № 1) и вспомогательных офисно-производственно-складских зданий (объекты оценки №№ 2-5), т.е при его текущем использовании.</p> <p>Поскольку Оценщик не располагает информацией о возможности изменения целевого назначения земельных участков в составе объекта оценки, дальнейшее рассмотрение остальных критериев наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки в данном анализе Оценщик счел нецелесообразным.</p>												
<p><i>Заключение по анализу НЭИ</i></p>	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объектов, их расположения, доступности, экономической среды и анализа рынка, сделан вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки достигается при его использовании по прямому назначению, в качестве офисного здания класса С (объект оценки № 1) и вспомогательных офисно-производственно-складских зданий (объекты оценки №№ 2-5), в том числе:</p> <table border="1" data-bbox="427 584 1380 822"> <thead> <tr> <th data-bbox="434 584 730 622">№№ объекта оценки</th> <th data-bbox="737 584 1374 622">Выбранный вариант НиНЭИ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="434 622 730 660">1</td> <td data-bbox="737 622 1374 660">Административное здание</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 660 730 698">2</td> <td data-bbox="737 660 1374 698">Административное здание</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 698 730 736">3</td> <td data-bbox="737 698 1374 736">Производственно- складское, мастерская-склад</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 736 730 775">4</td> <td data-bbox="737 736 1374 775">Контрольно-пропускной пункт</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 775 730 813">5</td> <td data-bbox="737 775 1374 813">Административное здание</td> </tr> </tbody> </table>	№№ объекта оценки	Выбранный вариант НиНЭИ	1	Административное здание	2	Административное здание	3	Производственно- складское, мастерская-склад	4	Контрольно-пропускной пункт	5	Административное здание
№№ объекта оценки	Выбранный вариант НиНЭИ												
1	Административное здание												
2	Административное здание												
3	Производственно- складское, мастерская-склад												
4	Контрольно-пропускной пункт												
5	Административное здание												

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Глобальная экономика имеет предпосылки для ускорения в течение следующих двух лет, однако появились неопределенности вокруг будущей политики США, а несколько стран с формирующимся рынком теперь, как предполагается, будут расти медленнее, говорится в сообщении Международного валютного фонда.

В обновлении своих прогнозов, сделанных в докладе «Перспективы развития мировой экономики» в октябре 2016 года, МВФ сообщил, что глобальный валовой внутренний продукт увеличится на 3,4% в 2017 году и на 3,6% в 2018 году, что неизменно по сравнению с предыдущим прогнозом.

Новый набор прогнозов включает в себя допущения для измененного набора мер политики в государствах и более высокую цену на нефть, говорится в сообщении Фонда. Тем не менее, в настоящее время предполагается, что страны с развитой экономикой будут расти несколько быстрее, а развивающиеся страны, где финансовые условия, как правило, затягиваются, чуть более медленно.

Среди первых, МВФ в настоящее время ожидает, что США вырастут на 2,5% в 2018 году, что на четыре десятых процентного пункта больше, чем ожидалось ранее.

Параллельно с этим, в Великобритании рост составит 1,4% в этом году, по сравнению с предыдущим прогнозом 1,7%. Это больше, чем пересмотренный вверх с 1,1% до 1,5% показатель 2017 года. Италия, с другой стороны, теперь вырастет меньше как в 2017 году, так и в 2018 году, на 0,7% и 0,8% соответственно, а не на 0,9% и 1,1%.

Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны вырастут на 4,5% и 4,8% в те же два года, причем первые на одну десятую процентного пункта меньше, чем предполагалось ранее.

Прогноз роста для стран АСЕАН-5 и Индии в 2017 году был скорректирован вниз, как и для Латинской Америки и Карибского бассейна и Ближнего Востока в течение двух лет.

В Саудовской Аравии дела обстоят особенно плохо, а новые прогнозы экономистов Фонда говорят о расширении на 0,4% и 2,3%, что на 1,6 и 0,3% меньше, чем МВФ заявил в октябре.

С прогнозом в 0,2%, экономика Бразилии в настоящее время, как предполагается, будет расти на 0,3% медленнее в 2017 года. Мексика вырастет на 0,6% меньше в оба года, ВВП увеличится на 1,7% и 2,0%.

Прогноз роста экономики Китая в 2017 году был пересмотрен с 6,2% до 6,5%. Несмотря на понижение прогноза для Индии, субконтинент все еще выглядит лучше других с ростом на 7,2% и 7,7% в аналогичном временном горизонте.

#### *Экономика США*

Экономический рост в США замедлился больше, чем ожидалось, в четвертом квартале, так как снижение поставок соевых бобов давило на экспорт, но устойчивые потребительские расходы и рост бизнес инвестиций дает основания полагать, что экономика будет продолжать расширяться.

Валовой внутренний продукт вырос на 1,9% в годовом исчислении, заявило Министерство торговли в своей первой оценке за четвертый квартал. Это было резкое торможение по сравнению с темпом роста в 3,5% в третьем квартале.

В результате, экономика выросла лишь на 1,6% в 2016 году, самый слабый темп роста с 2011 года. В первой половине года на экономическом росте отрицательно сказывалась дешевая нефть и сильный доллар, который подорвал прибыли компаний и негативно сказался на бизнес инвестициях. Коррекция запасов также отрицательно повлияла на рост в прошлом году. Экономика выросла на 2,6% в 2015 году.

Объем промышленного производства в США вырос самыми быстрыми темпами более чем за два года в декабре, благодаря росту в коммунальном секторе и медленному движению вперед в обрабатывающей промышленности. Последние является признаком устойчивого, но впечатляющего экономического роста.

Промышленное производство - это мера производства на заводах, шахтах и коммунальных услуг - увеличилось на 0,8% по сравнению с месяцем ранее, сообщила Федеральная резервная система, самый большой рост с ноября 2014 года. Экономисты, опрошенные The Wall Street Journal, ожидали увеличение на 0,7%. Коэффициент использования производственных мощностей увеличился на 0,6% до 75,5%, в соответствии с оценками.

Производство в обрабатывающей промышленности, крупнейший компонент промышленного производства, выросло на 0,2% в декабре, в связи с увеличением переработки первичных металлов и производства автомобилей. Отчет показал, что выпуск продукции в коммунальной сфере, во многом отражение погоды, вырос на 6,6% в прошлом месяце, самый сильный прирост с декабря 1989 года, который был "в основном из-за возвращения к более нормальной температуре ниже необычно теплой погоды в ноябре", - сообщила ФРС. Производство в горнодобывающем секторе не изменилось в декабре. Нефтяная и газовая промышленности продемонстрировали успехи, которые были компенсированы в других местах.

В целом промышленное производство увеличилось на 0,5% за последние 12 месяцев на фоне небольшого увеличения производства в обрабатывающей промышленности, неудач шахтеров и большого прироста в секторе коммунальных услуг.

Дефицит торгового баланса США вырос незначительно в 2016 году до \$502,3 млрд., самый высокий уровень за четыре года, что подчеркивает трудности для администрации Трампа по приведению торговых перспектив нации в равновесие. Дефицит торгового баланса США стал самым крупным с 2012 года. В последний раз страна закончила год с профицитом в середине 1970-х годов, когда президентом был Джеральд Форд.

В декабре, в то же время, дефицит торгового баланса уменьшился, как и ожидалось. Показатель в последний месяц 2016 года опустился на 3,2% до \$44,3 млрд., сообщило Бюро экономического анализа. Экономисты, опрошенные MarketWatch, прогнозировали дефицит в размере \$44,9 млрд. Экспорт вырос на 2,7% до \$190,7 млрд., отчасти благодаря большему объему поставок пассажирских самолетов и их частей. Импорт увеличился всего на 1,5% до \$235,0 млрд., поскольку спрос на фармацевтические препараты, мобильные телефоны и телевизоры снизился.

Министерство труда сообщило, что индекс потребительских цен вырос на 0,3% в декабре, после роста на 0,2% в ноябре. В течение 12 месяцев до декабря, индекс потребительских цен увеличился на 2,1%, самый большой рост в годовом исчислении с июня 2014 года. Индекс потребительских цен вырос на 1,7% за год до ноября. Увеличение было в соответствии с ожиданиями экономистов. Индекс потребительских цен увеличился на 2,1% в 2016 году, по сравнению с приростом на 0,7% в 2015 году.

Так называемый базовый индекс потребительских цен, который исключает цены на продовольствие и энергоносители, вырос на 0,2% в декабре после того, как показал такое же увеличение в ноябре. В результате, базовый индекс потребительских цен вырос на 2,2% в течение 12 месяцев до декабря, по сравнению с 2,1% в ноябре.

Экономика США генерировала 227 тыс. новых несельскохозяйственных рабочих мест в январе, самый большой прирост за четыре месяца. Экономисты, опрошенные MarketWatch, прогнозировали рост числа новых рабочих мест на 197 тыс. Уровень безработицы вырос до 4,8% по сравнению с 4,7% месяцем ранее, говорится в сообщении Министерства труда.

Средняя заработная плата возросла на 0,1% до \$26 в час. Почасовая оплата увеличилась на 2,5% с января 2015 года по январь 2016 года, по сравнению с 2,8% в предыдущем месяце. Количество рабочих часов не изменилось и составило 34,4 в неделю после того, как показатель декабря был немного пересмотрен.

Комбинированный прирост занятости за декабрь и ноябрь, тем временем, был на 39 тыс. ниже, чем сообщалось ранее. Правительство заявило, что 157 тыс. новых рабочих мест было создано в декабре вместо 156 тыс. Ноябрьский прирост был урезан до 164 тыс. от 204 тыс.

#### *Экономика стран Европейского союза*

С учетом сезонных колебаний ВВП вырос на 0,5% в зоне евро и на 0,6% в ЕС-28 в четвертом квартале 2016 года, по сравнению с предыдущим кварталом, в соответствии с предварительной

оценкой, опубликованной Eurostat, статистическим бюро Европейского Союз. В третьем квартале 2016 года ВВП вырос на 0,4% в зоне евро и на 0,5% в ЕС-28.

По сравнению с тем же кварталом прошлого года, с учетом сезонных колебаний, ВВП вырос на 1,8% в зоне евро и на 1,9% в ЕС-28 в четвертом квартале 2016 года, после аналогичных + 1,8% и + 1,9% в предыдущем квартале.

За весь 2016 год ВВП вырос на 1,7% в зоне евро и на 1,9% в ЕС-28.

В ноябре 2016 года по сравнению с октябрём 2016 года, с учетом сезонных колебаний, объем промышленного производства вырос на 1,5% в зоне евро и на 1,6% в ЕС-28, по оценкам Eurostat, статистического управления Европейского Союза. В октябре 2016 года промышленное производство выросло на 0,1% в зоне евро, в то время как в ЕС-28 оно упало на 0,1%.

В ноябре 2016 года по сравнению с ноябрём 2015 года объем промышленного производства увеличился на 3,2% в зоне евро и на 3,1% в ЕС-28.

Согласно первой оценке Eurostat, объем экспорта товаров из зоны евро в остальную часть мира в ноябре 2016 года составил €184,2 млрд., увеличившись на 6% по сравнению с ноябрём 2015 года (€173,8 млрд.). Импорт из остального мира составил €158,3 млрд., рост на 5% по сравнению с ноябрём 2015 года (€150,9 млрд.). В результате в зоне евро профицит в торговле товарами с остальным миром в ноябре 2016 года составил €25,9 млрд., по сравнению с + €22,9 млрд. в ноябре 2015 года. Объем внутренней торговли вырос до €154,0 млрд. в ноябре 2016 года, увеличившись на 5% по сравнению с ноябрём 2015 года.

Экспорт товаров из ЕС-28 в ноябре 2016 года составил €156,8 млрд., на 5% больше по сравнению с ноябрём 2015 года (€148,7 млрд.). Импорт из остального мира составил €149,9 млрд., также на 5% больше по сравнению с ноябрём 2015 года (€143,0 млрд.). В результате в ЕС-28 профицит в торговле товарами с остальным миром в ноябре 2016 года составил €6,9 млрд., по сравнению с + €5,7 млрд. в ноябре 2015 года. Объем внутренней торговли вырос до €281,0 млрд. в ноябре 2016 года, +5% по сравнению с ноябрём 2015 года.

Годовая инфляция в зоне евро была на уровне 1,8% в январе 2017 года, по сравнению с 1,1% в декабре 2016 года, в соответствии с предварительной оценкой Eurostat. Основные компоненты инфляции в зоне евро выглядели следующим образом: цены на энергетические товары имели самый высокий годовой показатель роста в январе (8,1%, по сравнению с 2,6% в декабре), затем идут цены на продукты питания, алкоголь и табак (1,7%, по сравнению с 1,2% в декабре), услуги (1,2%, по сравнению с 1,3% в декабре) и неэнергетические промышленные товары (0,5%, по сравнению с 0,3% в декабре).

Сезонно выровненный уровень безработицы в зоне евро составил 9,6% в декабре 2016 года, по сравнению с 9,7% в ноябре 2016 года и по сравнению с 10,5% в декабре 2015 года. Это самый низкий показатель с мая 2009 года. Уровень безработицы в ЕС-28 составил 8,2% в декабре 2016 года, неизменный по сравнению с ноябрём 2016 года и по сравнению с 9,0% в декабре 2015 года. Это по-прежнему самый низкий показатель в ЕС-28 с февраля 2009 года. Эти данные опубликованы Eurostat.

По оценкам Eurostat, 20,065 млн. мужчин и женщин в ЕС-28, из которых 15,571 млн. в зоне евро, были безработными в декабре 2016 года. По сравнению с ноябрём 2016 года, число безработных сократилось на 159 тыс. в ЕС-28 и 121 тыс. в зоне евро. По сравнению с декабрем 2015 года, численность безработных снизилась на 1,839 млн. в ЕС-28 и 1,256 млн. в зоне евро.

### *Экономика Японии*

The Nikkei, японское ежедневное издание, сообщило прогноз одиннадцати частных научно-исследовательских институтов относительно темпов роста экономики страны. ВВП Японии, вероятно, вырастет умеренными темпами примерно на 1% в 2017 финансовом году в связи с оживлением экспорта автомобилей и электронных компонентов. ВВП в 4 квартале 2016 года, вероятно, покажет в годовом исчислении рост на 1%. Реальный рост ВВП, вероятно, будет находиться между 1,0% и 1,5% в первой половине 2017 года, выше потенциальных темпов роста около 0,8%.

Промышленное производство в Японии выросло на 0,5% по сравнению с предыдущим месяцем в ноябре, говорится в сообщении Министерства экономики, торговли и промышленности. Показатель превысил прогнозы – рост на 0,3% после прироста на 1,5% в ноябре. В годовом исчислении объем промышленного производства вырос на 3,0% - в соответствии с ожиданиями и по сравнению с 4,6% в предыдущем месяце. Промышленное производство, как прогнозируется, по сравнению с предыдущим месяцем увеличится на 3,0% в январе и 0,8% в феврале.

Торговый баланс Японии был положительным на уровне 641,4 млрд. иен в декабре, резко увеличившись от 138,9 млрд. иен годом ранее. Это четвертый месяц подряд, когда объем экспорта превысил объем импорта, говорится в сообщении министерства. Экономисты, опрошенные в Nikkei, прогнозировали профицит в размере 290,0 млрд. иен.

Объемы экспорта Японии также расширились на 8,4% в декабре по сравнению с годом ранее, после роста на 7,4% в ноябре, второй месяц подряд роста. Импорт сократился на 2,6% до 6,038 трлн. иен в декабре, 24-е подряд ежемесячное падение.

Базовые потребительские цены в Японии падали самыми медленными годовыми темпами почти за год в декабре - признак того, что инфляция должна вернуться в ближайшие месяцы на фоне роста расходов на нефть и цен на импорт из слабой иены.

Базовый индекс потребительских цен в национальном масштабе, который включает в себя нефтепродукты, но исключает нестабильные цены на свежие продукты питания, понизился на 0,2% в декабре по сравнению с годом ранее, показали правительственные данные, по сравнению со средним прогнозом рынка – падение на 0,3%. Это был 10-й месяц подряд снижения, однако оно было самым маленьким с февраля 2016 года, когда изменение индекса было нулевым. Данные показали, что общий индекс потребительских цен вырос на 0,3% в декабре по сравнению с тем же месяцем годом ранее.

Уровень безработицы оставался стабильным на уровне 3,1% в декабре, соответствуя прогнозу аналитиков, сообщает Национальное бюро статистики. Безработица была в целом стабильной в течение последних 12 месяцев, колеблясь от 3,0% до 3,3%. Это намного ниже уровней, наблюдаемых после финансового кризиса, когда уровень безработицы поднялся выше 5%.

Отношение количества вакансий к числу ищущих работу выросло до 1,43 в декабре с 1,42 в предыдущем месяце. Это означает, что было 143 открытых вакансии на каждые 100 лиц, ищущих работу в составе рабочей силы.

Уровень безработицы в Японии снизился до 3,1% в 2016 году в первый раз за более чем двадцать лет, сообщило Министерство внутренних дел и коммуникаций. Согласно заявлению министерства, число безработных в Японии составило 2,08 миллиона человек, в то время как безработица среди мужчин составила 3,3%, а среди женщин - 2,8%.

В 2016 году 64,4 миллиона человек в Японии было зарегистрировано в качестве занятых, что на 640 тыс. больше, чем годом ранее. Неработающая часть населения, в том числе лица в возрасте старше 65 лет, снизилась до 44,2 миллиона человек.

### *Экономика России*

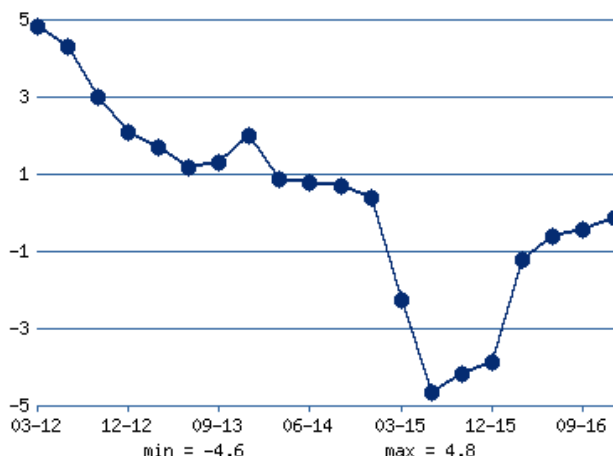
Россия становится ближе к выходу из рецессии. Предварительная оценка Федеральной службы государственной статистики (Росстат) показала, что ВВП России снизился на 0,2% в 2016 году. Это было выше ожиданий - сокращение на 0,5%, согласно консенсусу Bloomberg.

Данные свидетельствуют о том, что две отрасли, в частности, подтолкнули экономику вперед: производство выросло на 1,4% в 2016 году, а добыча природных ресурсов увеличилась на 0,2%. Тем не менее, на другой стороне, потребление остается слабым. Оптовая и розничная торговля упали на 3,6%.

Кроме того, Росстат также пересмотрел данные по изменению ВВП в 2015 году до падения на 2,8%, по сравнению с предварительной оценкой – сокращение на 3,7%. Этот пересмотр, как представляется, произошел из-за цикла движения запасов, оказывающего меньшее лобовое сопротивление росту. Согласно данным по ВВП, валовое накопление капитала снизилось гораздо

меньше, чем считалось ранее (-13,0% против -20,9%), в то время как инвестиции в основной капитал на самом деле упали больше.

*Темпы роста ВВП России, % к аналогичному кварталу предыдущего года*



Промышленное производство в России выросло на 3,2% в годовом исчислении в декабре 2016 года, после роста на 2,7% в ноябре и превысив рыночные ожидания - рост на 1,5%. Это самый большой рост с декабря 2014 года, так как основные направления деятельности росли быстрее: обрабатывающее производство (на 2,6% по сравнению с 2,5% в ноябре), горнодобывающая промышленность (2,9% по сравнению с 2,7%) и производство электроэнергии, газа и воды (5,5% по сравнению с 4,1%). В месячном исчислении объем промышленного производства подскочил на 7,4%.

Положительное сальдо торгового баланса России увеличилось на 2,2% до \$9,140 млрд. в ноябре 2016 года с \$8,94 млрд. в том же месяце годом ранее, что значительно выше ожиданий рынка - профицит в размере \$7,6 млрд. Экспорт вырос на 4,9%, первое увеличение с июля 2014 года; а импорт вырос на 6,4%, четвертый месяц подряд. В первые одиннадцать месяцев 2016 года профицит торгового баланса сократился на 42,7% до \$78,59 млрд. от \$137,21 за тот же период 2015 года, так как экспорт упал на 19,8%, а импорт сократился гораздо более медленными - на 1,9%.

Потребительские цены в России выросли на 5 процентов в годовом исчислении в январе 2017 года, после роста на 5,4% в предыдущем месяце и ниже рыночных ожиданий - 5,1%. Это был самый низкий уровень инфляции с июня 2012 года, а более медленными темпами росли цены на продукты питания, одежду и обувь, мебель и бытовую технику, а также развлекательные и культурные мероприятия. В месячном исчислении цены выросли на 0,6%, по сравнению с 0,4% в декабре.

Уровень безработицы в России в ноябре оказался ниже рыночных ожиданий 5,4% и снизился до 5,3% в декабре 2016 года с 5,4% месяцем ранее. Число безработных уменьшилось на 11 тыс. до 4,103 млн., а численность экономически активного населения увеличилась на 200 тыс. до 76,9 млн. человек, что составляет 52% от общей численности населения.

*Источник: <http://www.ereport.ru/reviews/rev201701.htm>*

## **10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ОБЛАСТИ**

Объект оценки представляет собой нежилые здания на обособленной и огороженной территории с возможностью использовать имеющиеся земельные участки для парковки автомобилей. Окружающая застройка представлена жилыми, общественными (школы и т.п.) и административными зданиями.

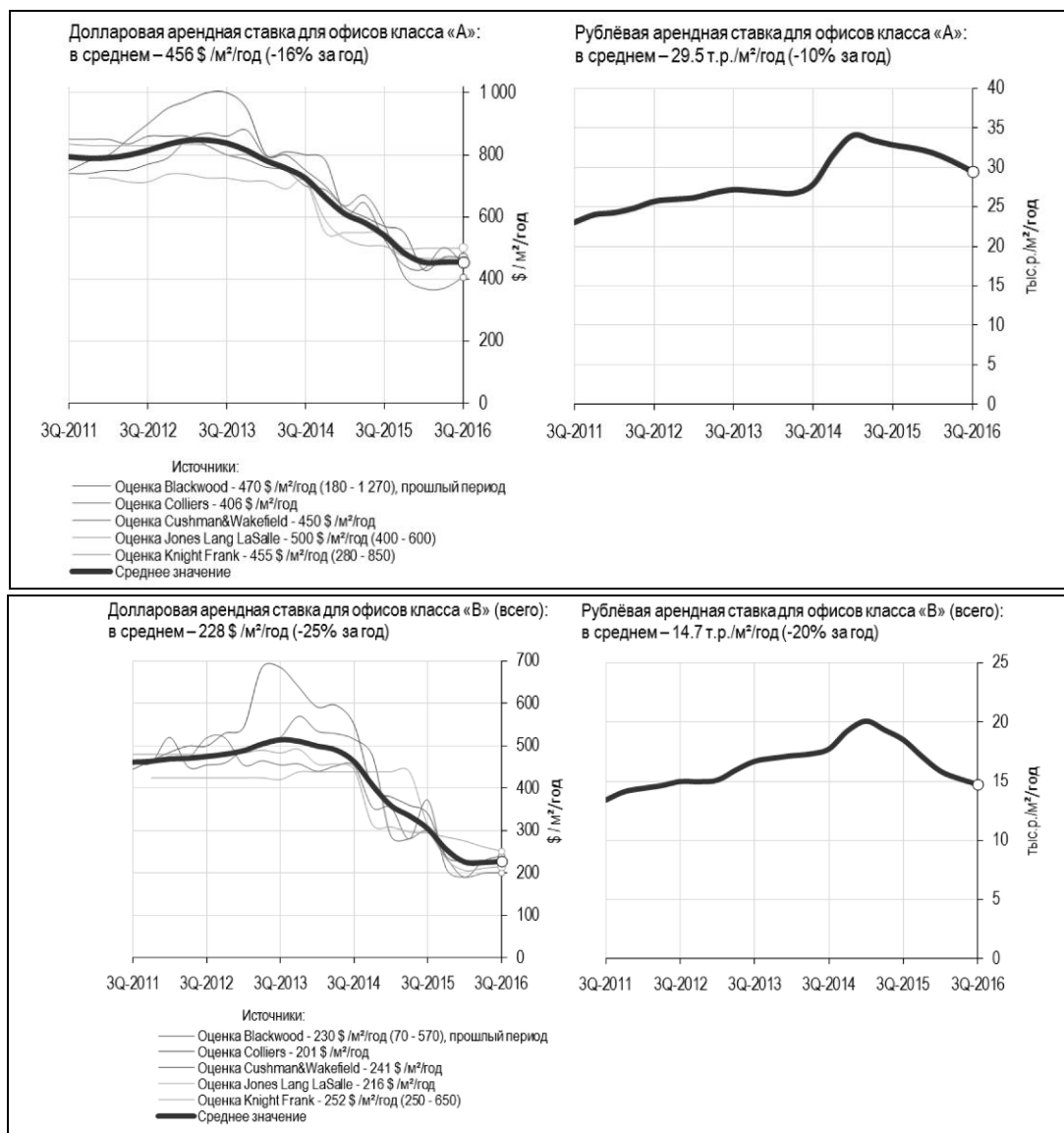
В разделе 8 определена принадлежность объекта оценки к классу офисных помещений С.



### 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

«Пересмотры коммерческих условий в сегменте аренды продолжились в III квартале 2016 г. При этом, мы видим активность крупных компаний, которые переезжают в новые офисы на более выгодных условиях (в том числе и с расширением занимаемых площадей). Вместе с тем с начала года сильными драйверами спроса остаются государственные структуры и финансовые организации.

Текущая структура спроса по типу сделок демонстрирует увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность и объемы сделок снизились по сравнению с докризисными периодами, но с начала 2016 г. 20% сделок пришлось на сегмент «продаж», тогда как в аналогичный период 2015 г. доля не превышала 6%». (Источник: Colliers)



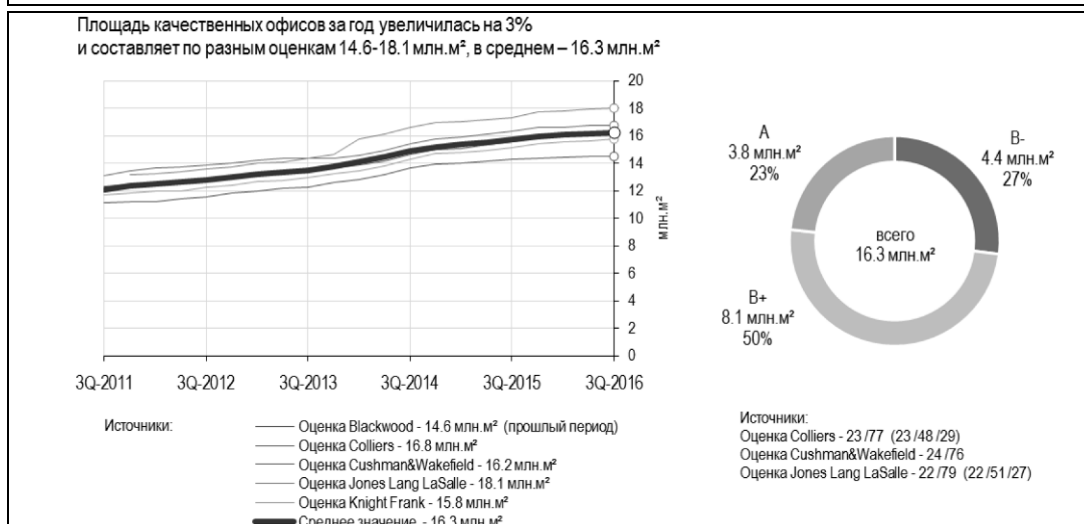
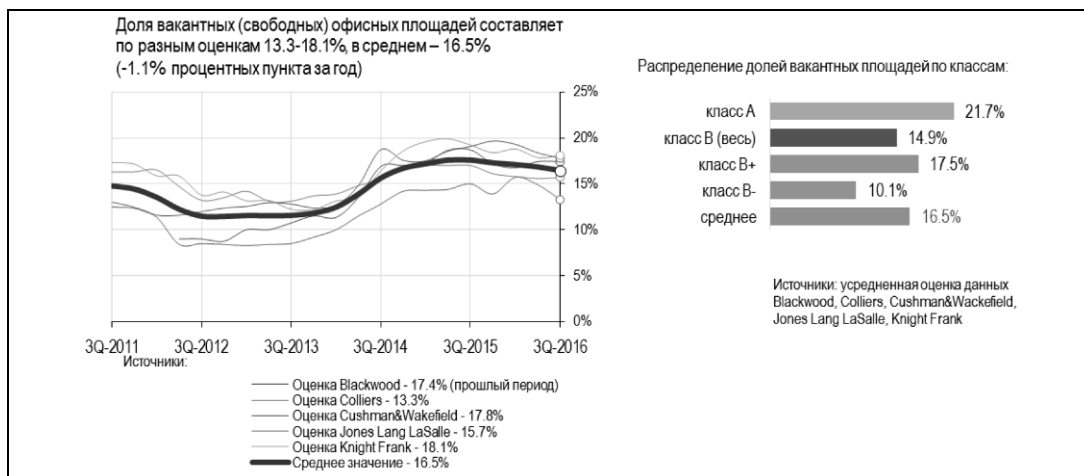
Источник: Обзор недвижимости группы компаний «Конти», «Обзор рынка недвижимости Москвы, 3 квартал 2016г.», [www.konti.ru](http://www.konti.ru).

### 10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

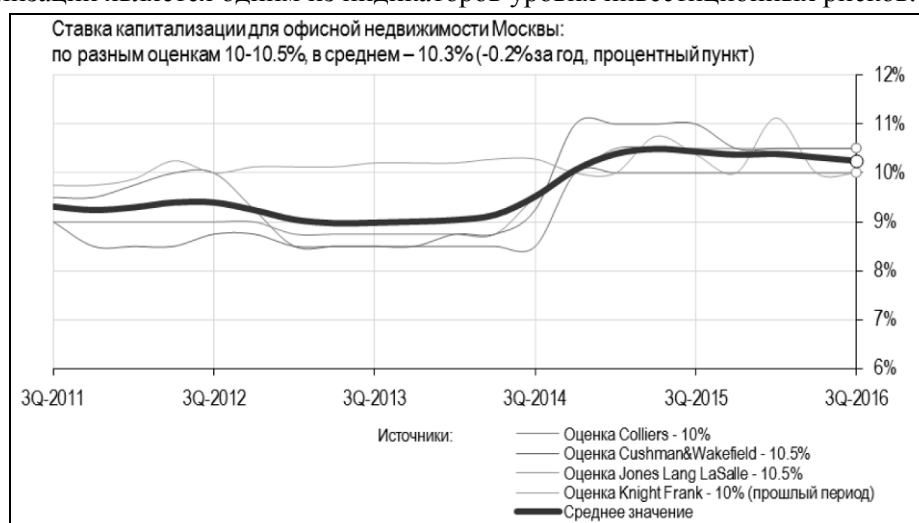
«Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 г. Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилые. По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв.м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько

низкая, что ввод в эксплуатацию этих объектов растянется на ближайшие года три, как минимум». (Источник: Cushman & Wakefield)

По итогам 2016 года объем ввода ожидается наименьшим за 10 лет. (Источник: Jones Lang LaSalle)



Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.



«Основная активность до конца года будет сосредоточена в децентрализованных субрынках...

Что касается сегмента продаж то роста цен на офисы мы не ожидаем по крайней мере до середины 2017 г., однако рынок будет становиться более сбалансированным с точки зрения спроса и

предложения, количество сделок на рынке продаж и приобретений офисной недвижимости будет умеренным». (Источник: Colliers)

«Рост поглощения качественных офисных площадей на фоне ожидаемого снижения объема ввода в эксплуатацию приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей в офисах Москвы.

По мере восстановления рынка увеличение запрашиваемых ставок аренды в Москве будет происходить неравномерно. В первую очередь рост ожидается в деловых районах, которые сегодня наиболее востребованы на фоне снизившихся ставок аренды, – между Садовым кольцом и третьим транспортным кольцом. Собственники офисных зданий в районе МКАД на фоне высокой конкуренции как с децентрализованными, так и менее удачными объектами начнут увеличивать ставки аренды в последнюю очередь. Рост арендных ставок может произойти не раньше второго полугодия 2017 г.» (Источник: Knight Frank).

*Источник: Обзор недвижимости группы компаний «Контини», «Обзор рынка недвижимости Москвы, 3 квартал 2016г.», [www.konti.ru](http://www.konti.ru).*

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

Ввод новых офисных площадей за год (с 3 кв. 2015) составил около 474 тыс.м<sup>2</sup>, что является рекордно низким показателем за последние несколько лет. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы, вызвавшее избыточность предложения. По-прежнему высока доля переносов сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

В динамике спроса наметился разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные компании наращивают ликвидные инвестиционные активы. В результате баланс спроса и предложения стабилизировался.

Средние значения арендных ставок продолжили снижение:

- в классе «А» – 29.5 тыс.руб./м<sup>2</sup>/год (-10% за год) или 456 \$ /м<sup>2</sup>/год (-16% за год);
- в классе «В» – 14.7 тыс.руб./м<sup>2</sup>/год (-20% за год) или 228 \$ /м<sup>2</sup>/год (-25% за год).

Незначительное снижение ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны – последствия кризиса последних двух лет (перепроизводство и снижение строительной активности), с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297) :

*23. Проведение оценки включает следующие этапы:*

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

## 12.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

<p><i>Основные подходы, применяемые при оценке</i></p>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<p><i>Сравнительный подход</i></p>	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>В соответствии с п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) :</p> <p><i>22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:</i></p> <p><i>а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;</i></p> <p><i>б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;</i></p> <p><i>в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;</i></p> <p><i>г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;</i></p> <p><i>д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.</i></p> <p><i>При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.</i></p>

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

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

е) 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 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, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устаревания, ставок капитализации и дисконтирования.

**Вывод о возможности использования и выбор методов в рамках сравнительного подхода к оценке.**

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах предложения и характеристиках объектов-аналогов, оценщик сделал вывод **о целесообразности** использования сравнительного подхода для оценки данного вида недвижимого имущества.

Для объекта оценки наиболее корректно применение метода сравнительного анализа продаж с использованием элементов регрессионного анализа.

*Доходный подход*

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) :

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

**Вывод о возможности использования и выбор методов в рамках доходного подхода к оценке.**

На дату оценки применение данного подхода по мнению оценщика **целесообразно**, так как имеется вся необходимая информация.

Для объекта оценки наиболее корректно применение метода прямой капитализации.

*Затратный подход*

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на



воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) :

*24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:*

*а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;*

*б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;*

*в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);*

*г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:*

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

*д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;*

*е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:*

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;*
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;*
- сметных расчетов;*
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;*
- других данных;*

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

**Вывод о возможности использования и выбор методов в рамках затратного подхода к оценке.**

На дату оценки применение данного подхода по мнению оценщика **нецелесообразно**, так как:

- В соответствии с п.24 в) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) затратный подход рекомендуется использовать **при низкой активности рынка**, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для **оценки недвижимости специального назначения и использования** (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) – **в настоящей оценке оцениваются офисные помещения, которые имеют активный рынок продаж и аренды, и, кроме того, не являются объектами недвижимости специального назначения и использования.**

*Особенности оценки земельных участков*

Основной особенностью определения рыночной стоимости земли является то, что она рассчитывается исходя из наиболее эффективного, а не существующего или текущего использованием земельного участка. При этом застроенный участок условно рассматривается как незастроенный.

Наиболее эффективным использованием земли (НЭИ) является наиболее вероятное использование земельного участка, которое физически возможно, экономически оправдано, соответствует требованиям законодательства, финансово осуществимо и при котором расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. В этом случае стоимость земли будет являться стоимостью при существующем использовании, а нерыночной стоимостью.

Применение принципа наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость земли определяется не по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от

данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет, и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

*Основные факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости земли*

К основным факторам, влияющим на формирование рыночной стоимости земли, относятся:

- полезность, которая связана с ожиданиями доходов от использования земельного участка и, в свою очередь, зависит от социальных, экономических, правовых и природных факторов;
- ограниченность (дефицит) земли, которая выражается, в том, что на рынок может быть выставлено ограниченное количество земельных участков;
- спрос на землю, который выражается в том, что стоимость земли определяется платежеспособным уровнем покупателей (уровнем доходов населения);
- внешнее окружение и местоположение, которое создает различные виды полезности земельного участка;
- меры государственного регулирования, которые устанавливают ограничения в способах использования земли и, следовательно, получения дохода.

Эти факторы следует учитывать при проведении анализа наиболее эффективного использования земли и прогнозирования доходов от оцениваемого земельного участка.

При проведении анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) земли в составе застроенного участка применяются методы, направленные на выделение стоимости земли из стоимости единого объекта недвижимости.

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

При оценке земли, как территории или пространства, применяются только методы сравнительного и доходного подхода.

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.

*Особенности применения затратного подхода*

Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости.

*Особенности применения сравнительного подхода*

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

В отечественных условиях применение сравнительных методов в данный момент времени пока затруднено или невозможно для целого ряда категорий земель, в частности, сельскохозяйственных и лесных угодий, в силу недостатка необходимой информации о сделках и отсутствия открытого рынка земельных участков.

*Особенности применения доходного подхода*

Доходный подход заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости.

Оценка земли методами доходного подхода может проводиться посредством капитализации земельной ренты, рассчитываемой в виде:

- арендных платежей за землю;

- чистого операционного дохода, образующегося при использовании земельного участка.

Выделяют два вида методов доходного подхода:

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

Прямая капитализация заключается в использовании коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков заключаются в суммировании всех будущих доходов, дисконтированных на день определения стоимости.

Наиболее надежные и приемлемые результаты дают методы прямой капитализации, когда в качестве коэффициентов капитализации используются величины, рассчитанные по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков или сокращенно ДДП признаются недостаточно надежными способами оценки рыночной стоимости из-за большой неопределенности исходных параметров, учитываемых в расчетах. Они представляют собой только прогнозные характеристики, которые всегда сопряжены с ошибками.

Кроме прогнозов методы ДДП применяются для проведения анализа наиболее эффективного использования, расчета инвестиционной стоимости и расчета рыночной стоимости недвижимости, ориентированной на инвестиции, прежде всего, в районах с высокой плотностью застройки.

Методы ДДП также целесообразно применять для оценки единичных объектов недвижимости, разделение стоимости которых по элементам не имеет экономического смысла или невозможно, например, многолетних насаждений, сельскохозяйственных угодий, обустроенных мелиоративными сооружениями, прудовых хозяйств.

### **13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

В разделе 12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ сделан вывод о том, что на дату оценки применение затратного подхода по мнению оценщика нецелесообразно.

**На этом основании Оценщик не использует затратный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.**

## 14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В разделе 12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ сделан вывод о том, что на дату оценки применение сравнительного подхода по мнению оценщика целесообразно.

**На этом основании Оценщик использует сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.**

Для объекта оценки наиболее корректно применение метода сравнительного анализа продаж с использованием элементов регрессионного анализа.

Объект оценки из следующих объектов права:

- Объект оценки №1.

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514,8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.

- Объект оценки №2

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1

Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.

- Объект оценки №3

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

- Объект оценки №4

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

- Объект оценки №5

Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4

Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.

Указанные выше объекты оценки №№ 1-5 расположены на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2), используемым на основании договора о предоставлении участка (договора аренды земли) № М-02-018741 от 26.07.2002 года. В отношении права аренды земельного участка установлено ограничение (обременение) права - залог в соответствии с договором ипотеки № 704-И от 12.12.2011 года.

### Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Для проведения оценки оценщиками были отобраны предложения на продажу объектов недвижимости аналогичных оцениваемому.



В соответствии с п.п. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611):  
е) 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 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, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Для увеличения достоверности результата оценки в рамках сравнительного подхода, оценщик принял решение отбирать аналоги максимально соответствующие объекту оценки по большинству элементов сравнения, заявленным в ФСО №7.

Оценщиками отбирались предложения на продажу частей зданий, аналогичных оцениваемому по всем основным ценообразующим факторам:

- передаваемые имущественные права на строения – право собственности;
- выставлены на продажу не ранее в течение 6-и месяцев до даты оценки и действительны на дату оценки;
- отсутствие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- условия продажи типичные для рынка;
- незначительно сдавленные от ТТК, хорошо доступные в транспортном отношении, готовые к эксплуатации;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) полностью соответствуют объекту оценки – офисы класса С;
- не требующие капитального ремонта;
- со всеми необходимыми для работы коммуникациями;
- расположенные на арендуемых земельных участках (типичное право для г. Москвы), площадью необходимой и достаточной для эксплуатации.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Из рассмотрения исключались аналоги:

- расположенные на первой линии основных торговых коридоров, так как такое местоположение предполагает более высокую стоимость чем у оцениваемого объекта.

**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

№	Описание аналога	Источник информации
1	<p>здание                      Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37                      Авиамоторная, 613 600 000 руб., 85 819 руб. за м<sup>2</sup>                      Тип здания: административное здание                      Общая площадь: 7 150 м<sup>2</sup>                      Этажей в здании: 10</p> <p>Здание (ОСЗ). м. Авиамоторная. ОСЗ представляет собой 10-этажное административное здание, расположенное на 1-й линии Подъемной улицы, в 5 минутах езды от станций метро Площадь Ильича и Авиамоторная. Здание оснащено всеми центральными коммуникациями. Перед зданием организована охраняемая парковка, земельный участок находится в стадии оформления в долгосрочную аренду на 49 лет. Площадь ЗУ - 0,3 Га: пятно застройки и парковка на 30 машин. Помещения здания находятся в хорошем, рабочем состоянии, частично сданы в краткосрочную аренду и полностью готовы к въезду. Планировка: кабинетная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 3 (КМЗ). Провайдеры: коммерческие. Лот 16842                      Rentavik Real Estate +7 495 768-37-33 , +7 915 236-96-78</p>	www.cian.ru
2	<p>здание                      Москва, район Нижегородский, Автомобильный проезд, 10 Новохоловская,                      7 мин. пешком                      609 500 000 руб., 90 297 руб. за м<sup>2</sup>                      Общая площадь: 6 750 м<sup>2</sup>                      Этажей в здании: 4                      Участок: в собственности                      Категория: действующий                      Отопление: центральное</p> <p>Предлагается на продажу комплекс из двух зданий на Автомобильном проезде.</p> <p>Комплекс зданий расположен в Нижегородском районе ЮВАО г. Москвы. Отличная транспортная доступность обеспечена непосредственно близким расположением объекта к ТТК и Волгоградскому проспекту. В шаговой доступности находится станция МЦК "Новохоловская" (480 м). Ближайшая станция метро "Волгоградский проспект" (1,5 км). Комплекс включает 2 здания (2-этажное и 4-этажное). Общая площадь зданий 6 750 кв. м.                      Год постройки зданий 1990 г.                      Перекрытия в зданиях железобетонные. Высота потолков от 2,9 до 7,1 м.                      +7 495 256-40-94 , +7 925 324-33-64</p>	www.cian.ru
3	<p>Москва, район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С11                      Полежаевская, 7 мин. пешком                      51 500 000 руб. 100 000 руб. за м<sup>2</sup>                      Тип здания: отдельно стоящее здание                      Общая площадь: 515 м<sup>2</sup></p> <p>Окружение и специализация района: промзона, реконструируемая под офисы и торговлю, строительство нового жилья. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная на огороженной территории.                      +7 926 917-76-27 PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел</p>	www.cian.ru
4	<p>здание                      Москва, район Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд, 2С1                      70 000 000 руб. 100 000 руб. за м<sup>2</sup>                      Тип здания: свободное                      Общая площадь: 700 м<sup>2</sup>                      Этажей в здании: 2</p>	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
	<p>Высота потолков: 3 м  Класс: С  Участок: в аренде  Категория: действующий  Вентиляция: естественная  Кондиционирование: местное  Отопление: центральное  Система пожаротушения: спринклерная</p> <p>Отдельно стоящее здание с производством и офисом на территории производственно-складского комплекса. 1 км от ТТК. 1977 года постройки (капремонт 1992), собственность, земля в аренде у города. Фундамент кирпич, 700 м2, 75кВт мощность, центральное отопление и канализация, интернет. Подвал: производство и складские помещения; первый этаж: производство+офис; второй этаж: офис. Парковка наземная, заезд большегрузов. Территория охраняется, КПП, пропускная система. На территории комплекса действуют столовая и кафе. Объективный торг.  +7 925 236-55-62 , +7 929 916-03-88</p>	
5	<p>здание  Москва, район Донской, Варшавское ш., 33С1  130 000 000 руб. 105 976 руб. за м<sup>2</sup>  Тип здания: офисное здание  Общая площадь: 1 226,7 м<sup>2</sup>  Этажей в здании: 4  Высота потолков: 2,86 м  Класс: С  Участок: 0,03 га (в собственности)  Категория: действующий  Вентиляция: естественная  Кондиционирование: местное  Отопление: центральное  Система пожаротушения: гидрантная</p> <p>Здание (ОСЗ). В пешей доступности от станции метро Верхние Котлы (5 мин.) от станции метро Нагатинская (10 мин.). Отдельно стоящее здание, 1 корпус: площадью 1226,7 м<sup>2</sup> на территории Бизнес - Центра. 4 этажа. Наружные и внутренние капитальные стены - стеновые блоки. Перегородки кирпич. Высота потолка до перекрытия: 2, 86 м.  Смешанная планировка.  Центральное водоснабжение и теплоснабжение, ИТП.  Электроснабжение 35 кВт на Здание + опция по увеличению энергомощности. +7 916 292-18-61</p>	www.cian.ru
6	<p>здание  Москва, район Донской, Варшавское ш., 33  1 040 000 000 руб. 97 767 руб. за м<sup>2</sup>  Тип здания: офисное здание  Общая площадь: 10 637,6 м<sup>2</sup>  Этажей в здании: 16  Высота потолков: 3,27 м  Линия домов: первая  Класс: С  Участок: 0,07 га (в собственности)  Категория: действующий  Вентиляция: естественная  Кондиционирование: местное  Отопление: центральное  Система пожаротушения: гидрантная  Лифты: 4</p> <p>Здание (ОСЗ). В пешей доступности от станции метро Верхние Котлы (5</p>	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
	<p>мин.) от станции метро Нагатинская (10 мин.). Отдельно стоящее здание: площадью 10637,6 м<sup>2</sup> на территории Бизнес - Центра. 16 этажей. Наружные и внутренние капитальные стены - стеновые блоки. Перегородки кирпич. Высота потолка до перекрытия: 3,27 м.</p> <p>Смешанная планировка.</p> <p>Центральное водоснабжение и теплоснабжение, ИТП.</p> <p>Электроснабжение 277 кВт на Здание + опция по увеличению энергомощности.</p> <p>+7 916 292-18-61</p>	

#### **Анализ необходимости введения корректировок для объектов-аналогов.**

- Поправка на дату сделки/предложения. Данная поправка обычно вносится, если от даты предложения/сделки до даты оценки на рынке произошли изменения цен в результате инфляции или иных событий. В данной выборке аналогов все предложения действительны на дату оценки по указанным ценам. Поправка не требуется.
- Поправка на класс недвижимости. Выборка аналогов состоит из объектов которые относятся к классу С по большинству признаков в соответствии с приведенной классификацией. Поправка не требуется.
- Поправка на техническое состояние. Все аналоги и объекты оценки находятся в удовлетворительном рабочем состоянии. Объект «Контрольно-пропускной пункт» требует ремонта фасада. Поправка применяется.
- Поправки на транспортную доступность. Все аналоги хорошо доступны в транспортном отношении. Поправка не требуется.
- Поправка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций. Все аналоги имеют достаточный для своего класса набор инженерных коммуникаций. Поправка не требуется.
- Поправка на престижность местоположения. Все аналоги расположены на незначительном удалении от ТТК. Существенных отличий престижности местоположения нет. Поправка не требуется.
- Поправка на особые условия сделки. В публикуемой информации отсутствуют сведения об особых условиях финансирования и продажи. Поправка не требуется.
- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга. В настоящей оценке используются цены предложений, так как в распоряжении оценщиков нет достаточной информации о сделках с аналогичными объектами. В результате торга, как правило, цена предложения снижается. Данная поправка применяется.
- Поправка на величину общей площади (эффект масштаба). Все аналоги и объекты оценки имеют разную общую площадь. Данная поправка применяется.
- Объекты оценки находятся на арендуемом участке. Часть аналогов находятся на участках находящихся в собственности. Производится корректировка цен аналогов на объем прав на земельный участок. Данная поправка применяется.
- Поправка на назначение объекта. Все аналоги являются офисными зданиями класса С. Объект оценки «Производственно- складское, мастерская-склад» 85,2 кв.м. является частью административного комплекса класса С имеющим производственно-складское назначение. К данному объекту поправка применяется.

#### **В результате анализа собранной информации установлена необходимость внесения следующих поправок:**

- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.
- Поправка на объем прав на земельный участок.
- Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).
- Поправка на производственно- складское назначение для объекта «мастерская-склад».
- Поправка на техническое состояние контрольно-пропускного пункта.

### Обоснование корректировок / поправок.

- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.

В качестве исходной информации оценщики воспользовались источником «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Снижение цены предложения в процессе торга при продаже офисной недвижимости в Москве находится в диапазоне 11-13% (Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ). Оценщиками принимается для целей настоящего расчета скидку на торг на среднем уровне из указанного диапазона  $(11+13)/2=12\%$ .

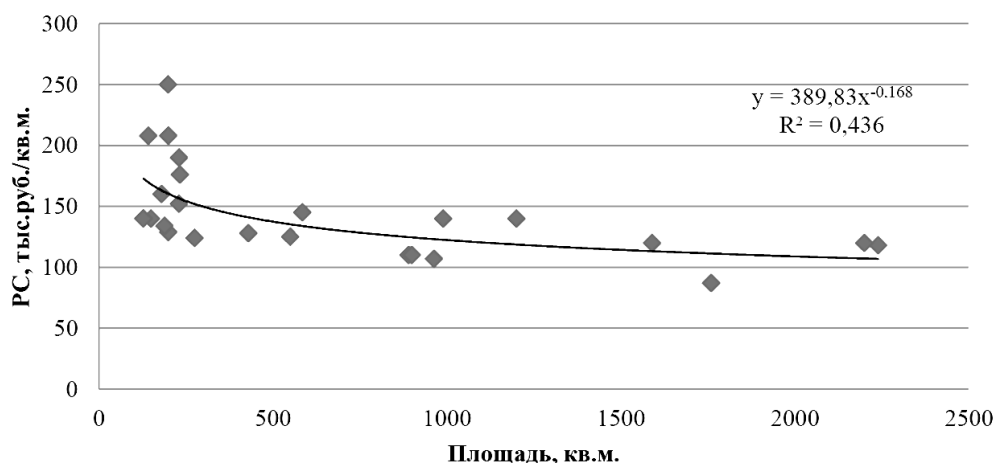
- Поправка на объем прав на земельный участок.

Некоторые аналоги расположены на участках находящихся в собственности. Так как оцениваемые объекты находятся на арендуемом участке, применяется поправка на объем прав на земельный участок. В качестве исходной информации оценщики воспользовались источником «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)". Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ. Среднее соотношения между стоимостью офисной недвижимости с правами собственности и правами аренды в городе Москва на расстоянии 5-7 км от центра составляет 1,107 (Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ). Для целей настоящей оценки относительная поправка на объем прав на земельный участок принимается на уровне 1,107.

- Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).

Анализ рынка показал, что объекты оценки и аналоги, сходные по всем основным ценообразующим факторам, могут существенно отличаться по размеру. Важным фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость 1 кв.м. объекта, является его размер или общая площадь. В распоряжении оценщиков имеется информация о виде зависимости стоимости кв.м. общей площади офисного объекта класса С. Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2016, Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с., страница 79, 1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С» в Москве.

Масштабный эффект для офисов класса "С" в Москве



Зависимость степенного вида имеет предсказуемый нелинейный характер. Стоимость кв.метра падает с ростом общей площади, падение постепенно замедляется. Оценщиками принято решение построить собственную зависимость стоимости квадратного метра для учета эффекта масштаба.

- Производственно-складские объекты в составе комплексов зданий предлагаются на продажу по более низкой цене, чем офисные, поэтому поправка на производственно-

складское назначение объекта отражает снижение в стоимости квадратного метра общей площади.

Поправка производилась на основании рыночных данных.

*Описание аналога для расчета поправки на производственно-складское назначение:*

Отдельно стоящее здание

Местоположение

- Москва, САО, район Западное Дегунино.

- Объект расположен на 1-ой линии Коровинского шоссе.

Интенсивное движение транспорта, пешеходный трафик.

От станции М. «Речной Вокзал» 12 мин. транспортом, и М. «Петровско-Разумовская» 10 мин. транспортом.

Инфраструктура: напротив - жилые дома; недалеко планируется строительство крупного жилого комплекса.

Описание объекта

- 4-х уровневое здание: 1-ый, 2-ой, 3-ий и подвальный этажи.
  - Общая площадь здания 5456 кв.м.
- 1-ый этаж площадью 1440,2 кв. м(полезная 1325,4 кв.) - идеален под автосалон(995,1 кв.м) и офис 330,3 кв.м
  - Под производство продаются площади:
    - на 2-ом этаже: 995 кв.м. - под производство;  
372,5 кв.м - под офис;
    - на 3 -ем этаже: 1008,4 кв.м - под производство;  
372,5 кв.м - под офис.
- В здании 2 отдельных входа, позволяющих функционировать независимо друг от друга производственные и офисные части здания.
  - Окна большие.
- Высота потолков в производственных помещениях 6 м,  
Высота потолков в офисных помещениях 3,3 м
- Подвальный этаж площадью 986, 8 кв.м и высотой потолков 5 м - под склад.
  - Состояние объекта: рабочее состояние.
  - Грузовой лифт( грузоподъемность 2 тонны).
  - Электрическая мощность 1500 квт.
  - Пожарно-охранная сигнализация.
  - Все коммуникации центральные.
    - Телефон, интернет.
- Земельный участок площадью 0,72 га огорожен.
  - Парковка наземная на своей территории.

Коммерческие условия

Цена при продаже частями:

1-ый этаж - \$ 3700/кв.м;

производственные помещения 2-го и 3-его этажей:

\$ 2700/кв.м

офисные помещения 2-ого и 3-его этажей:

\$ 3700/кв.м;

Контактная информация

+7 (495) 775-75-55, доб. 7675

+7 (916) 976-6475

<http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3534>

В результате отношение стоимости производственно-складского объекта к стоимости офисного объекта составило:  $2700/3700=0,73$ .

В результате для расчета стоимости квадратного метра производственно-складского объекта применяется понижающий коэффициент 0,73.

- Поправка на техническое состояние контрольно-пропускного пункта.

Осмотр объекта «Контрольно-пропускной пункт» показал необходимость ремонта фасада. Строительно-техническая экспертиза, как часть работ по оценке, не проводилась. Специалисты по



строительно-ремонтным работам для оценки не привлекались. Экспертно площадь фасада, подлежащая ремонту, принимается равной 50 кв.м.

Стоимость ремонтных работ рассчитывалась на основе рыночных данных:

○ Ремонт фасада, согласно информации на сайте <http://remont-plus.com/fasadnye-raboty/>, включает в себя следующие этапы работ: подготовка фасада к ремонту, очистка фасада от загрязнений и старой краски, укрепление фасадной конструкции, защита фасада от разрушений, устранение повреждений стен, заделка трещин, шпаклевка, грунтовка восстановленного фасада, покраска фасада. Стоимость ремонта, согласно указанному источнику составляет 1200 руб/кв.м. Стоимость работ составила  $1200 \cdot 50 = 60000$  руб/кв.м. Источник: <http://remont-plus.com/fasadnye-raboty/>

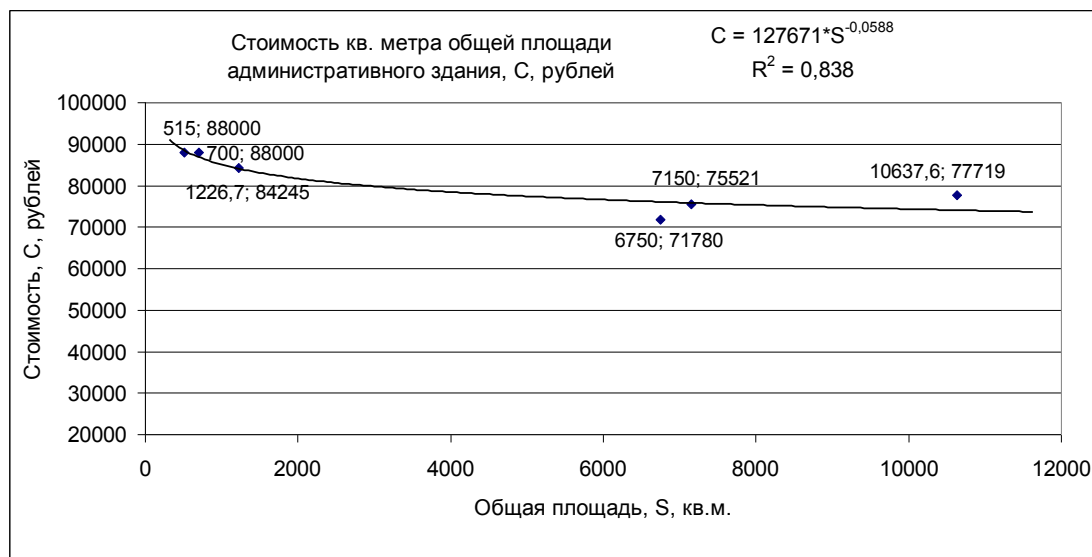
○ Ремонт фасада, согласно информации на сайте <http://www.aek-stroy.ru/calculator/fasad/>, включает в себя следующие этапы работ: расчистка стен фасада от потрескавшихся и шелушащихся покрасок, штукатурка с отбивкой стен фасада, расшивка и заделка трещин на стенах фасада специальной шпатлевкой для трещин, шпатлевка стен фасада по стекловолоконной сетке (5x5) базовая и финишная, грунтовка стен фасада перед окраской, окраска стен фасада красками. Стоимость работ, согласно сметному калькулятору находящемуся на сайте, включая стоимость работ, материалов, накладных и транспортных расходов и НДС, составила 52240 руб. Источник: <http://www.aek-stroy.ru/calculator/fasad/>.

Из стоимости объекта вычитается стоимость ремонта, рассчитанная на основе рыночных данных. Абсолютная поправка к стоимости объекта составляет в среднем  $(60\,000 + 52240) / 2 = 56120$  рублей или округленно 56000 рублей.

#### Расчет стоимости.

Поправка на величину общей площади для аналогов рассчитывалась средствами MS EXCEL с помощью построения линии тренда и трендового уравнения. Для построения тренда данные аналогов со скидкой на торг и поправкой на объем прав на земельный участок были сгруппированы в таблицу:

№	Общая площадь, кв.м., S	Право на земельный участок	Цена аналога, руб/кв.м.	Цена руб/кв.м. со скидкой 12%	Относительная поправка на объем прав на земельный участок, аренда/собственность	Цена руб/кв.м. после поправок, С
1	7150	аренда	85819	75521	1	75521
2	6750	собственность	90297	79461	1/1,107	71780
3	515	аренда	100000	88000	1	88000
4	700	аренда	100000	88000	1	88000
5	1226,7	собственность	105976	93259	1/1,107	84245
6	10637,6	собственность	97767	86035	1/1,107	77719



В результате получено трендовое уравнение стоимости квадратного метра от величины общей площади:

$$C=127671*S^{-0,0588}, \text{ где:}$$

$C$  – стоимость кв.м. административного здания класса  $C$ , руб/кв.м,

$S$  – общая площадь в кв.м.

Визуальный анализ представленного графика и величина  $R^2=0,838$  подтверждает приемлемую точность аппроксимации (при  $R^2=1$  линия тренда проходит точно через все точки, что является практически недостижимым в экономических задачах). Необходимо отметить, что часть изменчивости цен остается необъясненной данной зависимостью, но эти отклонения могут быть основаны на личных предпочтениях собственников (продавцов) недвижимости и эти предпочтения не поддаются формализации. Оценщики особо отмечают, что с помощью построения линии тренда и трендового уравнения была установлена зависимость цены кв.м для выборки аналогов и объекта оценки. Полученный результат не может рассматриваться как результат полноценного статистического исследования, в том числе для массовой оценки. Метод построения линии тренда использовался в настоящей оценке как альтернатива методу парных продаж, который предполагает установление точной функциональной зависимости по двум аналогам, отличающимся значениями только одного ценообразующего параметра. Подбор таких аналогов не всегда возможен. В отличие от метода парных продаж, применение метода построения линии тренда позволяет использовать множество (более двух) аналогов (точек) для установления зависимости, что повышает объективность расчетов, и, когда это необходимо, исследовать нелинейность.

Полученная зависимость определена для выбранного класса объекта и его аналогов и их местоположения. Оценщики подтверждают, что полученная зависимость действительна на дату оценки только для рассмотренной выборки и принадлежащих к данной выборке объекта оценки, в пределах выбранного класса объектов. Оценщиками принято решение применить полученную зависимость для расчета стоимости объектов оценки.

Расчет проводился на основе полученного трендового уравнения с внесением необходимых поправок на назначение, техническое состояние и с учетом следующего допущения о полезности и стоимости объекта «Контрольно-пропускной пункт». В рамках сравнительного подхода основным фактором, определяющим стоимость, является полезность объекта или его потребительские свойства. Объект «Контрольно-пропускной пункт» имеет вспомогательную функцию. Полезность объекта «Контрольно-пропускной пункт» такая же, как у встроенного помещения охраны в основном административном здании. На основании этого допущения при оценке сравнительным подходом стоимость кв.м объекта «Контрольно-пропускной пункт» принимается равной стоимости кв.м основного административного здания общей площадью 4 514,8 кв.м.

Относительная поправка на производственно-техническое назначение применяется к стоимости кв.м. Абсолютная поправка на техническое состояние применяется к стоимости объекта в целом.

Назначение объекта	Площадь, кв.м., $S$	Стоимость, кв. м. $C$ , рублей, по зависимости $C=127671*S^{-0,0588}$	Относительная поправка на производственно-техническое назначение	Абсолютная поправка на техническое состояние, рублей	Стоимость объекта, рублей
Административное здание	4 514,80	77839	нет	нет	351 427 517
Административное здание	90,6	97952	нет	нет	8 874 451
Административное здание	461,8	89007	нет	нет	41 103 433
Производственно-складское, мастерская-склад	85,2	98307	0,73	нет	6 114 302

Назначение объекта	Площадь, кв.м., S	Стоимость, кв. м. С, рублей, по зависимости $C=127671 * S^{-0,0588}$	Относительная поправка на производственно-техническое назначение	Абсолютная поправка на техническое состояние, рублей	Стоимость объекта, рублей
Административное, контрольно-пропускной пункт	13,3	77839	нет	-56000	979 259

**ВЫВОД по результатам применения метода сравнительного анализа продаж с использованием элементов регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода:**

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, рублей
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	351 427 517
2	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.	41 103 433
3	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	6 114 302
4	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	979 259
5	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.	8 874 451

## 15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В разделе 12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ сделан вывод о том, что на дату оценки применение доходного подхода по мнению оценщика целесообразно.

**На этом основании Оценщик использует доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.**

Для объекта оценки наиболее корректно применение метода прямой капитализации.

Стоимость объекта оценки по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}, \text{ где}$$

$V$  – стоимость объекта оценки;

$NOI$  – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

$R_{\text{kap}}$  – ставка капитализации.

Оценщики отказались от метода дисконтирования денежных потоков из-за необходимости составления сценариев изменения денежного потока и прогноза рисков. При этом оценщики основывались на следующих допущениях и утверждениях:

*«При всей своей простоте метод прямой капитализации обладает одним огромным преимуществом: использование прямых рыночных данных для оценки доходной недвижимости.»*

*Ошибочным является допущение о том, что метод можно использовать для оценки активов, которые способны генерировать только постоянные потоки доходов.*

*Отношение  $V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}$  аккумулирует в себе все будущие предположения инвестора о доходности приобретаемого актива.*

*Данный метод позволяет уйти от необходимости прогнозирования каких-либо сценариев изменения потока доходов и норм дисконтирования в будущем. По технике исполнения он близок к методу рыночных сравнений».*

*Источник – «Оценка стоимости недвижимости». Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5-8137-0098-6.*

**Расчеты по методу прямой капитализации включают следующие этапы:**

- Расчет чистого операционного дохода.
- Расчет ставки капитализации для чистого операционного дохода;
- Расчет стоимости объекта недвижимости по формуле  $V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}$ .

### Расчет чистого операционного дохода

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Рассчитывается **потенциальный валовой доход** от сдачи оцениваемого объекта недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы. Потенциальный валовой доход определяется как произведение рыночной арендной ставки и общей площади объекта оценки.
2. Рассчитывается **действительный валовой доход** посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы;

3. Для расчета чистого операционного дохода из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые операционные расходы по эксплуатации недвижимости, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

#### Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход- это доход, полученный от сдачи оцениваемого объекта недвижимости в аренду на условиях рынка. Потенциальный валовый доход определяется как произведение рыночной арендной ставки и величины арендуемой площади объекта оценки.

Оцениваемый объект классифицирован как офисы класса С.

Объект «Административное, контрольно-пропускной пункт» площадью 13,3 кв.м. несет вспомогательную функцию, не является доходной недвижимостью. Оценка указанного объекта доходным подходом не производилась.

#### Расчет величины арендуемой площади оцениваемого объекта

Правовые вопросы, возникающие при определении перечня арендуемых площадей, площади передаваемой в аренду и порядка компенсации расходов на эксплуатацию мест общего пользования рассмотрены в источнике: «Коридорные споры. Арендуешь помещение - плати за места общего пользования.» Кондратьева О. ("ЭЖ-Юрист", 2011, N 16., <http://www.center-bereg.ru/b5611.html>).

*«В силу того что собственник при покупке оплатил стоимость общей площади, включающей как полезные, так и вспомогательные, то естественным его желанием как предпринимателя является максимальная прибыль, которая может быть получена двумя очевидными способами: 1) путем передачи в аренду всей имеющейся площади, включая вспомогательную; 2) повышением арендной платы на передаваемую в аренду полезную площадь. Второй путь менее привлекателен в силу снижения спроса у арендаторов из-за слишком высокого размера арендной платы. Первый же способ также выглядит ненадежно из-за сомнительного соответствия действующим правовым нормам, а также несогласия арендаторов платить завуалированно завышенную арендную плату. Принцип свободы договора, закрепленный в ст. 421 ГК РФ, позволяет включать в договор любые согласованные сторонами условия, но при этом не следует забывать, что договор должен соответствовать императивным нормам, действующим в момент его заключения (ч. 1 ст. 422 ГК РФ). Одной из таких норм является положение п. 3 ст. 607 ГК РФ, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Иначе условие об объекте аренды считается несогласованным, а договор – не заключенным. Данные, позволяющие идентифицировать объекты недвижимого имущества, определены в п. 3 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", где указано, что в случае передачи в аренду зданий, сооружений, помещений в них или части помещений, к договору аренды прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Собственник (арендодатель) обязан нести расходы на содержание мест общего пользования. Данная обязанность не может быть переложена на плечи арендатора, а доля в праве собственности на места общего пользования не может быть передана в аренду. Соответствующие затраты собственник вправе компенсировать за счет включения их в сумму арендной платы без выделения отдельной строкой.» Более подробная информация находится по ссылке <http://www.center-bereg.ru/b5611.html>.*

Было принято, что расходы по содержанию мест общего пользования несет собственник объекта за счет доходов от аренды основных площадей.

#### Расчет ставки аренды.

Для проведения оценки оценщиками были отобраны предложения аренды объектов недвижимости, максимально близких к оцениваемому, аналогично отбору в рамках сравнительного подхода.



## Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Для проведения оценки оценщиками были отобраны предложения АРЕНДЫ объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

В соответствии с п.п. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) :  
е) 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 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, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Для увеличения достоверности результата оценки в рамках сравнительного подхода, оценщик принял решение отбирать аналоги максимально соответствующие объекту оценки по большинству элементов сравнения, заявленным в ФСО №7.

Оценщиками отбирались предложения на аренду частей зданий, аналогичных оцениваемому по всем основным ценообразующим факторам:

- передаваемые имущественные права на строения – право аренды;
- выставлены на аренду не ранее в течение 6-и месяцев до даты оценки и действительны на дату оценки;
- отсутствие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- условия аренды типичные для рынка;
- незначительно удаленных от ТТК в сторону МКАД, хорошо доступные в транспортном отношении, готовые к эксплуатации;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) полностью соответствуют объекту оценки – офисы класса С;
- не требующие капитального ремонта;
- со всеми необходимыми для работы коммуникациями;
- расположенные на арендуемых земельных участках (типичное право для г. Москвы), площадью необходимой и достаточной для эксплуатации.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов  
Из рассмотрения исключались аналоги:

- расположенные на первой линии основных торговых коридоров, так как такое местоположение предполагает более высокую стоимость чем у оцениваемого объекта.



**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

№	Описание аналога	Источник информации
1	<p align="center">офис Москва, район Донской, Варшавское ш., 11 Тульская, 12 мин. пешком 192 000 руб. в месяц 14 400 руб. за м<sup>2</sup> в год Тип аренды: прямая Срок аренды: длительный Площадь: 160 м<sup>2</sup> Этаж: 5 из 6 Тип здания: отдельно стоящее здание</p> <p>Сдаётся под офис блок (7 комнат) на 5-м этаже площадью 160 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Варшавское шоссе, 12 минут пешком от метро Тульская. +7 495 228-53-74</p>	www.cian.ru
2	<p align="center">офис Москва, 4-я Магистральная ул., 5 269 553 руб. в месяц 15 331 руб. за м<sup>2</sup> в год Срок аренды: длительный Площадь: 211 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 5</p> <p>Бизнес-центр класса С на Магистральной. Сдаётся под офис блок (5 комнат) на первом этаже площадью 211 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. НДС и коммунальные расходы включены. Магистральная 4-я ул., д. 5, 5 минут пешком от метро Полежаевская. +7 495 228-53-74</p>	www.cian.ru
3	<p align="center">офис Москва, район Аэропорт, ул. Коккинаки, 4 459 888 руб. в месяц 15 678 руб. за м<sup>2</sup> в год Срок аренды: длительный Площадь: 352 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 6</p> <p>Офис. 10 мин. пешком от м. Аэропорт. Отдельно стоящее 6-этажное кирпичное здание. Коридорная планировка. Современные инженерные системы. Централизованная охрана. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: МГТС. +7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64</p>	www.cian.ru
4	<p align="center">офис Москва, Вятская ул. Дмитровская, 14 мин. пешком 333 334 руб. в месяц 16 000 руб. за м<sup>2</sup> в год Срок аренды: длительный Площадь: 250 м<sup>2</sup> Этаж: 2 из 2</p> <p>Предлагается в аренду офисный блок площадью 250 кв. м на 2 этаже в бизнес-центре класса С. Месторасположение - м. Дмитровская. Планировка коридорно-кабинетная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 16 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Форма договора - договор с собственником. Срок договора - 11 мес. с пролонгацией. +7 495 255-21-90 , +7 925 007-87-27</p>	www.cian.ru
5	<p align="center">Москва, Хорошевское ш., 32 Беговая, 4 мин. пешком 22 950 – 139 050 руб. в месяц 16 200 руб. за м<sup>2</sup> в год Срок аренды: длительный Площадь: 17 – 103 м<sup>2</sup> Состояние: офисная отделка Год постройки: 1939 Класс: С</p>	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
	<p>Категория: действующий  Вентиляция: приточная  Помещение под офис, интернет магазин, шоурум, первая линия, административный особняк класса С, есть блоки 43 метра, (2 кабинета), 57 метров (3 кабинета), 75 метров (4 кабинета), 87 метров (5 кабинетов).  +7 916 195-09-44</p>	
6	<p>Москва, район Тимирязевский, Локомотивный проезд, 19  Петровско-Разумовская, 13 мин. пешком  16 860 руб. за м<sup>2</sup> в год  Срок аренды: длительный  Площадь: 12 м<sup>2</sup>  Этаж: 3 из 4  Состояние: офисная отделка  Год постройки: 1958  Класс: С  Общая площадь: 12 м<sup>2</sup>  Категория: действующий  Здание имеет удобный подъезд с Дмитровского и Алтуфьевского шоссе, в пешей доступности расположены станции метро Петровско-Разумовская, Владыкино.  Офисный центр работает с 7:00 до 23:00, имеет охраняемую территорию и стоянку с видеонаблюдением, доступ в здание осуществляется по пропускам.  Помещения предлагаются с косметическим ремонтом, готовыми к въезду. В Арендную плату включены эксплуатационные и коммунальные услуги.  +7 925 514-44-02, +7 916 302-55-71</p>	www.cian.ru

#### Анализ необходимости введения корректировок для объектов-аналогов.

- Поправка на дату сделки/предложения. Данная поправка обычно вносится, если от даты предложения/сделки до даты оценки на рынке произошли изменения цен в результате инфляции или иных событий. В данной выборке аналогов все предложения аренды действительны на дату оценки по указанным ценам. Поправка не требуется.
- Поправка на класс недвижимости. Для целей настоящего расчета отбирались аналоги класса С. Поправка не требуется.
- Поправка на техническое состояние. Все аналоги и объекты оценки находятся в рабочем состоянии. Поправка не требуется.
- Поправки на транспортную доступность. Все аналоги и объекты хорошо доступны в транспортном отношении. Поправка не требуется.
- Поправка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций. Все аналоги имеют достаточный для своего класса набор инженерных коммуникаций. Поправка не требуется.
- Поправка на престижность местоположения. Существенных отличий престижности местоположения нет. Поправка не требуется.
- Поправка на особые условия сделки. В публикуемой информации отсутствуют сведения об особых условиях финансирования. Поправка не требуется.
- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга. В настоящей оценке используются цены предложений аренды, так как в распоряжении оценщиков нет достаточной информации о заключенных договорах аренды с аналогичными объектами. В результате торга, как правило, цена предложения снижается. Данная поправка применяется.
- Поправка на величину общей площади (размер). Все аналоги и объект оценки имеют разную общую площадь. Необходимость данной поправки рассматривается.
- Поправка на подвальное расположение. Так как часть арендуемой площади находится в подвале, данная поправка применяется.
- Поправка на назначение объекта. Все аналоги являются офисными зданиями класса С. Объект оценки «Производственно- складское, мастерская-склад» 85,2 кв.м является частью

административного комплекса класса С имеющим производственно-складское назначение. К данному объекту поправка применяется.

**В результате анализа собранной информации установлена необходимость внесения следующих поправок:**

- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.
- Поправка на величину общей площади (скидка на размер).
- Поправка на подвальное расположение.
- Поправка на производственно- складское назначение для объекта «мастерская-склад».

**Обоснование корректировок / поправок.**

- Поправка на снижение арендной ставки в процессе торга.

В качестве исходной информации оценщики воспользовались источником «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Снижение предложенной арендной ставки в процессе торга для офисов в Москве находится в диапазоне 7-10% (Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ). Оценщики принимают для целей настоящего расчета среднюю скидку на торг из указанного для диапазона:  $(7+10)/2=8,5\%$ .

- Для исследования влияния величины общей площади сдаваемой в аренду на арендную ставку данные аналогов были сгруппированы в таблице.

№	Класс аналога	Цена предложения аренды рублей/кв.м./год	Общая площадь, кв.м.
1	С	14 400	160
2	С	15 331	211
3	С	15 678	352
4	С	16 000	250
5	С	16 200	От 17 до 103
6	С	16 860	12

Анализ рынка показывает отсутствие явной зависимости арендной ставки от величины общей площади. Это может быть объяснено тем, что один и тот же офис (блок) может сдаваться в аренду, как целиком, так и частями. В выборке аналогов наблюдается не очень значительный разброс предложений арендных ставок: от 14 400 до 16 860 руб/кв.м./год, при этом предложения распределены по диапазону достаточно равномерно.

Оценщиками принято решение в качестве ставки аренды для целей настоящего расчета принять среднее арифметическое от границ диапазона:  $(14\,400 + 16\,860) / 2 = 15\,630$  руб/кв.м./год для класса С.

Расчет рыночной арендной ставки	
Класс	С
Арендная ставка рассчитанная по данным аналогов, руб/кв.м./год	15630
Поправка на снижение арендной ставки в процессе торга	-8,5%
Рыночная арендная ставка, руб/кв.м./год	14301

- Относительная поправка арендной платы на подвальное расположение сдаваемого в аренду помещения производилась на основе рыночных данных.

Для расчета использовались данные о предложениях аренды, где отдельно указана ставка аренды для подвала и для помещений расположенных на этаже. Относительная поправка на подвальное расположение принимается на уровне средней от соответствующих параметров аналогов. Необходимо отметить, что поправка на подвальное расположение отражает в том числе поправку на другое назначение помещения, так как с большой вероятностью в подвале будет расположен склад, архив или что-то подобное.

	<i>Описание предложения объекта в аренду</i>	<i>Ставка аренды кв.метра подвала/Ставка аренды кв.метра на этаже</i>
	Собственник сдает в аренду помещение м. Электрозаводская, пр-т Буденного. 1-ый этаж - 353 кв.м., подвал - 310,5 кв.м. Стоимость аренды 1-го этажа - 350\$ кв.м./г., подвала - 200\$ кв.м./г. Сдается как отдельно, так и вся площадь одновременно. Прямая аренда. 7 МГТС, парковка на 10 машин. Два отдельных входа. Евроремонт, видеонаблюдение. Первая линия домов, проходное место. <a href="http://pskn.ru/">http://pskn.ru/</a>	0,57
	Лига Про email: <a href="mailto:info@ligapro.ru">info@ligapro.ru</a> телефон: 495 2916828 9957167 ОФИС м. Авиамоторная ул. Энергетическая 336,1 кв.м. (возможна разбивка), 1 этаж + подвал, 1-я линия домов, отдельный вход, 10 тел. МГТС, оптоволоконно. Возможность дополнительной охраны, погрузочный люк. Рабочее состояние. 280 \$/ м2 в год, / 150\$/ м2 в год подвал <a href="http://pskn.ru/">http://pskn.ru/</a>	0,54
	Среднее отношение ставки аренды кв. метра подвал/остальные, округленно	0,555

- Производственно-складские объекты в составе комплексов зданий предлагаются аренду по более низкой ставке, чем офисные, поэтому поправка на производственно-складское назначение объекта отражает снижение в ставке аренды. Поправка производилась на основании рыночных данных.

<i>Описание аналога для расчета поправки на производственно-складское назначение:</i>
<i>Офисы, склады и точное производство</i>
<p style="text-align: center;">Местоположение</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Москва, ЮВАО, район «Курьяново-Печатники».</li> <li>• Проектируемый проезд 4294, д.19</li> <li>• 15 минут транспортом от станции метро «Печатники», «Текстильщики».</li> </ul> <p style="text-align: center;">Описание объекта</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Комплекс расположен на огороженной территории.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Общая площадь офисных и складских помещений: 10 280,2 кв. м., в том числе: офисная зона, складская зона и зона автостоянки транспорта. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Офисная зона: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Здание, общей площадью 2149,7 кв.м. (3 этажа), примыкает складское помещение 183 кв.м.;</li> <li>- Здание, общей площадью 286,1 кв.м. (2 этажа);</li> <li>- Здание, общей площадью 88,8 кв.м. (2 этажа);</li> <li>- КПП №1, общей площадью 40,7 кв.м.</li> </ul> </li> <li>- Склад материальных ценностей, общей площадью 645,7 кв.м.;</li> </ul> </li> <li>Пункт технического обслуживания и ремонта автомашин (ПТОР), общей площадью 1058 кв.м. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Складская зона: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Склад готовой продукции (6 отдельных складов с воротами, средняя площадь 1 склада 856,4 кв.м.), общей площадью 5138,3 кв.м.;</li> <li>- КПП №2, общей площадью 15,8 кв.м.;</li> <li>- Магазин, общей площадью 12,5 кв.м.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Земельные участки с долгосрочной арендой на 49 лет, общей площадью - 53 395 кв.м. (5,3 га).</li> </ul> <p style="text-align: center;">Технические характеристики</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высота потолка складов: <ul style="list-style-type: none"> <li>С 1 по 5 склад: 7,20 метра, заезд с пандуса;</li> <li>На 6 складе: 8,10 метра, заезд с рельефа местности.</li> </ul> </li> <li>• Часть складов имеют стеллажи.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Центральные коммуникации: отопление, холодное - горячее водоснабжение. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Офисы оборудованы кондиционерами.</li> <li>• Электрическая мощность: выделено 400 кВА.</li> <li>• Телекоммуникации: МГТС, Интернет.</li> </ul> </li> </ul>

*Описание аналога для расчета поправки на производственно-складское назначение:*

Коммерческие условия

- Продажа. Цена: \$30 000 000 (вкл. НДС).
- Аренда: Офисы или производство: 10 000 руб. кв.м./год (вкл. НДС)  
Склады и ПТОР: 5 000 - 7 000 рублей кв.м./год (вкл. НДС)

Контактная информация

Серенко Лена Николаевна

Ведущий консультант

+7 (495) 775-7555, доб. 7491

+7 (495) 798-6458

<http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3660>

Офисы предлагаются в аренду по ставке 10000 руб/кв.м./год. Производственные помещения, склады и пункт технического обслуживания и ремонта (ПТОР) по ставке от 5000 до 10000 руб/кв.м./год, в среднем за 7500 руб/кв.м./год. В результате отношение стоимости производственно-складского объекта к стоимости офисного объекта составило:  $7500/10000=0,75$ . В результате для расчета арендной ставки производственно-складского объекта применяется понижающий коэффициент 0,75.

**Расчет потенциального валового дохода**

Особенностью арендных отношений является то, что не всегда вся общая площадь здания сдается в аренду, а только арендуемая.

1. Изучение рынка показало, что в административных зданиях в аренду могут сдаваться как отдельные кабинеты, так и блоки помещений, части этажа и целые этажи. На этом основании оценщиками принято решение определить отношение арендуемой площади к общей площади здания на основе рыночных данных. Для определения доли арендуемой площади административного здания площадью 4514,6 кв.м. оценщики собрали данные об общей и арендуемой площади в зданиях офисного назначения старой постройки в центре Москвы по данным источника [www.officevmoskve.ru](http://www.officevmoskve.ru).

<i>№</i>	<i>Адрес</i>	<i>Общая площадь</i>	<i>Арендуемая площадь</i>	<i>Отношение арендуемая площадь/общая площадь</i>
1	Хохловский пер., д. 13, стр. 1	3100	2700	0,87
2	Шоссе Энтузиастов, д.7	3646	3318	0,91
3	Большой Каретный пер, д.20,стр.3	1500	1300	0,87
4	3-й Кадашевский пер, д.8	1450	1190	0,82
5	Золоторожский вал, д. 34, стр. 6	2300	2160	0,94
6	Большой Сухаревский пер, д21, стр.1	913	794	0,87
7	Старомонетный переулок, 14 стр.2	7383	6400	0,87
Среднее от границ диапазона $(0,82+0,94)/2$				0,88

Кроме того, согласно справке БТИ, площадь подвала, включая площади лестниц, коридоров и т.д., составляет 605,3 кв.м. При расчете арендного дохода к этой площади дополнительно применен понижающий коэффициент 0,555, рассчитанный при обосновании корректировки на подвальное расположение помещений.

2. Арендуемая площадь административного здания 90,6 кв.м. принимается для целей настоящей оценке равной общей площади здания. Наиболее вероятно, что здание будет сдано в аренду целиком одному арендатору.

3. На основе справки БТИ и осмотра объекта «административное здание 461,8 кв.м.» арендуемая площадь принимается равной 383,4 кв.м. (за вычетом коридоров, тамбуров, уборных и душевой). В том числе: производственно-складская 72,2 кв.м., офисная – 311,2 кв.м. К ставке аренды

производственно-складских помещений применяется понижающий коэффициент 0,75, рассчитанный при обосновании корректировок для арендной платы в настоящем расчете.

4. На основе справки БТИ и осмотра арендуемая площадь производственно-складского здания 85,2 кв.м. принимается для целей настоящей оценке равной общей площади здания. Наиболее вероятно, что здание будет сдано в аренду целиком. К ставке аренды производственно-складских помещений применяется понижающий коэффициент 0,75, рассчитанный при обосновании корректировок для арендной платы в настоящем расчете.

5. Объект «Административное, контрольно-пропускной пункт» площадью 13,3 кв.м. несет вспомогательную функцию, не является доходной недвижимостью. Данных о сдаче в аренду контрольно-пропускных пунктов не найдено. Оценка указанного объекта доходным подходом не производилась.

Потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение арендуемой площади (кв.м.) на рыночную арендную ставку (руб/кв.м./год).

<i>Наименование</i>	<i>Здание 4 514,8 кв.м., этажи</i>	<i>Здание 4 514,8 кв.м., подвал</i>	<i>Здание 90,6 кв.м.</i>	<i>Здание 461,8 кв.м., офисные</i>	<i>Здание 461,8 кв.м., прозв.- складские</i>	<i>Здание 85,2 кв.м., прозв.- складские</i>
Общая площадь	3909,5	605,3	90,6	461,8	461,8	85,2
Арендуемая площадь, кв.м.	3440	533	90,6	311,2	72,2	85,2
Рыночная арендная ставка офисного помещения кроме подвала, руб/кв.м./год	14301	14301	14301	14301	14301	14301
Относительная поправка на подвальное расположение	нет	0,555	нет	нет	нет	нет
Относительная поправка на производственно-складское назначение	нет	нет	нет	нет	0,75	0,75
Рыночная арендная ставка, с поправкой, руб/кв.м./год	14301	7937	14301	14301	10726	10726
Потенциальный валовый доход, руб/год	49195440	4230421	1295671	4450471	774417	913855

В результате потенциальный валовый доход составил:

<i>Назначение объекта</i>	<i>Арендуемая площадь (согласно расчетам оценщика), кв.м.</i>	<i>Потенциальный валовый доход, рублей /год</i>
Административное здание 4 514,8 кв.м. (этажи)	3440	49195440
Административное здание 4 514,8 кв.м. (подвал)	533	4230421
Административное здание 90,6 кв.м.	90,6	1 295 671
Административное здание 461,8 кв.м. (офисные)	311,2	4450471
Административное здание 461,8 кв.м. (производственно-складские)	72,2	774417
Производственно- складское, мастерская-склад 85,2 кв.м.	85,2	913855

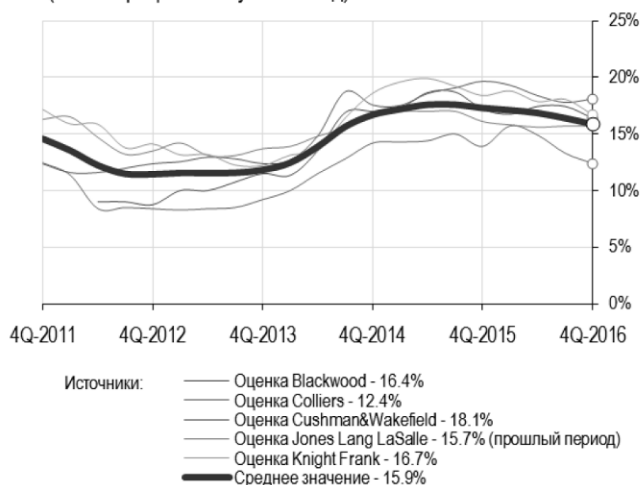


## Расчет действительного валового дохода

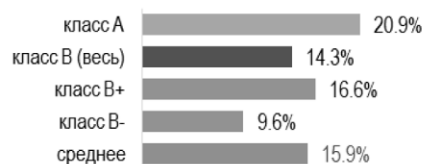
Действительный валовый доход - потенциальный валовый доход, получаемый собственником, за вычетом потерь от недозагрузки помещений. Недогрузка помещений от сдачи в аренду может быть вызвана низким уровнем спроса на данный вид помещений, связанным как с общей ситуацией на данном сегменте рынка, так и с особенностями данного конкретного объекта, и с простоем помещения, по причине смены арендатора. Особенностей оцениваемых объектов могущих вызвать недогрузку не выявлено, в результате учитывается недогрузка соответствующая состоянию рынка на дату оценки. Эффект недогрузки проявляется в появлении вакантных площадей на рынке.

По данным обзора недвижимости группы компаний «Конти», «Обзор рынка недвижимости Москвы, 4 квартал 2016г.» стр.30, наблюдается явная тенденция к снижению уровня вакантных площадей со снижением класса офисной недвижимости.

Доля вакантных (свободных) офисных площадей составляет по разным оценкам 12.4-18.1%, в среднем – 15.9% (-1.4% процентных пункта за год)



Распределение долей вакантных площадей по классам:



Источники: усредненная оценка данных Blackwood, Colliers, Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Для целей настоящего расчета для объектов «Административное здание 4 514,8 кв.м.» и «Административное здание 461,8 кв.м.» сдающихся в аренду частями принимается уровень вакантных площадей самого близкого к объекту оценки класса В- (В минус) : 9,6%. Для объектов «Административное здание 90,6 кв.м.» и «Административное здание 85,2 кв.м.» принимается допущение, что они не будут простаивать без арендатора более одного месяца в году при условии, что будут сдаваться в аренду по рыночной арендной ставке с допустимым разумным торгом. На основании этого допущения принимается, что потери от недогрузки составят не более одного месяца в году, 1/12 года или 8,33%.

Назначение объекта	Арендуемая площадь (согласно расчетам оценщика), кв.м.	Потенциальный валовый доход, рублей /год	Недогрузка, %	Действительный валовый доход, руб/год
Административное здание 4 514,8 кв.м. (этажи)	3440	49195440	9,60%	44472678
Административное здание 4 514,8 кв.м. (подвал)	533	4230421	9,60%	3824301
Административное здание 90,6 кв.м.	90,6	1 295 671	8,33%	1187742
Административное здание 461,8 кв.м. (офисные)	311,2	4450471	9,60%	4023226

<i>Назначение объекта</i>	<i>Арендуемая площадь (согласно расчетам оценщика), кв.м.</i>	<i>Потенциальный валовый доход, рублей /год</i>	<i>Недозагрузка, %</i>	<i>Действительный валовый доход, руб/год</i>
Административное здание 461,8 кв.м. (производственно-складские)	72,2	774417	9,60%	700073
Производственно-складское, мастерская-склад 85,2 кв.м.	85,2	913855	8,33%	837731

#### **Расчет чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход – это действительный валовый доход, получаемый собственником, за вычетом операционных расходов и расходов (резервов) на замещение. Согласно источнику «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Джек Фридман, Николас Ордуэй, стр. 130.: «В валовый операционный доход должны быть внесены поправки на замещение предметов с коротким сроком жизни. Такие предметы, как ковровое покрытие, некоторые виды механического оборудования, должны заменяться периодически по мере их износа». Оценщики в настоящем расчете используют усредненные данные по операционным расходам, включающим в себя периодические расходы на текущий ремонт, что и является расходами на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводство дохода. Операционные расходы включают все эксплуатационные расходы, расходы на текущий ремонт, содержание территории, содержание площадей находящихся в общем пользовании, а также земельные платежи и расходы по страхованию.

В качестве исходной информации оценщики воспользовались источником «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Операционные расходы офисных помещений класса С на начало 2017 года составляют 3805 руб/кв.м/год для Москвы. Операционные расходы производственно-складских помещений класса С на начало 2017 года составляют 1550 руб/кв.м/год для Москвы. Источником средств для покрытия операционных расходов является доход от аренды. Собственник объекта за счет дохода от аренды арендуемых помещений несет все расходы по управлению и содержанию всей общей площади объекта. Для подвальных помещений административного здания используются данные по операционным расходам складского помещения, так как с большой вероятностью эти помещения будут использованы под склад или что-то подобное.

<i>Назначение объекта</i>	<i>Арендуемая площадь (согласно расчетам оценщика), кв.м.</i>	<i>Действительный валовый доход</i>	<i>Операционные расходы, рублей /кв.м./год</i>	<i>Операционные расходы, рублей / год</i>	<i>Чистый операционный доход, руб/год</i>
Административное здание 4 514,8 кв.м. (этажи)	3440	44472678	3805	13089200	31383478
Административное здание 4 514,8 кв.м. (подвал)	533	3824301	1550	826150	2998151
Административное здание 90,6 кв.м.	90,6	1187742	3805	344733	843009

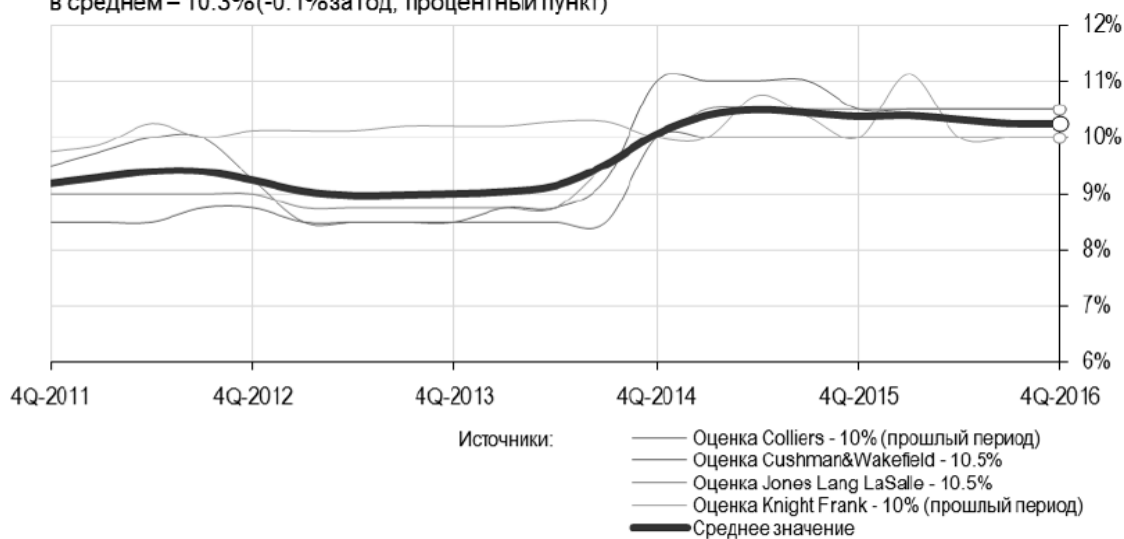
Назначение объекта	Арендуемая площадь (согласно расчетам оценщика), кв.м.	Действительный валовый доход	Операционные расходы, рублей /кв.м./год	Операционные расходы, рублей / год	Чистый операционный доход, руб/год
Административное здание 461,8 кв.м. (офисные)	311,2	4023226	3805	1184116	2839110
Административное здание 461,8 кв.м. (производственно-складские)	72,2	700073	1550	111910	588163
Производственно-складское, мастерская-склад 85,2 кв.м.	85,2	837731	1550	132060	705671

#### Расчет ставки капитализации.

Результат оценки доходным подходом обладает высокой чувствительностью к значению ставки капитализации, что может дать возможность манипулирования результатами. Обычно ставка капитализации рассчитывается кумулятивным методом или методом рыночной экстракции. Метод рыночной экстракции обладает большей объективностью и достоверностью по сравнению с кумулятивным методом, но, тем не менее, тоже требует принятия некоторых субъективных допущений (например, в части прогноза расходов и потерь по каждому из аналогов, данные о продаже и ставке аренды которого приняты для обоснования ставки капитализации). На этом основании в настоящем расчете оценщиками принято решение применить данные независимых источников о ставках капитализации в рассматриваемом сегменте рынка.

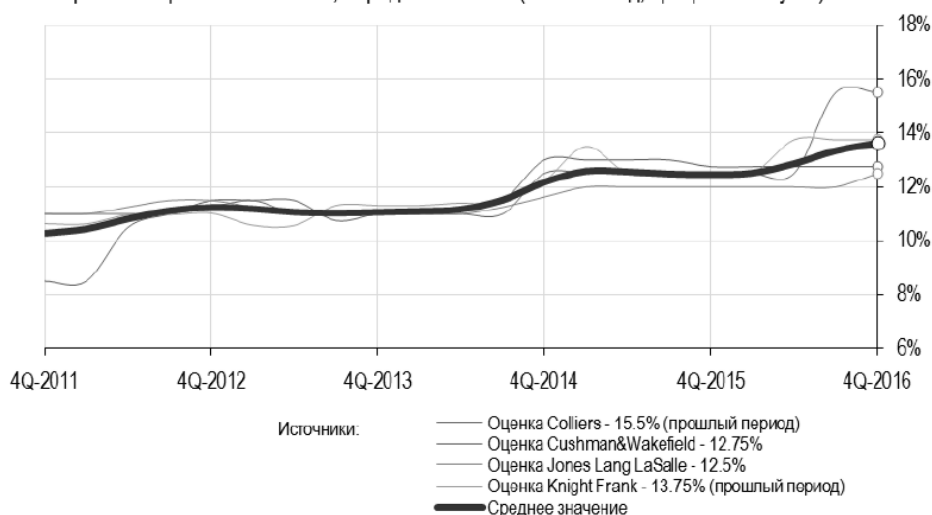
По данным «Обзор рынка недвижимости Москвы, 4 квартал 2016г.» стр.34, издание Группы компаний «Конти» средняя ставка капитализации для офисной недвижимости - 10,3%.

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:  
в среднем – 10.3% (-0.1% за год, процентный пункт)



По данным «Обзор рынка недвижимости Москвы, 4 квартал 2016г.» стр.34, издание Группы компаний «Конти» ставка капитализации для складской недвижимости находится в диапазоне 12,5-15,5 %, средняя ставка капитализации для складской недвижимости – 13,6%.

Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона:  
по разным оценкам 12.5-12.8%, в среднем – 13.6% (+1.2% за год, процентный пункт)



В результате оценщиками принято решение применить для целей настоящего расчета ставку капитализации на уровне 10,3% для офисных объектов и ставку 13,6% для производственно-складского объекта.

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости по доходному подходу определяется путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации. Для административного здания 461,8 кв.м. состоящего из офисных и производственно-складских помещений применяется ставка капитализации для офисных объектов, так как производственно-складские помещения составляют относительно небольшую часть от всего объекта в целом.

Назначение объекта	Чистый операционный доход, руб/год	Ставка капитализации	Стоимость объекта, рублей
Административное здание 4 514,8 кв.м. (этажи и подвал)	34381629	10,30%	333802223
Административное здание 90,6 кв.м.	843009	10,30%	8184553
Административное здание 461,8 кв.м. (офисные и производственно-складские)	3427273	10,30%	33274495
Производственно- складское, мастерская-склад 85,2 кв.м.	705671	13,60%	5188757

#### ВЫВОД по результатам применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода:

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость рассчитанная доходным подходом, рублей
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	333 802 223

2	<p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <p>Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1</p> <p>Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.</p>	33 274 495
3	<p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p>	5 188 757
4	<p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p>	Не применялся
5	<p>Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.</p> <p>Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4</p> <p>Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.</p>	8 184 553

## 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящей оценке использовались сравнительный и доходный подходы (кроме объекта оценки № 4).

Анализ используемых данных и сделанных допущений позволяет сделать вывод, что результаты расчетов двумя подходами обладают приблизительно одинаковой достоверностью.

На этом основании результатам присвоен одинаковый вес. В результате справедливая стоимость определялась как среднее арифметическое от результатов оценки двумя подходами (кроме объекта оценки № 4).

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей		
		доходным подходом	сравнительным подходом	ИТОГОВАЯ
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	333 802 223	351 427 517	342 614 870
2	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.	33 274 495	41 103 433	37 188 964
3	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	5 188 757	6 114 302	5 651 530



№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей		
		доходным подходом	сравнительным подходом	ИТОГОВАЯ
4	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	Не применялся	979 259	979 259
5	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.	8 184 553	8 874 451	8 529 502

В соответствии со статьей 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.»

В настоящем отчете результатам сравнительного и доходного подходов присвоен одинаковый вес и результат оценки занимает среднее положение между результатами сравнительного и доходного подходов.

На этом основании оценщиками приняты интервалы изменения стоимости от меньшей до большей величины рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного и сравнительного подходов.

Стоимость объекта оценки № 4 рассчитывалась только сравнительным подходом. Для определения интервала, в котором содержится стоимость объекта определен средний разброс от рыночной стоимости до границ интервала в процентах для других объектов, которые находятся на том же арендуемом участке и эксплуатируются совместно с указанным объектом. Разброс составил от +/- 2,6% до +/- 10,5%. Средний разброс составил 6,55% от рыночной стоимости. Эта величина использована для построения границ интервала для объекта оценки № 4.

№№ п.п.	Объект оценки	Граница интервала, руб.	
		Нижняя	Верхняя
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514,8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	333 802 000	351 428 000
2	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.	33 274 000	41 103 000
3	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	5 189 000	6 114 000
4	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	915 000	1 043 000
5	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.	8 185 000	8 874 000

## 17.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

**Рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Юнипрофиль», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 770224017016 общей площадью 5385 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 6/8 (адрес в соответствии с письмом Департамента городского имущества города Москвы № 33-4-6011/15-(0)-1 от 13.05.2015 года: г. Москва, ул. Ямская 2-я, вл. 2, на дату оценки 31.01.2017 года составляет суммарно 394 965 000 (Триста девяносто четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, в том числе:**

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	<b>342 615 000</b>
2	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 271,9 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522092 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 1 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 461,8 кв.м.	<b>37 189 000</b>
3	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 85,2 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522091 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	<b>5 652 000</b>
4	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, стр. 3. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522094 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.	<b>979 000</b>

<i>№№ п.п.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
5	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 6/8, стр. 5. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 18,1 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 522095 выдано 23.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Официальным адресом объекта является адрес: г. Москва, 2-я Ямская ул., д. 2, стр. 4 Общая площадь в соответствии с выпиской из технического паспорта БТИ составляет 90,6 кв.м.	<b>8 530 000</b>
<b>ВСЕГО</b>		<b>394 965 000</b>

**В том числе, рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, в отношении которых существуют ограничения (обременения) права в форме залога на дату оценки 31.01.2017 года составляет:**

<i>№№ п.п.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	Вид права: Собственность. Объект права: Адрес: г. Москва, ул. Ямская 2-я, д.2. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 4514.8 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 522061 выдано 17.07.2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Существующие ограничения (обременения) права: залог.	<b>342 615 000</b>

Генеральный директор Закрытого акционерного общества  
«Научно-практический центр сертифицированной оценки»,  
Оценщик, Член НП АРМО (Св-во № 3043-14 от 10.10.2014г.,  
№ по реестру 1175)

\_\_\_\_\_ / Корнилов В.А./

29.03.2017 г.

м.п.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2014

Дата

№ 3043-14

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Корнилов Владимир Анатольевич**

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 12 № 982852 выдан ТП №2 МЕЖРАЙОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ КОРОЛЁВ 07.12.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров  
и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова диплом о  
профессиональной подготовке 328492 от 29.06.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1175 от 22.02.2008 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.



Исполнительный директор НП АРМО Е.В. Петровская  
Должность уполномоченного лица (Ф.И.О.)



Москва





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 328492

Настоящий диплом выдан Коркинову  
Владимиру Анатольевичу

в том, что он(а) с 19 мая 2001 г. по 30 июня 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Международной академии им. П.В. Яковлева  
экономической направленности  
по программе «Профессиональная оценка и экспертиза  
счетов и прав собственности (специализация  
«Цена стоимости предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 мая 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Коркинова  
Владимира Анатольевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональной  
оценки и экспертизы счетов и прав собственности  
специализация «Цена стоимости предприятий  
(бизнеса)»



Город Москва 1661-1Р  
Ректор (подпись) [Signature]

МФЕ Москва, 1506

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1661-1Р







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Тюриловой  
Владимире Анатольевне*  
в том, что он(а) с *17* сентября 2007 по *02* октября 2007 г.  
повышил(а) свою квалификацию в (на) *Бюджетном академическом  
профильного менеджера шипы И.П.Пасурова*  
по *программе "Оценочная деятельность"*  
(наименование программы повышения квалификации)

в объеме *108 часов*  
(количество часов)

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Обязательная дисциплина</i>	<i>72</i>	
<i>Экспертная оценка</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговая контрольная экзамен</i>	<i>4</i>	<i>хорошо</i>

Прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_  
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему \_\_\_\_\_  
(наименование темы)



М. П.

Ректор (директор)

Секретарь

*Хип*

Город *Ярославль* ... год *2007*

Мин. Образов. 1996

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер *5820*





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Юркинду  
Владимиру Ивановичу  
в том, что он(а) с 01 октября 2010 по 15 октября 2010  
получил(а) свою квалификацию по ТР 110 Местоположение  
интернет-ресурсов (включая сайты и  
веб-сайты) для обеспечения работы и специализованной  
сервисной поддержки операторов связи в Интернет-а  
по программе  
» Оценочная деятельность

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

в объеме 108 часов  
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Вызветельные дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговая комплексная</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>
<u>экзамен</u>		

Прошел(а) обучение по ит  
выполнил(а) программу нет  
наименование программы



М. П. Ректор (директор)  
Секретарь С. В. Мещеряков

Город Москва год 2010

Регистрационный номер 1361-10С

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

*Государственное образовательное учреждение  
дополнительного профессионального образования  
«Институт профессионального образования»*

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772400777801**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**0065/2014**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**18.04.2014**

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Корнилов**

**Владимир Анатольевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ДПО «ИПО»**

по дополнительной профессиональной программе

**«Практика оценки стоимости недвижимости»**

в объёме

**76 часов**

Итоговая работа на тему:

**«Практика оценки стоимости недвижимости»**



Подпись

Исполнитель

*Ю.В. Усова*  
**М.А. Королёва**



**ПОЛИС № 160000-035-000070**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Страхователь:** Корнилов Владимир Анатольевич  
Адрес: Московская обл., г.Королев, проспект Космонавтов, д.41, корп.2, кв.14-41  
Паспорт РФ 46 12 982852  
Выдан (когда, кем): 07.12.2012 г., Т11№2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев

Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 328492  
Дата выдачи: 29.06.2001 г.  
Выдана (кем) МИИПК РЭА им. Г.В. Плеханова.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику 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.



Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последних оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый год страхования), руб.	Страховая премия, (на каждый год страхования), руб.
1 000 000,00	1 890,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 160000-035-000070 от 15.04.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «17» апреля 2016 г. по «16» апреля 2018 г.  
Полис вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем поступления страховой премии за первый период страхования в полном объеме на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор № 160000-035-000070 от 15.04.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист /департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/15-с от 26.11.2015 г. Телефон: 737-03-30, доб.108
 /В.А.Корнилов/	 М.П.

Дата выдачи полиса: 15.04.2016 г.

№ 160000-035-000068

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

ЗАО «Научно - практический центр сертифицированной оценки»  
Юридический адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д.69  
Почтовый адрес: 141077, Московская обл., г. Королев, ул.Ленина, д.2 Ж, офис 505  
ИНН 7712095679  
Тел. (495) 567-69-77  
р/с 40702810802760000695 в АО «АЛЬФА-БАНК», г.Москва  
к/с 30101810200000000593  
БИК 044525593, КПП 774301001

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый год страхования), руб.	Страховая премия, (на каждый год страхования), руб.
10 000 000,00	9 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 160000-035-000068 от 15 апреля 2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «17» апреля 2016 г. по «16» апреля 2018 г.  
Полис вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем поступления страховой премии за первый период страхования в полном объеме на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор № 160000-035-000068 от 17 апреля 2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p><b>Страховщик:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /О.А.Аракелова/</p> <p>М.П.</p>	<p><b>Страхователь:</b> ЗАО «Научно - практический центр сертифицированной оценки»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /В.А.Корилтов/</p> <p>М.П.</p>
--	---

Дата выдачи: «15» апреля 2016 г.



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

С П Р А В К А N 7609/22

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

Настоящая справка выдана: по месту требования

о том, что объект: нежилое здание

указанный в заявлении

по адресу:

2-я Ямская ул., 6/8, стр.2

и объект: Нежилое здание

по адресу:

2-я Ямская ул., 2, стр.1

являются одним и тем же объектом.

Официальным адресом объекта является адрес:

2-я Ямская ул., 2, стр.1

зарегистрированный в Адресном реестре  
"9" февраля 2005 г. Регистрационный N 2206251

Основание для регистрации:

Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа  
от "3" февраля 2005 г. N 252

Начальник .....

Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Службы Злытошского ТБТИ г. Москва  
Ярошук Л.С.



"16" мая 2007 г.

Исполнитель Осокина Е.В.

2007.3.001476

## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	11.05.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			761/5		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-восточный	Квартал № 761		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Ямская ул.			
Дом	2	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	35	на	2004	Год постройки	1965
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h1эт=2,30 h1эт=2,62 h1эт=4,99 h1эт=2,47 h1эт=2,96				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. № 2206251.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник Ярошук Л.С.

"11" мая 2007 г.

Исполнитель Виноградова Е.А.

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается



  
Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

2007.3.001476

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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 761/5 Литер -  
по состоянию на 7.07.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьщущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02115848		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Ямская ул.		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	461,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1965
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	50,3
Площадь застройки (кв.м.)	331	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	461,8 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Юнипрофиль" площадь 271.9 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	461,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	461,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206251.

Начальник

Яроцук Л.С.

10.05.2007

Подпись

Исполнитель

Медведева О.В.

10.05.2007

Подпись

Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва



## Северо-Восточное ТБТИ

## Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

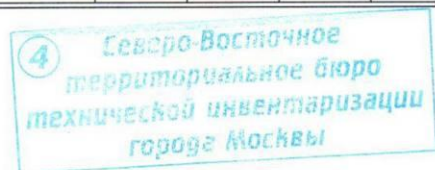
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	1	тамбур	5,2		5,2	произв.			207
	2	коридор	10,6		10,6	произв.			230
	3	кабинет	42,6	42,6		произв.			230
	4	кабинет	8,5	8,5		произв.			230
	5	кухня	4,8		4,8	произв.			230
	6	уборная	2,1		2,1	произв.			230
	7	уборная	0,8		0,8	произв.			230
	8	уборная	1,6		1,6	произв.			230
	9	пом.подсобное	2,7		2,7	произв.			230
	10	кухня	9,2		9,2	произв.			230
	11	столовая	12,0	12,0		произв.			230
	12	пом.подсобное	18,0		18,0	произв.			230
	13	коридор	4,4		4,4	произв.			230
	14	коридор	8,3		8,3	произв.			230
Итого по помещению			130,8	63,1	67,7				
---Нежилые помещения всего			130,8	63,1	67,7				
в т.ч. Производствен.			130,8	63,1	67,7				

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	1	цех	52,8	52,8		произв.			499
	2	уборная	1,1		1,1	произв.			
Итого по помещению			53,9	52,8	1,1				
---Нежилые помещения всего			53,9	52,8	1,1				
в т.ч. Производствен.			53,9	52,8	1,1				





По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.1

стр. 2

Помещение N III Тип: Производствен.

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	1	тамбур	4,5		4,5				262
	2	кабинет	19,7	19,7					
	3	пом.подсобное	2,8		2,8				
	4	кабинет	7,9	7,9					
	5	уборная	1,6		1,6				
	6	душевая	3,6		3,6				
	7	кухня	6,8		6,8				
	8	коридор	20,6		20,6				
Итого по помещению			67,5	27,6	39,9				
---Нежилые помещения всего			67,5	27,6	39,9				
в т.ч. Производствен.			67,5	27,6	39,9				
Итого по этажу 1			252,2	143,5	108,7				
---Нежилые помещения всего			252,2	143,5	108,7				
в т.ч. Производствен.			252,2	143,5	108,7				





По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.1

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
a 1	1	кабинет	36,5	36,5					247
	2	коридор	7,1		7,1				
	3	кабинет	9,5	9,5					
	4	кабинет	32,4	32,4					
	5	кабинет	14,5	14,5					
	6	пом.подсобное	1,3		1,3				
	7	кабинет	20,5	20,5					
Итого по помещению			121,8	113,4	8,4				
---Нежилые помещения всего			121,8	113,4	8,4				
в т.ч. Учрежденческие			121,8	113,4	8,4				

Помещение N II Тип: Производствен.  
Помещение переоборудовано без разрешения

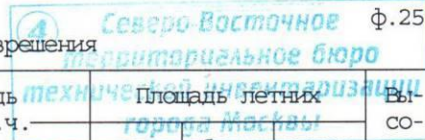
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
a 1	1	мастерская	19,4	19,4					296
Итого по помещению			19,4	19,4					
---Нежилые помещения всего			19,4	19,4					
в т.ч. Производствен.			19,4	19,4					

Помещение N IV Тип: Производствен.  
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
a 1	1	кабинет	22,0	22,0					296
	2	коридор	6,9		6,9				
	3	кабинет	21,1	21,1					
	4	кабинет	7,7	7,7					
	5	кабинет	10,7	10,7					
Итого по помещению			68,4	61,5	6,9				
---Нежилые помещения всего			68,4	61,5	6,9				
в т.ч. Производствен.			68,4	61,5	6,9				
Итого по этажу а 1			209,6	194,3	15,3				
---Нежилые помещения всего			209,6	194,3	15,3				
в т.ч. Производствен.			87,8	80,9	6,9				
Учрежденческие			121,8	113,4	8,4				



По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.1

стр. 4

Итого по зданию	461,8	337,8	124,0				
---Нежилые помещения всего	461,8	337,8	124,0				
в т.ч. Производствен.	340,0	224,4	115,6				
Учрежденческие	121,8	113,4	8,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206251.

Экспликация на 4 страницах

16.05.2007 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

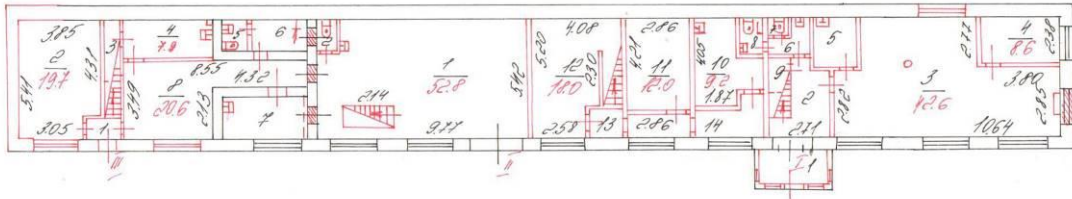
Медведева О.В.

2007.3.001476

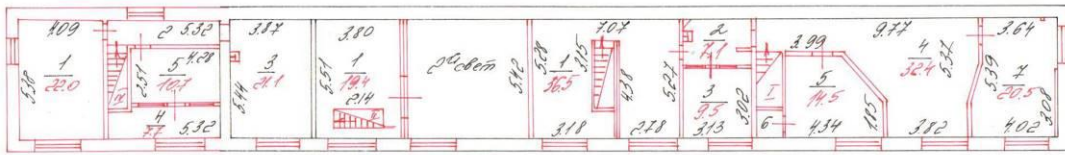


по адресу: ул. Ленинский пр.  
 домовл. (вл.) дом 2  
 корпус здание (сооружение) 1  
 на честь этажа помещ. (квартира)  
 квартал № 761 СВ АО г. Москвы

1 ЭТАЖ



АНТРЕСОЛЬ



4 Северо-восточное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

Разрешение на произве-  
 дение переоборудовани-  
 я в кв. № 10 06 200 5 г.  
 № 06/1 Разрешение  
 Территориальному бюро  
 технической инвентариза-  
 ции не предъявлено  
 № 06 200 5 г.  
 Исполнитель: Иванов  
 Проверил: Петров

№ 1476  
 Постажный план составлен по состоянию на  
 № 10 06 200 5 г.  
 Филиал СНП  
 Проверил: Иванов  
 № 11 05 200 7 г.

Масштаб 1:200  
 ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 761/5 Литер -  
по состоянию на 27.12.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02119586		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Ямская ул.		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	2
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	85,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1967
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	13,1
Площадь застройки (кв.м.)	99	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	85,2 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Юнипрофиль"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	85,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	85,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206252.

Начальник

Яроцук Л.С.

7.06.2007

Подпись

Исполнитель

Гурова И.Н.

7.06.2007

Подпись





## Северо-Восточное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	мастерская ремо	40,0	40,0		гараж.			450
Итого по помещению			40,0	40,0					
---Нежилые помещения всего			40,0	40,0					
в т.ч. Гаражи			40,0	40,0					

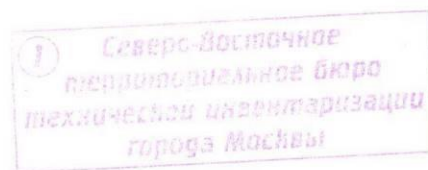
Помещение N II Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	мастерская ремо	45,2	45,2		гараж.			450
Итого по помещению			45,2	45,2					
---Нежилые помещения всего			45,2	45,2					
в т.ч. Гаражи			45,2	45,2					
Итого по этажу 1			85,2	85,2					
---Нежилые помещения всего			85,2	85,2					
в т.ч. Гаражи			85,2	85,2					





По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.2

стр. 2

Итого по зданию	85,2	85,2					
---Нежилые помещения всего	85,2	85,2					
в т.ч. Гаражи	85,2	85,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206252.

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва 2-я Ямская ул., 2, стр.2

и здание по адресу:

г.Москва 2-я Ямская ул., 6/8, стр.3

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 2 страницах

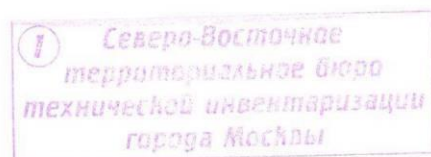
Исполнитель \_\_\_\_\_



31.05.2007 г.

Мухаметшина М.И.

2007.3.001477



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА кв. № \_\_\_\_\_  
помещ. № \_\_\_\_\_

СТР. № 2 Д. № 2

КӨР. \_\_\_\_\_

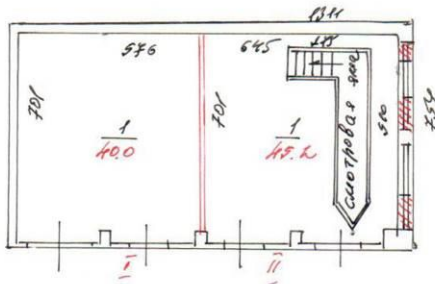
УЛ./ПЕР. 1<sup>я</sup> Вильямса ул.

\_\_\_\_\_ КВАРТ. № \_\_\_\_\_

ОАО Г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 **Й ЭТАЖ**



**Северо-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

Разрешение на произве-  
денное переоборудование

КВАРТ. № I; 2

Территориальному бюро  
технической инвента-  
ризации не предъявлено

« 10 » 06 200 5 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Проверил \_\_\_\_\_

Поэтажный план составлен по состоянию на

« 10 » 06 200 5 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Проверил \_\_\_\_\_

« 31 » 05 200 7 г.

Масштаб 1:200

С П Р А В К А N 7610/22

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

Настоящая справка выдана: по месту требования

о том, что объект: нежилое здание

указанный в заявлении

по адресу:

2-я Ямская ул., 6/8, стр.4

и объект: Нежилое здание

по адресу:

2-я Ямская ул., 2, стр.3

являются одним и тем же объектом.

Официальным адресом объекта является адрес:

2-я Ямская ул., 2, стр.3

зарегистрированный в Адресном реестре  
"9" февраля 2005 г. Регистрационный N 2206253

Основание для регистрации:  
Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа  
от "3" февраля 2005 г. N 252

Начальник .....



Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Секции административной службы

Ярошук Л.С.

"16" мая 2007 г.

Исполнитель Осокина Е.В.

2007.3.001478

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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 761/5 Литер -  
по состоянию на 7.07.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02119588		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Ямская ул.		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	3
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	13,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1967
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3,5
Площадь застройки (кв.м.)	27	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	13,3 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Юнипрофиль"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	13,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	13,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206253.

Начальник

Ярошук Л.С.

10.05.2007

Подпись

Исполнитель

Медведева О.В.

10.05.2007

Подпись





## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	11.05.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		761/5			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-восточный	Квартал № 761		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Ямская ул.			
Дом	2	Корпус	-	Строение	3
Помещ.№	-				
Примечание					

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	32	на	2004	Год постройки	1967
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h=3,06				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.02.2005г. № 2206253.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник Ярошук Л.С.

"11" мая 2007 г.

М.П.



Исполнитель Виноградова Е.А.

2007.3.001478

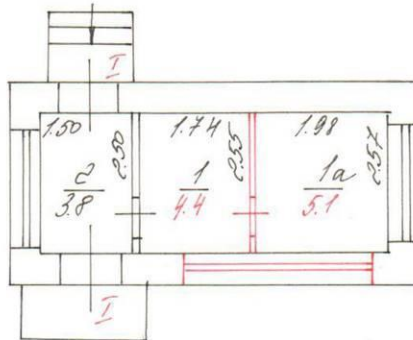
Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА кв. № 2  
 СТР. № 3 Д. № 2  
 УЛ./ПЕР. 2-я Ломоносова ул.  
 КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
СВ АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1й ЭТАЖ



**4 Северо-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

**Разрешение на произведенное переоборудование**  
 в кварт. № 1 (1, 1а)  
 пом. \_\_\_\_\_  
 Территориальному бюро  
 технической инвентаризации не предъявлено  
 « 10 » 06 200 5 г.  
 Исполнитель Сидоров  
 Проверил \_\_\_\_\_

N 1478

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 « 10 » 06 \_\_\_\_\_ 200 5 г.  
 Исполнитель Сидоров  
 Проверил Сидоров  
 « 11 » 05 \_\_\_\_\_ 200 7 г.

1:100  
 Масштаб 1:200

## Северо-Восточное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

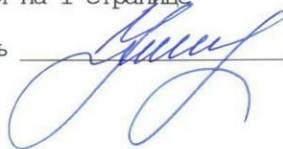
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	кабинет	4,4	4,4			прочая	306	
	1a	кабинет	5,1	5,1			прочая		
	2	коридор	3,8		3,8		прочая		
Итого по помещению			13,3	9,5	3,8				
---Нежилые помещения всего			13,3	9,5	3,8				
в т.ч. Прочие			13,3	9,5	3,8				
Итого по этажу 1			13,3	9,5	3,8				
---Нежилые помещения всего			13,3	9,5	3,8				
в т.ч. Прочие			13,3	9,5	3,8				
Итого по зданию			13,3	9,5	3,8				
---Нежилые помещения всего			13,3	9,5	3,8				
в т.ч. Прочие			13,3	9,5	3,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206253.

Экспликация на 1 странице

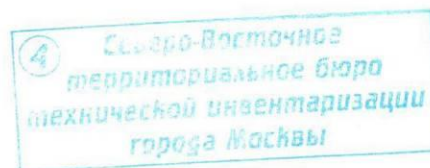
11.05.2007 г.

Исполнитель



Виноградова Е.А.

2007.3.001478



С П Р А В К А N 7611/22

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

Настоящая справка выдана: по месту требования

о том, что объект: нежилое здание

указанный в заявлении

по адресу:

2-я Ямская ул., 6/8, стр.5

и объект: Нежилое здание

по адресу:

2-я Ямская ул., 2, стр.4

являются одним и тем же объектом.

Официальным адресом объекта является адрес:

2-я Ямская ул., 2, стр.4

зарегистрированный в Адресном реестре  
"9" февраля 2005 г. Регистрационный N 2206254

Основание для регистрации:  
Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа  
от "3" февраля 2005 г. N 252

Начальник .....

Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Секции по работе с заявителями  
г. Москва

Ярошук Л.С.

"16" мая 2007 г.

Исполнитель Осокина Е.В.

2007.3.001479



*Осокина Е.В.*

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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 761/5 Литер -  
по состоянию на 10.06.2005 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02119587		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Ямская ул.		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	4
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	90,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	18,9	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1967
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал
других помещений	18,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	10,3
Площадь застройки (кв.м.)	112	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	90,6 -



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Юнипрофиль" площадь 18.1 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	90,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	90,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206254.

Начальник

Ярошук Л.С.

10.05.2007

Подпись

Исполнитель

Медведева О.В.

10.05.2007

Подпись



## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	11.05.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			761/5		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-восточный	Квартал № 761		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Ямская ул.			
Дом	2	Корпус	-	Строение	4
Помещ. №	-				
Примечание					

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	18	на	1996	Год постройки	1967
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hтп=1,60 hэт=2,45				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. № 2206254.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник Ярошук Л.С.

"11" мая 2007 г.

Исполнитель Виноградова Е.А.

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается



Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

2007.3.001479

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА <sup>КВ. №</sup> \_\_\_\_\_  
помещ.

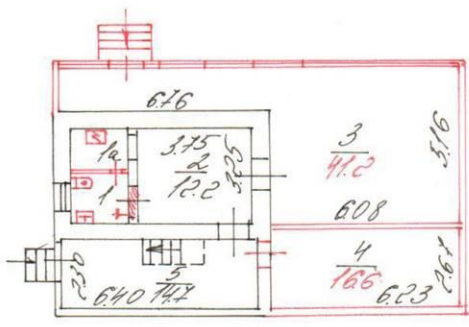
СТР. № 4 Д. № 2  
кор.

УЛ./ПЕР. 1-я Липовая ул.

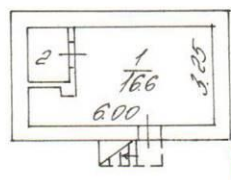
КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
СВ АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 й ЭТАЖ



**ТЕХНИЧЕСКОЕ  
 ПОДПОЛЬЕ**



**4** Северо-Восточное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

Разрешение на произве-  
 денное переоборудование  
 в <sup>кварт.</sup> № 152 (110,34 кв.м)  
 пом. \_\_\_\_\_  
 Территориальному бюро  
 технической инвентариза-  
 ции не предъявлено  
 « 10 » 06 200 5 г.  
 Исполнитель \_\_\_\_\_  
 Проверил \_\_\_\_\_

N 1479

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 « 10 » \_\_\_\_\_ 06 \_\_\_\_\_ 200 5 г.  
 Исполнитель \_\_\_\_\_  
 Проверил \_\_\_\_\_  
 « 11 » \_\_\_\_\_ 05 \_\_\_\_\_ 200 7 г.

Масштаб 1:200

## Северо-Восточное ТБТИ

## Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	1	служебное	3,2	3,2				прочая	245
	1a	служебное	2,7	2,7				прочая	
	2	служебное	12,2	12,2				прочая	
	3	кабинет	41,2	41,2				прочая	
	4	кабинет	16,6	16,6				прочая	
	5	пом.подсобное	14,7		14,7			прочая	
Итого по помещению			90,6	75,9	14,7				
---Нежилые помещения всего			90,6	75,9	14,7				
в т.ч. Прочие			90,6	75,9	14,7				
Итого по этажу 1			90,6	75,9	14,7				
---Нежилые помещения всего			90,6	75,9	14,7				
в т.ч. Прочие			90,6	75,9	14,7				



По адресу: 2-я Ямская ул., 2, стр.4

стр. 2

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	I(1)	пом.подсобное	16,6						160
	I(2)	пом.подсобное	2,3						
Итого по зданию			90,6	75,9	14,7				
---Нежилые помещения всего			90,6	75,9	14,7				
в т.ч. Прочие			90,6	75,9	14,7				
Итого по техподвалу			18,9						
Всего за итогом			18,9						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206254.

Экспликация на 2 страницах

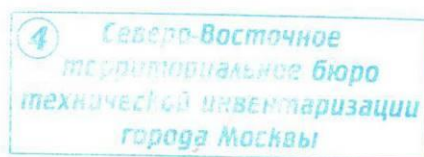
11.05.2007 г.

Исполнитель



Виноградова Е.А.

2007.3.001479





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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 761/5 Литер -  
по состоянию на 7.07.2004 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02115863		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Ямская ул.		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	4514,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1953
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	6
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1536,0
Площадь застройки (кв.м.)	1048	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	4514,8 -



01 22 07 0072248

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Юнипрофиль"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	4514,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	4514,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206250.

Начальник Ярошук Л.С.

18.02.2008

Подпись

Исполнитель Гурова И.Н.

18.02.2008

Подпись

Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Северо-Восточного БТИ г. Москва



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

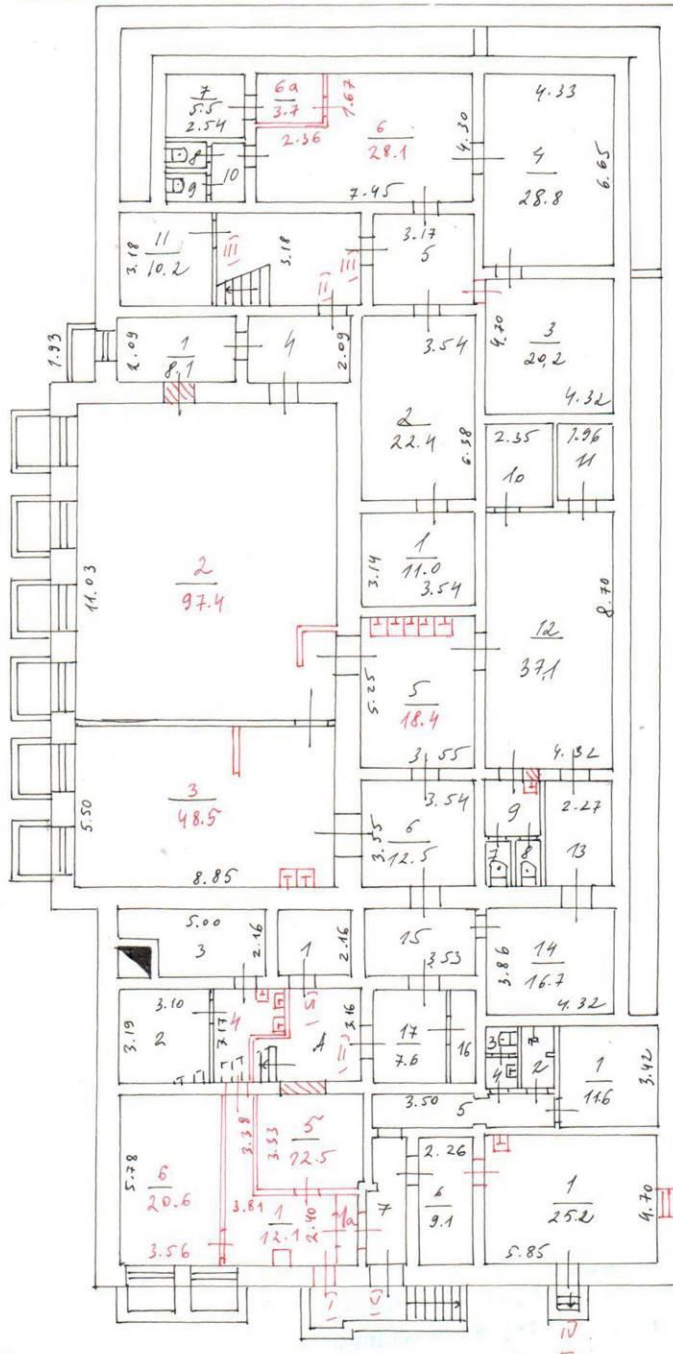
по адресу: 2-я Ямская ул.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домостр. (вл.) — дом 2  
нужно подzeichnen

корпус — строение (оборудование)  
нужно подzeichnen

квартал № С-13 АО г. Москвы

**ПОДВАЛ**



Масштаб 1:200

Северо-восточное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

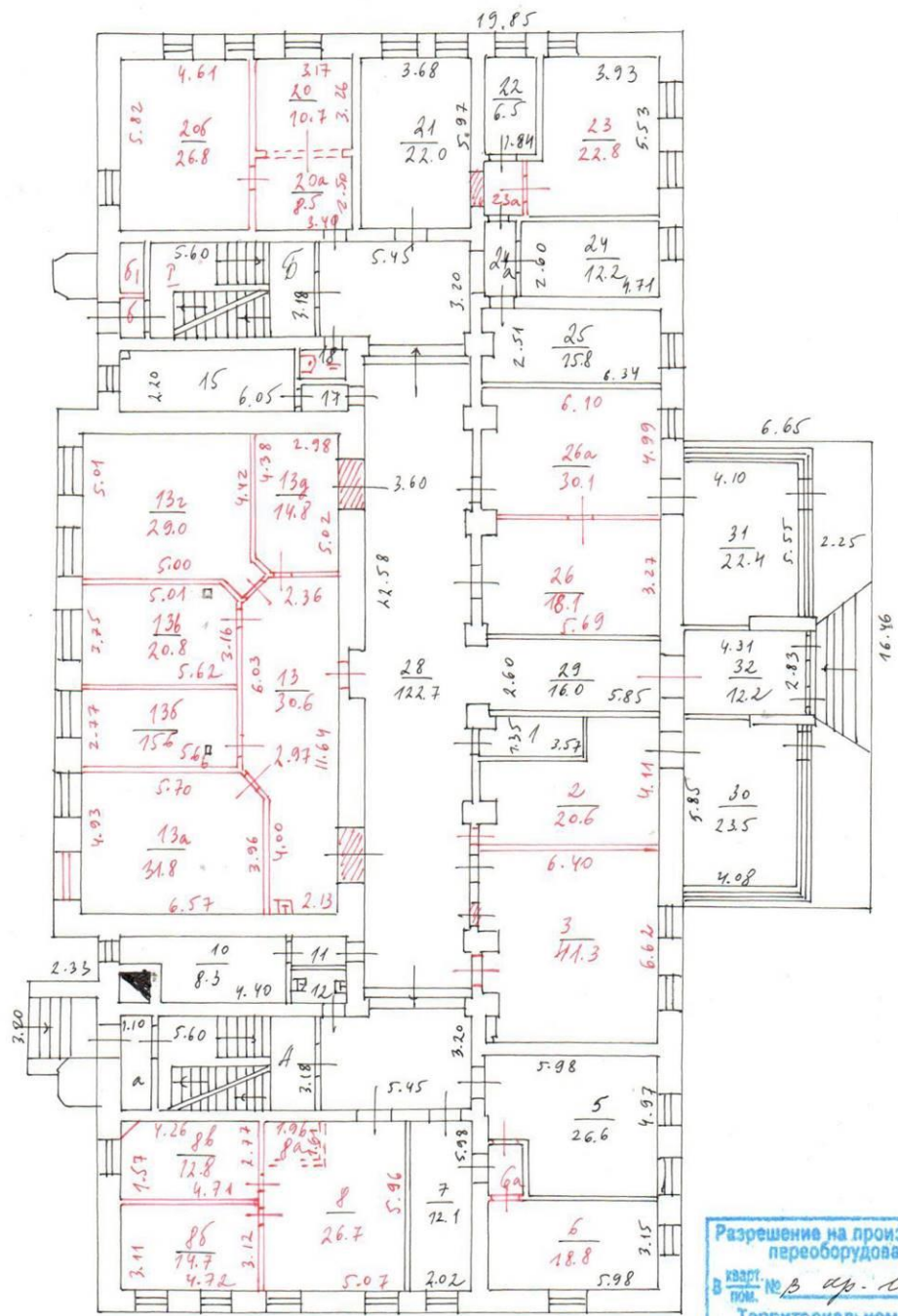
Разрешение на производство  
 переоборудования

в кварт. № С-13 стр. дом 2

Территориальному бюро  
 технической инвентаризации  
 г. Москвы предъявлено

Исполнитель [Signature] 200

Проверил [Signature]



Масштаб 1:200

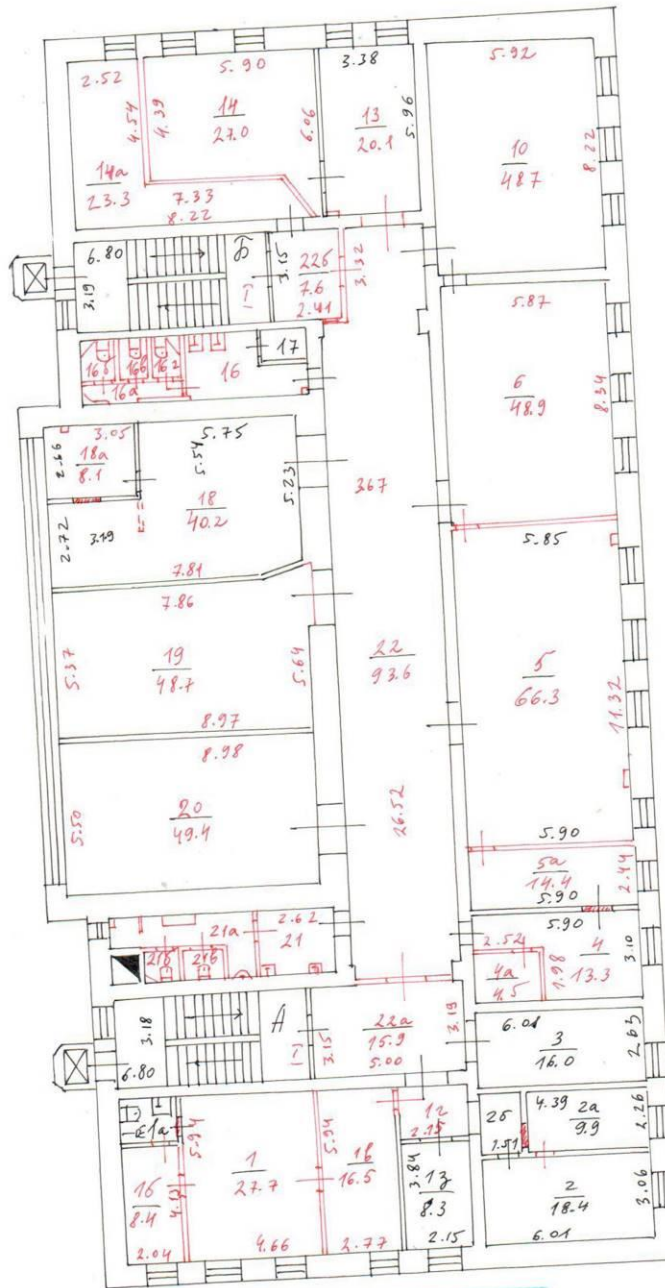
② Северо-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Разрешение на производственное  
переоборудование  
в кварт. № В ар. линия  
п.м. № 10  
Территориальному бюро  
технической инвентаризации  
на предъявлено  
10 01 200 г.  
Исполнитель [Signature]  
Прочитан [Signature]



2

ЭТАЖ



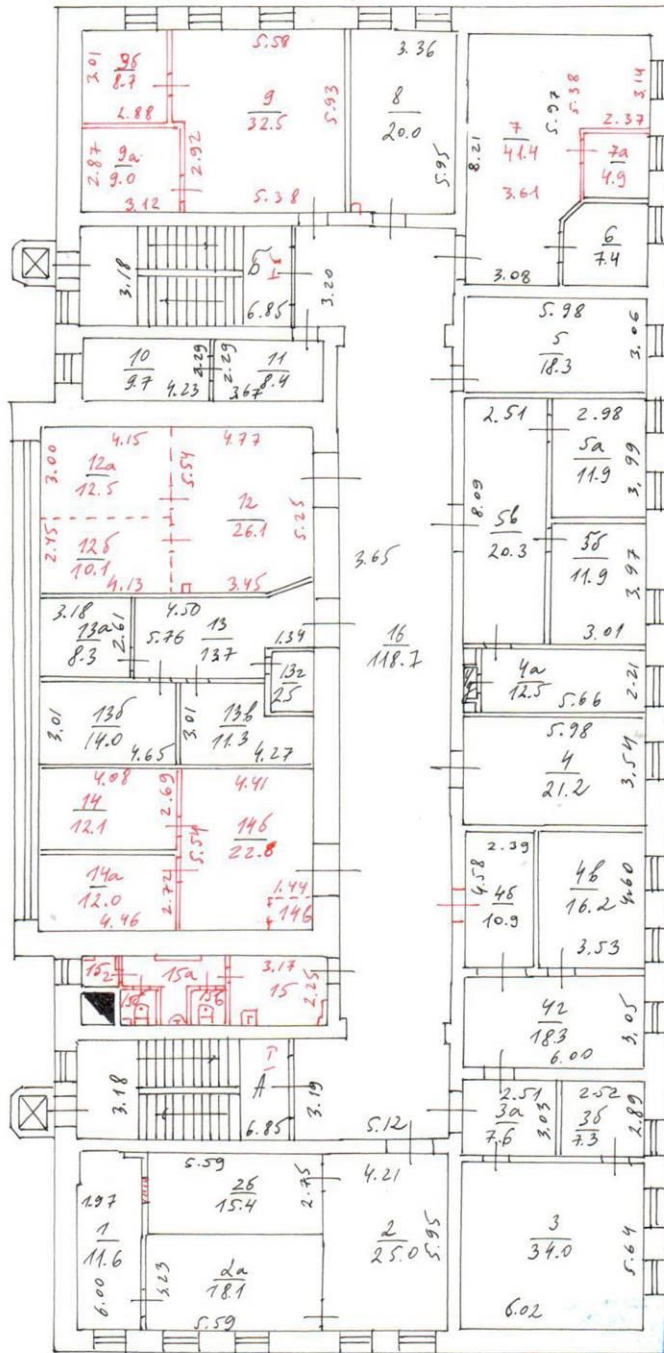
Северо-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Разрешение на производное  
переоборудование  
в кв. пом. № В.Ир. 1000  
Территориальному бюро  
технической инвентаризации  
не предъявлено  
10.01.2005 г.  
Исполнитель  
Проверил

Масштаб 1:200



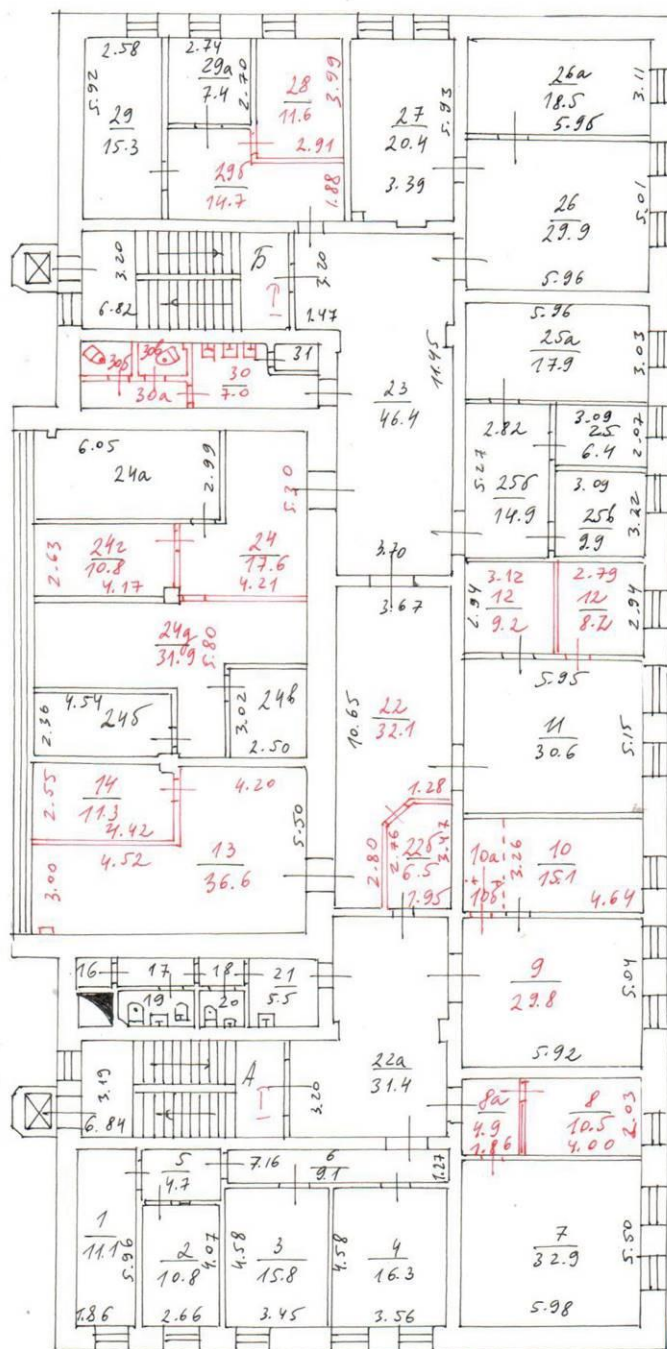
3 ЭТАЖ



Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Разрешение на произве, переоборудовани  
 в кварт. № 1 Кр. мн  
 пом. № 1  
 Территориальному би технической инвентари: не предъявлено  
 Исполнитель: [Signature]  
 Проверил: [Signature]

4 ЭТАЖ



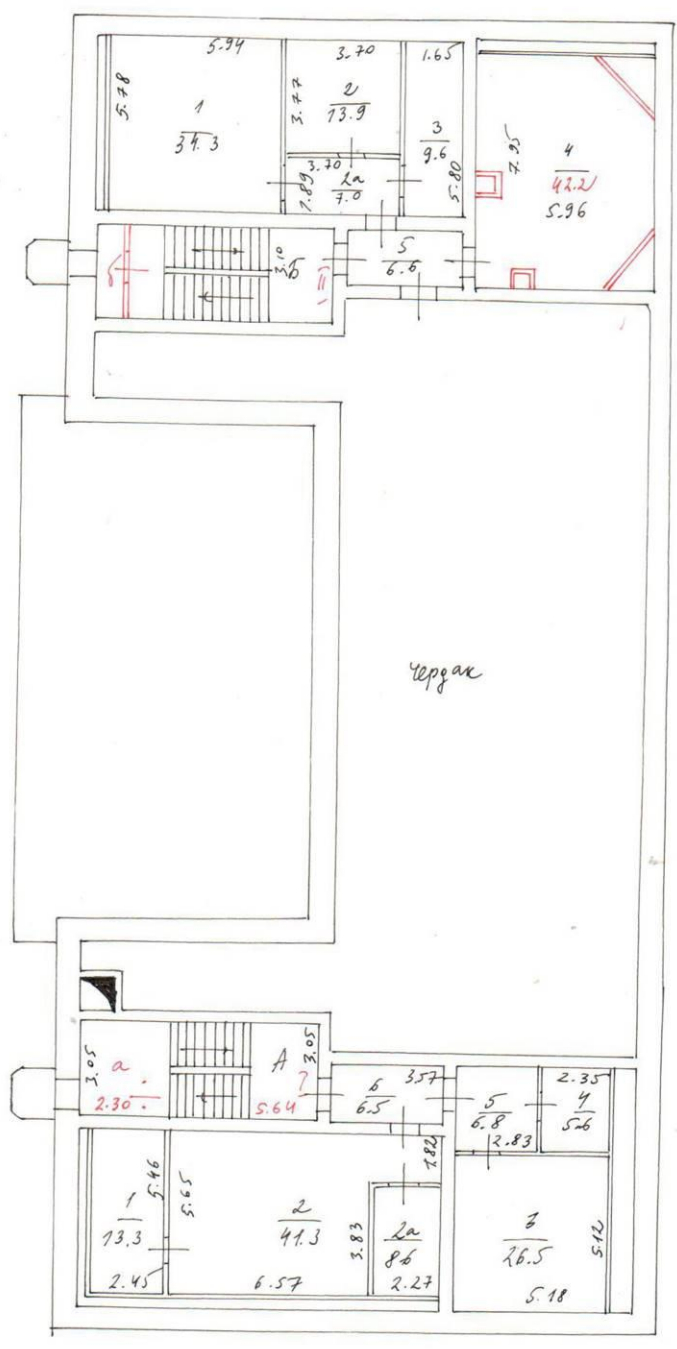
Масштаб 1:200

Северо-восточное территориальное бюро технической инвентаризации г. Москвы

Разрешение на произв. переоборудовани  
 кв-рт. № 6 кр. м.  
 Территориальному (технической инвентаризации) не предъявлено  
 10  
 Исследователь  
 Проверил



0 ЭТАЖ



Северо-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Разрешение на произведенное  
переоборудование  
в кварт. № В Кр. шмилх  
Территориальному бюро  
технической инвентаризации  
не предъявлено  
10 09 200 5  
Исполнитель: [Signature]  
Проверил: [Signature]

Поставный план составлен по состоянию на  
10 VI 200 5 г.  
План снял: [Signature]  
Проверил: [Signature]  
8 VII 200 8 г.

Масштаб 1:200



## Северо-Восточное ТВТИ

## Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	коридор	12,1		12,1	произв.			335
	1а	шкаф встроенный	1,2		1,2	произв.			
	2	кладовая	9,9		9,9	произв.			
	3	мастерская	9,1	9,1		произв.			
	4	коридор	5,5		5,5	произв.			
	5	пом.подсобное	12,5		12,5	произв.			
	6	пом.подсобное	20,6		20,6	произв.			
Итого по помещению			70,9	9,1	61,8				
---Нежилые помещения всего			70,9	9,1	61,8				
в т.ч. Производствен.			70,9	9,1	61,8				

Помещение N II Тип: Обществ.питания

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	кабинет	8,1	8,1		общепит			335
	2	зал торговый	97,4	97,4		общепит			
	3	кухня	48,5		48,5	общепит			
	4	умывальная	7,4		7,4	общепит			
	5	моечная	18,4	18,4		общепит			
	6	бельевая	12,5	12,5		общепит			
	7	туалет	1,3		1,3	общепит			
	8	туалет	1,3		1,3	общепит			
	9	умывальная	3,7		3,7	общепит			
	10	венткамера	7,0		7,0	общепит			
	11	венткамера	5,1		5,1	общепит			
	12	служебное	37,1	37,1		общепит			
	13	кабинет	7,9	7,9		общепит			
	14	кладовая	16,7	16,7		общепит			
	15	коридор	8,3		8,3	общепит			
	16	кладовая	2,5		2,5	общепит			
	17	коридор	7,6		7,6	общепит			
Итого по помещению			290,8	198,1	92,7				
---Нежилые помещения всего			290,8	198,1	92,7				
в т.ч. Обществ.питания			290,8	198,1	92,7				

2 Северо-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



01 22 07 0069364



Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
п	1	склад	11,0	11,0		складс.			335
	2	склад	22,4	22,4		складс.			
	3	склад	20,2	20,2		складс.			
	4	склад	28,8	28,8		складс.			
	5	склад	10,1	10,1		складс.			
	6	склад	28,1	28,1		складс.			
	6а	кладовая	3,7		3,7	складс.			
	7	компрессорная	5,5		5,5	складс.			
	8	туалет	1,3		1,3	складс.			
	9	туалет	1,3		1,3	складс.			
	10	умывальная	2,1		2,1	складс.			
11	кладовая	10,2		10,2	складс.				
Итого по помещению			144,7	120,6	24,1				
---Нежилые помещения всего			144,7	120,6	24,1				
в т.ч. Складские			144,7	120,6	24,1				

Помещение N IV Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
п	1	комн.персонала	25,2	25,2		произв.			335
Итого по помещению			25,2	25,2					
---Нежилые помещения всего			25,2	25,2					
в т.ч. Производствен.			25,2	25,2					

Помещение N V Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
п	1	комн.персонала	11,6	11,6		произв.			335
	2	душевая	2,5		2,5	произв.			
	3	туалет	1,3		1,3	произв.			
	4	умывальная	1,7		1,7	произв.			
	5	коридор	6,8		6,8	произв.			
	6	бойлерная	9,1		9,1	произв.			
	7	коридор	5,3		5,3	произв.			
Итого по помещению			38,3	11,6	26,7				
---Нежилые помещения всего			38,3	11,6	26,7				
в т.ч. Производствен.			38,3	11,6	26,7				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 2

2

25

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

г-  
-

5

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	склад	11,0	11,0		складс.			335
	2	склад	22,4	22,4		складс.			
	3	склад	20,2	20,2		складс.			
	4	склад	28,8	28,8		складс.			
	5	склад	10,1	10,1		складс.			
	6	склад	28,1	28,1		складс.			
	6а	кладовая	3,7		3,7	складс.			
	7	компрессорная	5,5		5,5	складс.			
	8	туалет	1,3		1,3	складс.			
	9	туалет	1,3		1,3	складс.			
	10	умывальная	2,1		2,1	складс.			
11	кладовая	10,2		10,2	складс.				
Итого по помещению			144,7	120,6	24,1				
---Нежилые помещения всего			144,7	120,6	24,1				
в т.ч. Складские			144,7	120,6	24,1				

Помещение N IV Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	комн.персонала	25,2	25,2		произв.			335
Итого по помещению			25,2	25,2					
---Нежилые помещения всего			25,2	25,2					
в т.ч. Производствен.			25,2	25,2					

Помещение N V Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	комн.персонала	11,6	11,6		произв.			335
	2	душевая	2,5		2,5	произв.			
	3	туалет	1,3		1,3	произв.			
	4	умывальная	1,7		1,7	произв.			
	5	коридор	6,8		6,8	произв.			
	6	бойлерная	9,1		9,1	произв.			
	7	коридор	5,3		5,3	произв.			
Итого по помещению			38,3	11,6	26,7				
---Нежилые помещения всего			38,3	11,6	26,7				
в т.ч. Производствен.			38,3	11,6	26,7				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 3

Помещение N VI Тип: Производствен.  
Последнее обследование 10.06.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
п	1	комн.персонала	5,3	5,3				произв.	335
Итого по помещению			5,3	5,3					
---Нежилые помещения всего			5,3	5,3					
в т.ч. Производствен.			5,3	5,3					
Итого по этажу п			575,2	369,9	205,3				
---Нежилые помещения всего			575,2	369,9	205,3				
в т.ч. Производствен.			139,7	51,2	88,5				
Складские			144,7	120,6	24,1				
Обществ.питания			290,8	198,1	92,7				



Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	пом.подсобное	4,6		4,6	произв.			300
	2	склад	20,6		20,6	произв.			300
	3	кабинет	41,3	41,3		произв.			300
	5	кабинет	26,6	26,6		произв.			300
	6	кабинет	18,8	18,8		произв.			300
	6а	тамбур	2,6		2,6	учрежд.			300
	7	кабинет	12,1	12,1		произв.			300
	8	кабинет	26,7	26,7		произв.			300
	8а	кухня	3,2	3,2		произв.			300
	8б	кабинет	14,7	14,7		произв.			300
	8в	кабинет	12,8	12,8		произв.			300
	10	пом.подсобное	8,3		8,3	произв.			300
	11	коридор	1,9		1,9	произв.			300
	12	уборная	0,9		0,9	произв.			300
	13	кабинет	30,6	30,6		учрежд.			280
	13а	кабинет	31,8	31,8		учрежд.			280
	13б	кабинет	15,6	15,6		учрежд.			280
	13в	кабинет	20,8	20,8		учрежд.			280
	13г	кабинет	29,0	29,0		учрежд.			280
	13д	кабинет	14,8	14,8		учрежд.			280
	15	кабинет	13,3	13,3		учрежд.			360
	17	коридор	2,1		2,1	учрежд.			360
	18	кладовая	1,8		1,8	учрежд.			360
	20	кабинет	10,7	10,7		учрежд.			360
	20а	кабинет	8,5	8,5		учрежд.			360
	20б	кабинет	26,8	26,8		учрежд.			360
	21	кабинет	22,0	22,0		учрежд.			360
	22	кабинет	6,5	6,5		учрежд.			360
	23	кабинет	22,8	22,8		учрежд.			360
	23а	тамбур	2,9		2,9	учрежд.			360
	24	кабинет	12,2	12,2		учрежд.			360
	24а	тамбур	3,0		3,0	учрежд.			360
	25	кабинет	15,8	15,8		учрежд.			360
	26	кабинет	18,1	18,1		произв.			360
	26а	склад	30,1		30,1	произв.			360
	28	коридор	122,7		122,7	учрежд.			360
	29	вестибюль	16,0		16,0	учрежд.			360
	30	склад	23,5		23,5	учрежд.			360
	31	склад	22,4		22,4	произв.			360
	32	тамбур	12,2		12,2	учрежд.			360

Итого	по помещению	731,1	455,5	275,6				
---	Нежилые помещения всего	731,1	455,5	275,6				
	в т.ч. Производствен.	263,1	174,3	88,8				
	Учрежденческие	468,0	281,2	186,8				

Итого	по этажу 1	731,1	455,5	275,6				
---	Нежилые помещения всего	731,1	455,5	275,6				
	в т.ч. Производствен.	263,1	174,3	88,8				
	Учрежденческие	468,0	281,2	186,8				

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.		
2	1	кабинет	27,7	27,7					учрежд.	350
	1а	санузел	3,2			3,2			учрежд.	350
	1б	кабинет	8,4	8,4					учрежд.	350
	1в	кабинет	16,5	16,5					учрежд.	350
	1г	коридор	4,3			4,3			учрежд.	350
	1д	кабинет	8,3	8,3					учрежд.	350
	2	кабинет	18,4	18,4					учрежд.	350
	2а	кабинет	9,9	9,9					учрежд.	350
	2б	коридор	3,4			3,4			учрежд.	350
	3	кабинет	16,0	16,0					учрежд.	350
	4	кабинет	13,3	13,3					учрежд.	350
	4а	кабинет	4,5	4,5					учрежд.	350
	5	кабинет	66,3	66,3					учрежд.	350
	5а	кабинет	14,4	14,4					учрежд.	350
	6	кабинет	48,9	48,9					учрежд.	350
	10	кабинет	48,7	48,7					учрежд.	350
	13	кабинет	20,1	20,1					учрежд.	350
	14	кабинет	27,0	27,0					учрежд.	350
	14а	кабинет	23,3	23,3					учрежд.	350
	16	уборная	7,0			7,0			учрежд.	350
	16а	коридор	2,6			2,6			учрежд.	247
	16б	уборная	1,1			1,1			учрежд.	247
	16в	уборная	1,3			1,3			учрежд.	247
	16г	уборная	1,2			1,2			учрежд.	247
	17	уборная	1,8			1,8			учрежд.	247
	18	кабинет	40,2	40,2					учрежд.	325
	18а	кабинет	8,1	8,1					учрежд.	325
	19	кабинет	48,7	48,7					учрежд.	325
	20	кабинет	49,4	49,4					учрежд.	325
	21	уборная	5,8			5,8			учрежд.	325
	21а	уборная	6,4			6,4			учрежд.	325
	21б	уборная	1,4			1,4			учрежд.	325
	21в	уборная	1,2			1,2			учрежд.	325
	22	коридор	93,6			93,6			учрежд.	325
	22а	коридор	15,9			15,9			учрежд.	325
	22б	коридор	7,6			7,6			учрежд.	325
Итого по помещению			675,9	518,1	157,8					
---Нежилые помещения всего			675,9	518,1	157,8					
в т.ч. Учрежденческие			675,9	518,1	157,8					
Итого по этажу 2			675,9	518,1	157,8					
---Нежилые помещения всего			675,9	518,1	157,8					
в т.ч. Учрежденческие			675,9	518,1	157,8					



Помещение N I Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.06.2005  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			360
	2	кабинет	25,0	25,0		учрежд.			360
	2а	кабинет	18,1	18,1		учрежд.			360
	2б	кабинет	15,4	15,4		учрежд.			360
	3	кабинет	34,0	34,0		учрежд.			360
	3а	коридор	7,6		7,6	учрежд.			360
	3б	кабинет	7,3	7,3		учрежд.			360
	4	кабинет	21,2	21,2		учрежд.			360
	4а	кабинет	12,5	12,5		учрежд.			360
	4б	кабинет	10,9	10,9		учрежд.			360
	4в	кабинет	16,2	16,2		учрежд.			360
	4г	кабинет	18,3	18,3		учрежд.			360
	4д	шкаф встроенный	0,3	0,3		учрежд.			360
	5	кабинет	18,3	18,3		учрежд.			360
	5а	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			360
	5б	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			360
	5в	коридор	20,3		20,3	учрежд.			360
	6	кабинет	7,4	7,4		учрежд.			360
	7	кабинет	41,4	41,4		учрежд.			360
	7а	кабинет	4,9	4,9		учрежд.			360
	8	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			335
	9	кабинет	32,5	32,5		учрежд.			335
	9а	кабинет	9,0	9,0		учрежд.			335
	9б	кабинет	8,7	8,7		учрежд.			335
	10	пом.подсобное	9,7		9,7	учрежд.			335
	11	пом.подсобное	8,4		8,4	учрежд.			335
	12	кабинет	26,1	26,1		учрежд.			335
	12а	кабинет	12,5	12,5		учрежд.			335
	12б	кабинет	10,1	10,1		учрежд.			335
	13	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			335
	13а	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			335
	13б	кабинет	14,0	14,0		учрежд.			335
	13в	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			335
13г	пом.подсобное	2,5		2,5	учрежд.			335	
14	кабинет	12,1	12,1		учрежд.			335	
14а	кабинет	12,0	12,0		учрежд.			335	
14б	кабинет	22,8	22,8		учрежд.			335	
14в	кухня	1,5		1,5	учрежд.			335	
15	уборная	7,0		7,0	учрежд.			335	
15а	уборная	4,0		4,0	учрежд.			335	
15б	уборная	1,4		1,4	учрежд.			335	
15в	уборная	1,3		1,3	учрежд.			335	
15г	уборная	1,1		1,1	учрежд.			335	
16	коридор	118,7		118,7	учрежд.			335	
Итого по помещению			683,2	499,7	183,5				
---Нежилые помещения всего			683,2	499,7	183,5				
в т.ч. Учрежденческие			683,2	499,7	183,5				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 7

Итого по этажу 3	683,2	499,7	183,5				
---Нежилые помещения всего	683,2	499,7	183,5				
в т.ч. Учрежденческие	683,2	499,7	183,5				

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.06.2005  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
4	1	кухня	11,1		11,1	учрежд.			340
	2	кабинет	10,8	10,8		учрежд.			340
	3	кабинет	15,8	15,8		учрежд.			340
	4	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			340
	5	коридор	4,7		4,7	учрежд.			340
	6	коридор	9,1		9,1	учрежд.			340
	7	кабинет	32,9	32,9		учрежд.			340
	8	кабинет	10,5	10,5		учрежд.			340
	8а	коридор	4,9		4,9	учрежд.			340
	9	кабинет	29,8	29,8		учрежд.			340
	10	кабинет	15,1	15,1		учрежд.			340
	10а	пом.подсобное	2,4		2,4	учрежд.			340
	10б	пом.подсобное	1,5		1,5	учрежд.			340
	11	кабинет	30,6	30,6		учрежд.			340
	12	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			340
	12а	кабинет	8,2	8,2		учрежд.			340
	13	кабинет	36,6	36,6		учрежд.			340
	14	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			272
	16	кладовая	1,0		1,0	учрежд.			272
	17	коридор	2,2		2,2	учрежд.			272
	18	коридор	1,2		1,2	учрежд.			272
	19	уборная	3,0		3,0	учрежд.			272
	20	уборная	1,6		1,6	учрежд.			272
	21	умывальная	5,5		5,5	учрежд.			272
	22	коридор	32,1		32,1	учрежд.			350
	22а	коридор	31,4		31,4	учрежд.			350
	22б	коридор	6,5		6,5	учрежд.			350
	23	коридор	46,4		46,4	учрежд.			350
	24	кабинет	17,6	17,6		учрежд.			340
	24а	кабинет	18,0	18,0		учрежд.			340
	24б	кабинет	10,7	10,7		учрежд.			340
24в	пом.подсобное	7,6		7,6	учрежд.			340	
24г	кабинет	10,8	10,8		учрежд.			340	
24д	кабинет	31,9	31,9		учрежд.			340	
25	кабинет	6,4	6,4		учрежд.			340	
25а	кабинет	17,9	17,9		учрежд.			340	
25б	кабинет	14,9	14,9		учрежд.			340	
25в	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			340	
26	кабинет	29,9	29,9		учрежд.			340	
26а	кабинет	18,5	18,5		учрежд.			340	
27	кабинет	20,4	20,4		учрежд.			340	
28	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			340	
29	кабинет	15,3	15,3		учрежд.			340	
29а	кабинет	7,4	7,4		учрежд.			340	
29б	кабинет	14,7	14,7		учрежд.			340	
30	умывальная	7,0		7,0	учрежд.			340	
30а	коридор	3,2		3,2	учрежд.			340	
30б	уборная	1,7		1,7	учрежд.			340	
30в	уборная	1,7		1,7	учрежд.			340	
31	шкаф встроенный	1,8		1,8	учрежд.			340	

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 9

Итого по помещению	670,6	483,0	187,6				
---Нежилые помещения всего	670,6	483,0	187,6				
в т.ч. Учрежденческие	670,6	483,0	187,6				

Итого по этажу 4	670,6	483,0	187,6				
---Нежилые помещения всего	670,6	483,0	187,6				
в т.ч. Учрежденческие	670,6	483,0	187,6				

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
5	1	кухня	9,5		9,5			учрежд.	415
	2	кабинет	5,4	5,4				учрежд.	415
	3	кабинет	15,6	15,6				учрежд.	415
	4	коридор	5,2		5,2			учрежд.	415
	5	кабинет	19,5	19,5				учрежд.	415
	6	кабинет	26,2	26,2				учрежд.	415
	7	кабинет	37,6	37,6				учрежд.	415
	8	пом.подсобное	8,6		8,6			учрежд.	415
	9	кабинет	19,2	19,2				учрежд.	415
	10	коридор	13,4		13,4			учрежд.	415
	11	кабинет	16,8	16,8				учрежд.	415
	12	кабинет	5,8	5,8				учрежд.	415
	13	коридор	50,4		50,4			учрежд.	415
	14	коридор	5,1		5,1			учрежд.	415
	15	умывальная	1,5		1,5			учрежд.	415
	16	уборная	1,9		1,9			учрежд.	415
	17	уборная	2,2		2,2			учрежд.	415
	18	умывальная	1,9		1,9			учрежд.	415
	19	коридор	13,3		13,3			учрежд.	415
	20	кабинет	37,3	37,3				учрежд.	415
	20a	кабинет	23,8	23,8				учрежд.	415
	21	кабинет	7,7	7,7				учрежд.	415
	22	кабинет	29,9	29,9				учрежд.	415
	22a	кабинет	17,7	17,7				учрежд.	415
	23	кабинет	14,6	14,6				учрежд.	415
	24	кабинет	16,5	16,5				учрежд.	415
	25	кабинет	8,1	8,1				учрежд.	415
	26	коридор	17,6		17,6			учрежд.	415
	27	коридор	6,7		6,7			учрежд.	415
	27a	умывальная	4,1		4,1			учрежд.	415
	28	уборная	1,0		1,0			учрежд.	415
	28a	уборная	1,6		1,6			учрежд.	415
	29	умывальная	1,9		1,9			учрежд.	415
	30	кабинет	17,4	17,4				учрежд.	415
	31	кабинет	21,4	21,4				учрежд.	415
	32	кабинет	12,6	12,6				учрежд.	415
	33	коридор	5,8		5,8			учрежд.	415
	34	кабинет	9,6	9,6				учрежд.	415
	36	кухня	13,8		13,8			учрежд.	310
	37	кабинет	14,0	14,0				учрежд.	310
	38	кабинет	49,4	49,4				учрежд.	310
	39	коридор	5,7		5,7			учрежд.	310
	40	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	310
	41	кабинет	50,7	50,7				учрежд.	310
Итого по помещению			657,1	485,9	171,2				
---Нежилые помещения всего			657,1	485,9	171,2				
в т.ч. Учрежденческие			657,1	485,9	171,2				



По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 11

Итого по этажу 5	657,1	485,9	171,2				
---Нежилые помещения всего	657,1	485,9	171,2				
в т.ч. Учрежденные	657,1	485,9	171,2				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 12

Помещение N I Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 10.06.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	1	кабинет	13,3	13,3		учрежд.			290
	2	кабинет	41,3	41,3		учрежд.			
	2а	кабинет	8,6	8,6		учрежд.			
	3	кабинет	26,5	26,5		учрежд.			
	4	кабинет	5,6	5,6		учрежд.			
	5	коридор	6,8		6,8	учрежд.			
6	коридор	6,5		6,5	учрежд.				
Итого по помещению			108,6	95,3	13,3				
---Нежилые помещения всего			108,6	95,3	13,3				
в т.ч. Учрежденные			108,6	95,3	13,3				

Помещение N II Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 10.06.2005  
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	1	архив	34,3	34,3		учрежд.			290
	2	кабинет	13,9	13,9		учрежд.			
	2а	коридор	7,0		7,0	учрежд.			
	3	архив	9,6		9,6	учрежд.			
	4	кабинет	42,2	42,2		учрежд.			
5	коридор	6,6		6,6	учрежд.				
Итого по помещению			113,6	90,4	23,2				
---Нежилые помещения всего			113,6	90,4	23,2				
в т.ч. Учрежденные			113,6	90,4	23,2				
Итого по этажу 6			222,2	185,7	36,5				
---Нежилые помещения всего			222,2	185,7	36,5				
в т.ч. Учрежденные			222,2	185,7	36,5				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 13

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
п	А	лестница	14,7		14,7			прочая	250
	Б	лестница	15,4		15,4			прочая	
Итого по помещению			30,1		30,1				
---Нежилые помещения всего			30,1		30,1				
в т.ч. Прочие			30,1		30,1				
Итого по этажу п			30,1		30,1				
---Нежилые помещения всего			30,1		30,1				
в т.ч. Прочие			30,1		30,1				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 14

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	A	лестница	17,8		17,8				250
	Б	лестница	17,8		17,8				
	а	тамбур	3,5		3,5				
	б	тамбур	1,4		1,4				
	б1	кладовая	1,6		1,6				
Итого по помещению			42,1		42,1				
---Нежилые помещения всего			42,1		42,1				
в т.ч. Прочие			42,1		42,1				
Итого по этажу 1			42,1		42,1				
---Нежилые помещения всего			42,1		42,1				
в т.ч. Прочие			42,1		42,1				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 15

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
2	A	лестница	21,6		21,6			прочая	250
	Б	лестница	21,6		21,6			прочая	
	а	лифт	0,8		0,8			прочая	
	б	лифт	0,8		0,8			прочая	
Итого по помещению			44,8		44,8				
---Нежилые помещения всего			44,8		44,8				
в т.ч. Прочие			44,8		44,8				
Итого по этажу 2			44,8		44,8				
---Нежилые помещения всего			44,8		44,8				
в т.ч. Прочие			44,8		44,8				



Помещение N I Тип: Прочие  
 Последнее обследование 10.06.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
3	A	лестница	21,8		21,8			прочая	250
	B	лестница	21,8		21,8			прочая	
Итого по помещению			43,6		43,6				
---Нежилые помещения всего			43,6		43,6				
в т.ч. Прочие			43,6		43,6				
Итого по этажу 3			43,6		43,6				
---Нежилые помещения всего			43,6		43,6				
в т.ч. Прочие			43,6		43,6				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 17

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
4	A	лестница	21,8		21,8	прочая			250
	B	лестница	21,8		21,8	прочая			
Итого по помещению			43,6		43,6				
---Нежилые помещения всего			43,6		43,6				
в т.ч. Прочие			43,6		43,6				
Итого по этажу 4			43,6		43,6				
---Нежилые помещения всего			43,6		43,6				
в т.ч. Прочие			43,6		43,6				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 18

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
5	A	лестница	22,1		22,1	прочая			250
	B	лестница	24,6		24,6	прочая			
Итого по помещению			46,7		46,7				
---Нежилые помещения всего			46,7		46,7				
в т.ч. Прочие			46,7		46,7				
Итого по этажу 5			46,7		46,7				
---Нежилые помещения всего			46,7		46,7				
в т.ч. Прочие			46,7		46,7				

По адресу: 2-я Ямская ул., 2

стр. 19

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 10.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
ч	A	лестница	17,2		17,2			прочая	250
	a	отдел.маш.лифта	7,0		7,0			прочая	
	B	лестница	21,6		21,6			прочая	
	б	отдел.маш.лифта	2,8		2,8			прочая	
Итого по помещению			48,6		48,6				
---Нежилые помещения всего			48,6		48,6				
в т.ч. Прочие			48,6		48,6				
Итого по этажу ч			48,6		48,6				
---Нежилые помещения всего			48,6		48,6				
в т.ч. Прочие			48,6		48,6				
Итого по зданию			4514,8	2997,8	1517,0				
---Нежилые помещения всего			4514,8	2997,8	1517,0				
в т.ч. Производствен.			402,8	225,5	177,3				
Складские			144,7	120,6	24,1				
Учрежденческие			3377,0	2453,6	923,4				
Обществ.питания			290,8	198,1	92,7				
Прочие			299,5		299,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.02.2005г. N 2206250.

Экспликация на 19 страницах

7.02.2008 г.

Исполнитель

Сорокина Д.Д.

2008.3.000060





**ДОГОВОР ИПОТЕКИ № 704-И**

г. Химки, Двадцатое декабря две тысячи одиннадцатого года

Открытое акционерное общество «Сбербанк России», именуемый в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ или КРЕДИТОР, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991г. за регистрационным номером 1481, имеющий ОГРН 1027700132195, местонахождением: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице заместителя управляющего Химкинским отделением № 7825 Чурбакова Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, Положения о Химкинском отделении № 7825 ОАО «Сбербанк России» и Доверенности № 22-01-23/1260 от «08» сентября 2011 г, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Юнипрофиль», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, зарегистрированное 03.12.2002, МРИ ФНС № 46 по г. Москве, местонахождением: Россия, г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, в лице Генерального директора Машина Павла Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили Договор, именуемый далее Договор, о нижеследующем:

**Статья 1. Предмет Договора**

1.1. Предметом Договора является передача ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ принадлежащего ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности недвижимого имущества и права аренды на соответствующий земельный участок, функционально обеспечивающего находящееся на нем недвижимое имущество, указанных в пункте 1.2 Договора (далее по тексту «Предмет залога»).

1.2. Предметом залога является:

а) нежилое здание, назначение: нежилое помещение, 5-этажный, общей площадью 4514,8 (Четыре тысячи пятьсот четырнадцать целых восемь десятых) кв.м., инв. № 761/5, лит. 5, Адрес объекта: г. Москва, ул. Ямская 2-Я, д. 2, кадастровый (или условный) номер: 17068;

Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании: Договора купли-продажи № 3 от 02.04.2004г. с (11-135415) Обществом с ограниченной ответственностью «Ямское бюро».

б) право аренды земельного участка сроком на 49 лет, на котором находится закладываемый объект недвижимости, общей площадью 5385 (Пять тысяч триста восемьдесят пять) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:02:0024017:16, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: эксплуатация производственно-административных зданий, адрес объекта: г. Москва, 2-Я Ямская ул., влад. 2,

1.3. Право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на объект недвижимости, указанный в п.1.2 а) Договора, подтверждается:

- Свидетельством о государственной регистрации права серия 77-АН № 594448 от 18 ноября 2011 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/09-408/2004-384,

Право аренды ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ земельного участка, указанного в п. 1.2(б) Договора, подтверждается договором аренды земельного участка № М-02-018742 от 26.07.2002г г., заключенным с Московским земельным комитетом сроком на 49 (Сорок девять) лет и зарегистрированным Московским комитетом по регистрации прав Регистрационный округ № 01/05 11.09.2002г. номер регистрации № 77-01/05-06/2002-7814.

1.4. Оценочная стоимость указанного в п.1.2а) Договора предмета залога устанавливается Сторонами в сумме 417 441 266,00 (Четыреста семнадцать миллионов четыреста сорок одна тысяча двести шестьдесят шесть) рублей. Для целей залога применяется поправочный коэффициент в размере 0,7 (Ноль целых семь десятых). Залоговая стоимость указанного в п.1.2а)

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

1



Договора предмета залога составляет 292 208 886,00 (Двести девяносто два миллиона двести восемь тысяч восемьсот восемьдесят шесть) рублей.

Оценочная стоимость указанного в п.1.2б) Договора предмета залога устанавливается Сторонами в сумме 0,00 (Ноль) рублей. Залоговая стоимость указанного в п.1.2б) Договора предмета залога составляет 0,00 (Ноль) рублей.

1.5. Общая залоговая стоимость Предмета залога, указанного в п.1.2 Договора, составляет 292 208 886,00 (Двести девяносто два миллиона двести восемь тысяч восемьсот восемьдесят шесть) рублей.

## Статья 2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств Обществом с ограниченной ответственностью «Юнипрофиль», местонахождение: Россия, 125493, г. Москва, ул. Ямская 2-я, д. 2, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 (далее именуемый Заемщик), возникших на основании: Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 704, заключенного между Заемщиком и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (Кредитором) в городе Химки «20» декабря 2011г., именуемого далее по тексту «Кредитный договор».

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита); обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору.

2.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

- сумма кредита (лимит кредитной линии) 250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей;
- срок возврата кредита: «28» ноября 2021 года;
- порядок погашения кредита:

Погашение кредита производится по следующему графику:

Дата погашения	Размер платежа, руб.
28 июня 2012 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 июля 2012 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 августа 2012 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 сентября 2012 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 октября 2012 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 ноября 2012 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 декабря 2012 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 января 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 февраля 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 марта 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 апреля 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 мая 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 июня 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 июля 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 августа 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 сентября 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 октября 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 ноября 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 декабря 2013 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
28 января 2014 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ







8 апреля 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 мая 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 июня 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 июля 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 августа 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 сентября 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 октября 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 ноября 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 декабря 2018 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 января 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 февраля 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 марта 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 апреля 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 мая 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 июня 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 июля 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 августа 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 сентября 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 октября 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 ноября 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 декабря 2019 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 января 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 февраля 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 марта 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 апреля 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 мая 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 июня 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 июля 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 августа 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 сентября 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 октября 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 ноября 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 декабря 2020 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 января 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 февраля 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 марта 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 апреля 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 мая 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 июня 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 июля 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 августа 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 сентября 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 октября 2021 года	2 193 000,00 (Два миллиона сто девяносто три тысячи)
8 ноября 2021 года	2 191 000,00 (Два миллиона сто девяносто одна тысяча)

- проценты за пользование кредитом по ставке 13,25 (Тринадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых.

КРЕДИТОР имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения с уведомлением ЗАЕМЩИКА производить увеличение или уменьшение размера процентной ставки (значений процентной ставки) по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по повышению или уменьшению

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

4



учетной ставки. Изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления КРЕДИТОРОМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному(ым) счету(ам) (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно).

Уплата процентов производится ежемесячно в следующем порядке.

Первая дата уплаты процентов – «28» января 2012г. В эту дату проценты уплачиваются за период с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счету (включительно), по «28» января 2012г. (*указывается первая дата уплаты процентов*) (включительно).

В дальнейшем проценты уплачиваются ежемесячно «28» числа каждого календарного месяца за период с «29» числа (*указывается число, следующее за числом уплаты процентов*) предшествующего месяца (включительно) по «28» число (*указывается число уплаты процентов*) текущего месяца (включительно).

В дату полного погашения кредита, указанную в п.2.3. Договора, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в п.2.3. Договора даты, проценты уплачиваются за период с «29» числа (*указывается число, следующее за числом уплаты процентов*) календарного месяца, в котором была произведена последняя уплата процентов (включительно), по дату полного погашения (включительно).

В случае несвоевременного погашения кредита (просрочки) на сумму непогашенного в срок кредита проценты не начисляются начиная с даты, следующей за датой погашения соответствующей суммы кредита, установленной п.1 Кредитного договора (включительно).

- комиссионные платежи:

- за открытие кредитной линии ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ плату в размере 500 000,00 (*Пятьсот тысяч*) рублей. Плата уплачивается единовременно до первой даты выдачи кредита.

- плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 2 (*Двух*) процентов годовых от свободного остатка лимита, рассчитанного в соответствии с п.10 Договора. Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается в даты уплаты процентов, установленные п.5 Договора.

В первую дату уплаты процентов плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается за период с даты возникновения ссудной задолженности (не включая эту дату) по первую дату уплаты процентов, указанную в п. 5 Договора, (включительно). В дальнейшем плата уплачивается за периоды аналогичные периодам, установленным п. 5 Договора для уплаты процентов. Начиная с даты, следующей за датой окончания периода доступности, указанной в п. 3 Договора, плата не начисляется.

- плата за досрочный возврат кредита в размере 1 (*Одного*) процента годовых от досрочно возвращаемой суммы. Плата за досрочный возврат кредита взимается при погашении ЗАЕМЩИКОМ ссудной задолженности по кредиту (или ее части) ранее установленных(ой) п.1 Договора дат(ы) без уведомления или без своевременного уведомления КРЕДИТОРА в соответствии с требованием пп.2.4 Общих условий предоставления и обслуживания обеспеченных кредитов, изложенных в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью Договора. Плата начисляется за период с фактической даты погашения кредита или его части (не включая эту дату) до плановой даты погашения, установленной п.1 Договора (включительно), и уплачивается в дату погашения (в т.ч. досрочного) кредита или его части. Плата за досрочный возврат кредита не взимается при погашении кредита в соответствии с п.8 Договора и пп.пп.3.6., 4.9. Общих условий предоставления и обслуживания обеспеченных кредитов, изложенных в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью Договора, а также в случае осуществления досрочного погашения сумм кредита, если период с фактической даты погашения (не включая эту дату) по

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

*Мини*  
Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

5



ближайшую плановую дату погашения соответствующей суммы, указанную в п.1 Договора (включительно), не превышает 30 (Тридцать) календарных дней.

- неустойка в размере в размере удвоенной ставки, указанной в п. 4 Договора в процентах годовых, начисляемую на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно). КРЕДИТОР имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения с уведомлением ЗАЕМЩИКА производить изменение размера неустойки и/или установление периода времени, в течение которого неустойка не взимается. Изменение размера неустойки и/или установление периода времени, в течение которого неустойка не взимается, вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления КРЕДИТОРОМ, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.
- покрытие всех издержек, которые понесет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в связи с исполнением вышеназванного Кредитного договора и Договора;
- целевое назначение кредита: любые бизнес-цели.

### Статья 3. Заявления и гарантии

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными документами.

3.1.2. Является полноправным и законным собственником имущества и обладателем прав, входящих в Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, право собственности и права аренды ЗАЛОГОДАТЕЛЯ никем не оспаривается, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 19/101/2011-1842, выданной 24.11.2011 г Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве), Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 19/101/2011-1841, выданной 23.11.2011 г Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве).

### Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан застраховать Предмет залога не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 300 000 000,00 (Триста миллионов) рублей от риска утраты (гибели) или повреждения с назначением в качестве выгодоприобретателя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Условия Договора страхования ЗАЛОГОДАТЕЛЬ должен предварительно согласовать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, в том числе заключившими с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать заменить страховую компанию, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ



ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию правил страхования, заверенную страховой компанией, а также копию страхового полиса (если такой имеется) и/или копию Договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия Договора страхования), заверенные подписью руководителя и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения Договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия Договора страхования).

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заключить соглашение о порядке работы со страховым возмещением. При заключении нового Договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия Договора страхования ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового Договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия Договора страхования заключить новое соглашение о порядке работы со страховым возмещением.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ не допускается.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ отчуждать Предмет залога, указанный в Приложении к Договору, до полного выполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. Перепланировка кредитуемого(ых) объекта(ов) недвижимости, влекущая его (их) конструктивное изменение и изменение в стоимости в случае реализации обязательно согласовывается с Банком.

4.1.5. Обеспечивать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

4.1.6. Немедленно ставить в известность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об изменениях, произошедших в Предмете залога, о его нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве).

4.1.8. Вести книгу записей залогов; не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора внести в книгу запись, содержащую данные о виде и предмете залога, объеме обеспеченности залогом взятого обязательства.

По первому письменному требованию предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ книгу записи залогов для ознакомления. При этом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет ответственность за своевременность и реальность внесения сведений о залоге в книгу записи залогов.

4.1.9. Передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ при подписании Договора нотариально заверенные копии документов, подтверждающих право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, указанный в п. 1.2а Договора, и права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ долгосрочной аренды земельного участка.

4.1.10. В случае инициации процедуры банкротства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ третьим лицом в письменной форме уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

4.1.11. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора и Договора без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

7



необходимости предоставления такой информации ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.12. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о его предстоящей(ем) реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным коллегиальным органом управления.

4.1.13. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Кредитным договором.

4.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен на право ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в одностороннем порядке производить по своему усмотрению увеличение процентной ставки по Кредитному договору в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по повышению учетной ставки, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен на право ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в одностороннем порядке производить изменение размера неустойки по Кредитному договору и/или установление периода времени, в течение которого неустойка не взимается.

#### Статья 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из его обязательств, изложенных в п.п. 4.1.2, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.8, 4.1.9, 4.1.10, 4.1.11, 4.1.12, Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ обязан уплатить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в размере 1 250 000,00 (Один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

5.3. За неисполнение обязательств по страхованию имущества, предусмотренных п.4.1.1 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов залоговой стоимости залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.6. Договора, в день за период с даты, следующей за датой, установленной п.4.1.1 для страхования передаваемого в залог имущества, или датой истечения срока действия ранее заключенного Договора страхования, по дату заключения Договора страхования/нового Договора страхования, или по дату полного погашения кредита, указанную в п.2.3 Договора (включительно), или по дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в п.2.3. Договора даты (включительно).

Неустойка за неисполнение обязательств по страхованию имущества уплачивается в даты, установленные п. 2.3. Договора для уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) неустойки.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

8



5.4. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от выполнения обязательств, принятых по Договору.

#### **Статья 6. Дополнительные условия**

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Кредитному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Кредитному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Кредитного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Кредитному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

#### **Статья 7. Особые условия**

7.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства.

7.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

#### **Статья 8. Срок действия Договора**

8.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Договор действует до полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

#### **Статья 9. Заключительные положения**

9.1. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его возникновения, изменения, нарушения, исполнения, прекращения, недействительности или незаключенности по выбору истца подлежат разрешению либо в Третейском суде при Автономной некоммерческой организации «Центр Третейского Разбирательства» в соответствии с его регламентом либо в федеральном суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правила постоянно действующего Третейского суда рассматриваются в качестве неотъемлемой части третейского соглашения. Стороны с правилами постоянно действующего Третейского суда ознакомлены и согласны с ними. Правила постоянно действующего Третейского суда размещены на сайте [www.arbitr.org](http://www.arbitr.org).

9.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для Договора.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

9



9.4. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента фактического изменения местонахождения.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.5. Уведомления, заявления, сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении и/или с использованием средств факсимильной связи, а также доставлены лично по почтовым адресам сторон (или в соответствии с п. 9.4 Договора).

9.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве).

#### Статья 10. Местонахождение и реквизиты Сторон

##### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19.

Почтовый адрес: 141400, Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, д. 73 (ОАО «Сбербанк России» Химкинское отделение № 7825)

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 775001001, ОКПО 00032537.

Корреспондентский счет № 3010181040000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России БИК 044525225

Телефон: 793-07-40 Телефакс: 793-07-40

##### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Местонахождение: 127018, г. Москва, ул. 2-я Ямская, д. 2

Почтовый адрес: 127018, г. Москва, ул. 2-я Ямская, д. 2

ИНН 7743067368, ОГРН 1027743014804, КПП 771501001

Расчетный счет № 407 02810640440001110 в Химкинском отделении № 7825 ОАО «Сбербанк России»

Телефон: (495) 689-11-25

#### Подписи сторон

##### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Заместитель управляющего  
И.В. Чурбаков

(подпись)  
М.П.



##### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Генеральный директор  
П.П. Машин

(подпись)  
М.П.



НАЧАЛЬНИК  
ОПМБ  
НАЗАРОВА Е.М.

##### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 704-И от "20" декабря 2011 г.

##### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ



кредитировано  
и проинформировано  
по (Девять) мес-  
тов



Иван Иванович  
Гурьянов

Иван Иванович  
Гурьянов



Государственная служба регистрации, кадастра и картографии по Москве	77 г. МОСКВА
Проведена государственная регистрация	
<b>ДОГОВОР "ИПОТЕКА"</b>	
Дата регистрации	05 МАР 2012
Номер регистрации	77-77-18/021/2012-552
Регистратор	МЕДВЕДЕВА Е.В.



Государственная служба регистрации, кадастра и картографии по Москве	77 г. МОСКВА
Проведена государственная регистрация	
<b>ИПОТЕКА</b>	
Дата регистрации	05 МАР 2012
Номер регистрации	77-77-18/021/2012-552
Регистратор	МЕДВЕДЕВА Е.В.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО  
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054  
Телефон: (495) 959-1888, факс: (495) 959-1982  
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru  
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,  
ИНН/КПП 7705031674/770501001

13.05.2015 № 33-4-6011/15-(0)-1

на № Б/Н от 07.05.2015

ООО "Юнипрофиль"  
Ликвидатору  
О.Б. ШЕСТАКОВУ  
ул. 2-я Ямская, д. 2,  
г. Москва, 127018

Департамент городского имущества города Москвы (далее - департамент) в рамках своих полномочий рассмотрел Ваш запрос о наличии земельно-правовых и имущественно-правовых отношений (ЗПО и ИПО) и сообщает о наличии/отсутствии в информационных ресурсах департамента следующей информации:

Объект поиска	Наличие информации по ЗПО	Наличие информации по ИПО
ООО "Юнипрофиль", ИНН: 7743067368, ОГРН: 1027743014804	Да, согласно приложению	Сведения отсутствуют

Дополнительно сообщаем, что в Департаменте имеется информация о сделках с правами аренды.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) о наличии оформленных прав может быть получена на основании запроса в Управление Росреестра по г. Москве.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

К.С. Пуртов

НИАЗБАЕВ Р.Т.  
(495) 959-18-88

**Земельно-правовые отношения**

Адрес ЗУ	Кадастровый/условный номер ЗУ	Площадь ЗУ/ Доля, кв.м.	Наименование землевладельца	ИНН	Юридический адрес (Адрес регистрации)	Номер документа	Наименование правоудостоверяющего документа	Статус документа	Срок действия	Разрешение с действии и цель использования
2-я Ямская улица, вл. 2	77:02:24017:016	5385 / 5385	Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"	7743067368	125493, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, 2-я Ямская улица, дом 2	М-02-018742	договор аренды земельного участка	действует	с 26.07.2002 по 26.07.2051	эксплуатации производственных административных зданий
Леонтьевский переулок, вл. 2А, стр.2	77:01:01069:142	555 / 357.4	Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"	7743067368	125493, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, 2-я Ямская улица, дом 2	М-01-029811	договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора	действует	с 07.12.2005 по 08.09.2030	эксплуатации помещений в здании под административные цели

**Земельно-правовые отношения (сведения о вторичных сделках)**

Вид сделки	№ гос.регистрации сделки	Наименование документа сделки и дата	Первая сторона сделки (арендатор)	ИНН первой стороны сделки	Вторая сторона сделки	ИНН второй стороны сделки	№ правоудостоверяющего документа и дата	Кадастровый номер ЗУ
Залог	77-77-12/010/2008-536	Договор залога недвижимого имущества № ДЗ-487/0508	ООО "Юнипрофиль"	7743067368	ОАО Банк "Развитие-Столица"		М-02-018742	77:02:24017:016
Залог (уведомление)	77-77-12/006/2008-005	Договор ипотеки (залога)	ООО "Юнипрофиль"	7743067368	ОАО Банк "Развитие-Столица"		М-01-029811	
Залог	77-77-12/008/2010-359	Договор залога недвижимого имущества № ДЗ-733/0310 (последующая ипотека)	ООО "Юнипрофиль"	7743067368	Банк "Развитие-Столица" (ОАО)		М-01-029811	

1

Залог (уведомление)	Информация не представлена	Информация не представлена	ООО "Юнипрофиль"	7743067368	ОАО Банк "Развитие-Столица"		М-02-018742	77:02:24017:016
Залог (уведомление)	Информация не представлена	договор об ипотеке (залоге недвижимости)	ООО "Юнипрофиль"	7743067368	ОАО "Россельхозбанк"		М-02-018742	77:02:24017:016
Залог (уведомление)	Информация не представлена	договор об ипотеке б/н	ООО "Юнипрофиль"	7743067368	ОАО Банк "Развитие-Столица"		М-01-029811	
Залог (уведомление)	Информация не представлена	договор об ипотеке б/н	ООО "Юнипрофиль"	7743067368	ОАО Банк "Развитие-Столица"		М-01-029811	
Иное	77-77-12/032/2010-122	Договор залога недвижимого имущества (последующая ипотека) № ДЗ-857/1010	ООО "Юнипрофиль"	7743067368	Банк "Развитие-Столица" (ОАО)		М-02-018742	77:02:24017:016

2





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
— ● —  
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

# ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды  
(договор аренды земли)

№ М-02-018742

«26» июня 2002 г.



**ДОГОВОР  
ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ **М** - 0 2 - 0 1 8 7 4 2

(Номер договора)

2 6 0 7 2 0 0 2

(Число) (Месяц) (Год)

770224017016

(Кадастровый №)

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Руководителя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью СКБЦМ**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Кошелева Вячеслава Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от 17.07.2002 г. №1803 (МКЗ от 22.07.2002 г. Рег. № РД4-4077/2), 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 **5385 (пять тысяч триста восемьдесят пять ) кв.м**, имеющий адресные ориентиры: **г.Москва, 2-я Ямская улица, вл. 6/8**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для **эксплуатации производственно- административных зданий**.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке имеются:

- шестиэтажное административное здание;
- одноэтажное производственное здание (экспериментальный участок);
- одноэтажное здание (гараж);
- одноэтажное здание (проходная);
- одноэтажное здание (гараж);
- пять временных сооружений для складирования материалов;
- деревья и кустарник.

## **2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен сроком **на 49 лет** . Срок действия договора исчисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе.

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

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

2.4. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать



арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. 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. Арендатор обязуется пересадку и вырубку имеющихся на Участке зеленых насаждений производить по согласованию с ГУП "Мосзеленхоз".

4.3. Арендатор обязуется установку и замену ограждений по внешней границе Участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

4.4. Арендатор обязуется привести в соответствие Свидетельство о государственной регистрации прав и БТИ по стр. 1 и 5 в части площади.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

##### **Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая опреде-



лена настоящим Договором; в срочное пользование на один год - с государственной регистрацией таких договоров.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5 В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

**Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. 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.

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

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **Арендодатель имеет право:**

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

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

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

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

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

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

#### **Арендодатель обязан:**

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## **7. САНКЦИИ**

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

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

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

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе “ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА” и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.



10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3 Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

**Приложения к Договору:**

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ  
КОМИТЕТ

Юридический адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:

**(не для внесения арендных платежей)**

ИНН 7705031674,

ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Расч.счет № 40603810900001300001

в АКБ "Русский земельный банк"

корр.счет № 30101810700000000730

БИК 044552730

Телефон 959-09-52

**АРЕНДАТОР:**

Общество с ограниченной  
ответственностью СКБЦМ

Юридический адрес:

127018, г. Москва, 2-я Ямская ул.,  
д. 6/8

Почтовый адрес:

127018, г. Москва, 2-я Ямская ул.,  
д.6/8

Банковские реквизиты:

ИНН 7715098029 ОКПО 00201388

Расч.счет № 40702810410000000036

в АКБ "МОСУРАЛБАНК"

Г.МОСКВЫ

корр.счет № 30101810700000000772

БИК 044552772

Телефон 289-11-25

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

*От Арендодателя:*

Руководитель Московского  
земельного комитета

  
\_\_\_\_\_ **В.Н. Дамурчиев**  
" " \_\_\_\_\_ **2002г.**  
М.П.



*От Арендатора:*

Генеральный директор  
Общества с ограниченной  
ответственностью СКБЦМ

  
\_\_\_\_\_ **В. А. Кошелев**  
" " \_\_\_\_\_ **2002г.**





Приложение № 1 к Договору аренды  
№ М-02- 018742  
от « 26 » июля 2002г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- |  |                |
|--|----------------|
| 1.1. Площадь земельного участка  | 5385 кв.м.     |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 180000 руб./га |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы   | 2              |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы                 | 4.360          |
| 1.5. Коэффициент индексации (Введен с 01.01.2002г. в соответствии с ФЗ от 14.12.2001 № 163-ФЗ)               | 2.4            |

#### 2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- |  |                |
|--|----------------|
| 2.1. Ежегодная арендная плата                            | 422614.80 руб  |
| 2.2. Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации | 1014275.52 руб |

#### БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г.Москве (для Межрайонной алоговой инспекции № 40 по г.Москве) Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)

#### Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999г. № 285-РМ и Федеральных законов о федеральном бюджете на 2000-2002 г.г. и федерального закона от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала.
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Руководитель Московского  
земельного комитета

  
" " \_\_\_\_\_  
" " \_\_\_\_\_  
М.П. 

От Арендатора:

Генеральный директор  
Общества с ограниченной  
ответственностью СКБЦМ

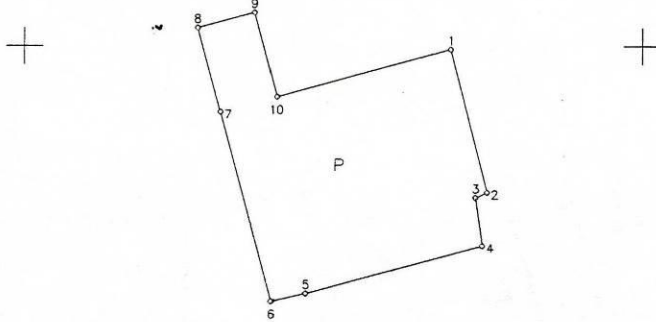
  
" " \_\_\_\_\_  
" " \_\_\_\_\_  
М.П. 

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу : ул.2-я Ямская,6/8

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	14 18.9	48.013	
2-3	ЮЗ	63 42.8	4.046	
3-4	ЮВ	7 59.1	15.708	
4-5	ЮЗ	74 52.2	59.041	
5-6	ЮЗ	77 46.6	11.519	
6-7	СЗ	15 5.2	63.514	
7-8	СЗ	15 5.2	28.445	
8-9	СВ	75 2.3	19.068	
9-10	ЮВ	14 52.8	28.321	
10-1	СВ	74 39.8	58.137	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 5384.7 КВ.М.

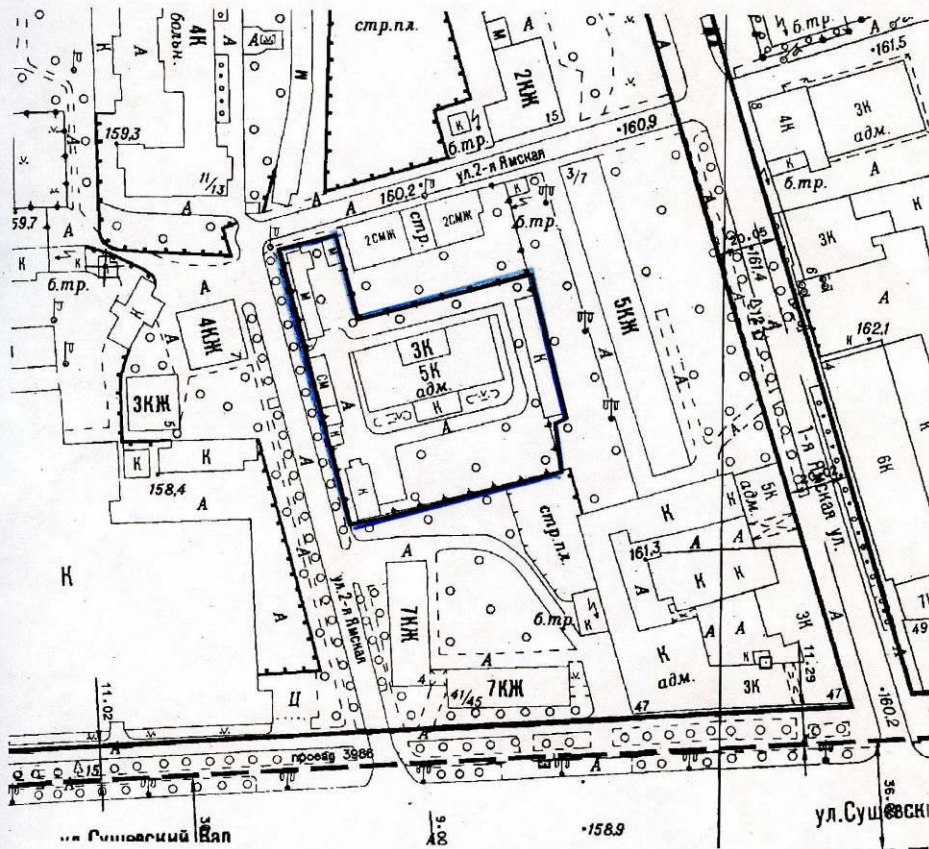
Начальник ТОРЗ \_\_\_\_\_ (Маренов И.Б.)





Приложение № 3 к договору аренды  
№ М-02-018442  
Кадастровый № 770224017016

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
**Общество с ограниченной ответственностью СКБЦМ**  
по адресу: 2-я Ямская улица, вл. 6/8



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ СВАО \_\_\_\_\_

И.Б. Маренов

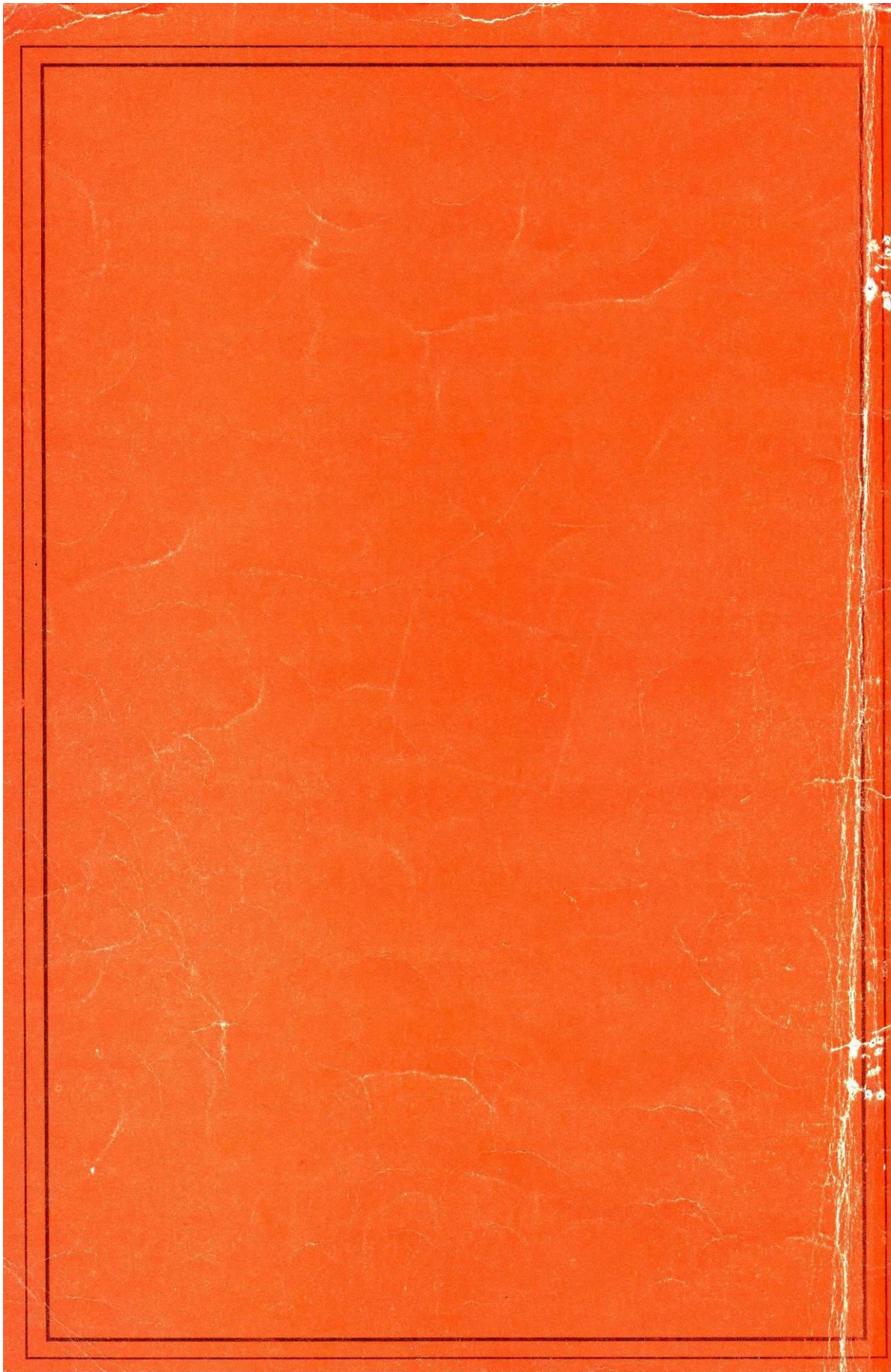


СНЕРЖИВ - 30 - М

**ТОРЗ СВАО**  
Пронумеровано, сброшировано  
и скреплено в 13 листов  
« 22 » *ИЮНЬ* 2002  
Исполни

МОСКОВСКОЕ РАЙОННОЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР  
078.035-У  
МОСКВЫ







КОПИЯ

Учетный номер  
дополнительного соглашения  
№ М-02-018742/  
от " 02 " февраля 2005 г.

Государственное учреждение Федеральной регистрационной службы по Москве	
Регистрационный округ № <u>77/14</u>	
Произведена государственная регистрация	
16 МАР 2005 года	
№ регистрации: <u>77-77-14/007/2005-600</u>	
Регистратор: <u>Булавинцев А.Т.</u>	
Подпись: <u>[подпись]</u>	

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка  
от 26.07.2002 г. № М-02-018742  
Землеустроительное дело № 02016037

Адрес участка: Москва, 2-я Ямская улица, вл.6/8

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г.Москвы Маренцова Игоря Борисовича, действующего на основании доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(80), с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью СКБЦМ**, в лице генерального директора Машина Павла Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Прежний арендатор**», с другой стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"**, в лице генерального директора Малышева Михаила Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Новый арендатор**», с третьей стороны, в соответствии с обращениями от 13.01.2005г. вх.№№ 71 и 72, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании Свидетельств о государственной регистрации права собственности на здания от 12.05.2004г. № 77-01/09-408/2004-384, от 12.05.2004г. № 77-01/09-408/2004-383, от 29.12.2004г. № 77-01/30-1190/2004-793, от 12.05.2004г. № 77-01/09-408/2004-382, от 29.12.2004г. № 77-01/30-1190/2004-792, выданных Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, акта приема-передачи от 26.11.2004г. и ст. 35 Земельного кодекса РФ:

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 26.07.2002г. № М-02-018742 в полном объеме переходят от Общества с ограниченной ответственностью СКБЦМ (Прежний арендатор) к Обществу с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль" (Новый арендатор).

1.2. Прежний арендатор обязуется освободить земельный участок и передать его Новому арендатору в течение десяти дней с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения.

2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 26.07.2002г. № М-02-018742.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Прежнего арендатора и два - для Нового арендатора.

г. МОСК-

[подпись]



5. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

**Арендодатель:**  
Департамент земельных ресурсов города Москвы

**Юридический адрес:**  
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

**Почтовый адрес:**  
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

**Банковские реквизиты:**  
ИНН 7705031674

Расч. счет №  
40603810900001300001  
в АКБ «Русский земельный банк»

корр. счет №  
30101810700000000730  
БИК 044652730  
(не для внесения арендной платы)

**Прежний Арендатор:**  
Общество с ограниченной ответственностью СКБЦМ

**Юридический адрес:**  
127018, г. Москва, 2-я Ямская ул., д.6/8

**Почтовый адрес:**  
127018, г. Москва, 2-я Ямская ул., д.6/8

**Банковские реквизиты:**  
ИНН 7715098029  
КПП 771501001  
ОКПО 00201388

Расч. счет №  
40702810410000000036  
в АКБ "МОСУРАЛБАНК"  
г.Москвы

корр. счет №  
30101810700000000772  
БИК 044552772  
Телефон 289-11-25

**Новый Арендатор:**  
Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"

**Юридический адрес:**  
123493, г. Москва, ул.Пулковская, д.7

**Почтовый адрес:**  
127018, г. Москва, 2-я Ямская ул., д.6/8, стр.1

**Банковские реквизиты:**  
ИНН 7743067368  
КПП 744301001  
ОКПО 56607323

Расч. счет №  
40702810500000000932  
в ЗАО «ОЛД-БАНК»,  
г.Москва

корр. счет №  
30101810400000000229  
БИК 044585229  
Телефон 201-37-32

6. Подписи сторон.

**От Арендодателя:**  
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г.Москвы  
(на основании доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(80))

**От Прежнего Арендатора:**  
Генеральный директор  
ООО СКБЦМ

**От Арендатора:**  
Генеральный директор  
ООО "Юнипрофиль"



*И.Б. Маренов*  
И.Б. Маренов  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
М.П.

*П.П.Машин*  
П.П.Машин  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
М.П.

*М.А.Мальшев*  
М.А.Мальшев  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
М.П.

Приложение № 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-02-018742/ \_\_\_\_\_  
от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
к договору аренды  
№ М-02-018742 от 26.07.2002г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-018742-001**  
**Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"**  
**2-я Ямская улица, вл.6/8**  
**Землеустроительное дело № 02016037**  
**Кадастровый номер участка 770224017016**

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

1.1	Площадь земельного участка, S	5385	кв. м.
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, БС	180000	руб./га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2	
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ	4.36	
1.5	Коэффициент индексации, КИ <i>введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»</i>	4.32	

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

Ежегодная арендная плата за участок (АП) вычисляется по формуле:

$$АП = (БС / 10000) \times КТЭЗ \times S \times КИ$$

Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации	422614.80	руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации	1825695.94	руб.

**3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала. Пени за просрочку платежа составляют 0,2% в день от суммы задолженности.

**4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получатель: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705

БИК 044583001 КБК 07111105012030101120 ОКАТО 45280569000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. ФЛС № М-02-018742-001.

НДС не облагается.

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999г. № 285-РМ, федеральных законов о федеральном бюджете на 2000-2002гг. и федеральных законов от 14.12.2001г. № 163-ФЗ и от 24.07.2002г. № 110-ФЗ.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. Пени за просрочку внесения платежей начисляются с 6 числа первого месяца отчетного квартала.

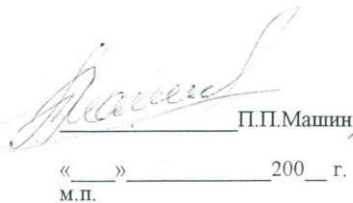
**ПОДПИСИ СТОРОН:**

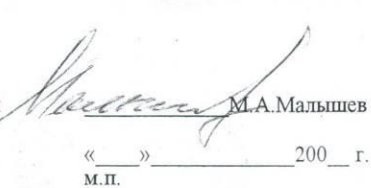
**От Арендодателя:**  
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г.Москвы (на основании доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(80)

**От Прежнего Арендатора:**  
Генеральный директор  
ООО СКБЦМ

**От Арендатора:**  
Генеральный директор  
ООО "Юнипрофиль"

  
И.Б. Марсенов  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
М.П.

  
П.П. Машин  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
М.П.

  
М.А. Мальшев  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
М.П.

Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 3 листов  
И.о. нотариуса \_\_\_\_\_

ГОРОД МОСКВА  
Исполнитель нотариальных действий  
Козлова Наталья Викторовна  
Скреплено печатью 3 листов  
*От г-на г-на г-на*



*g*

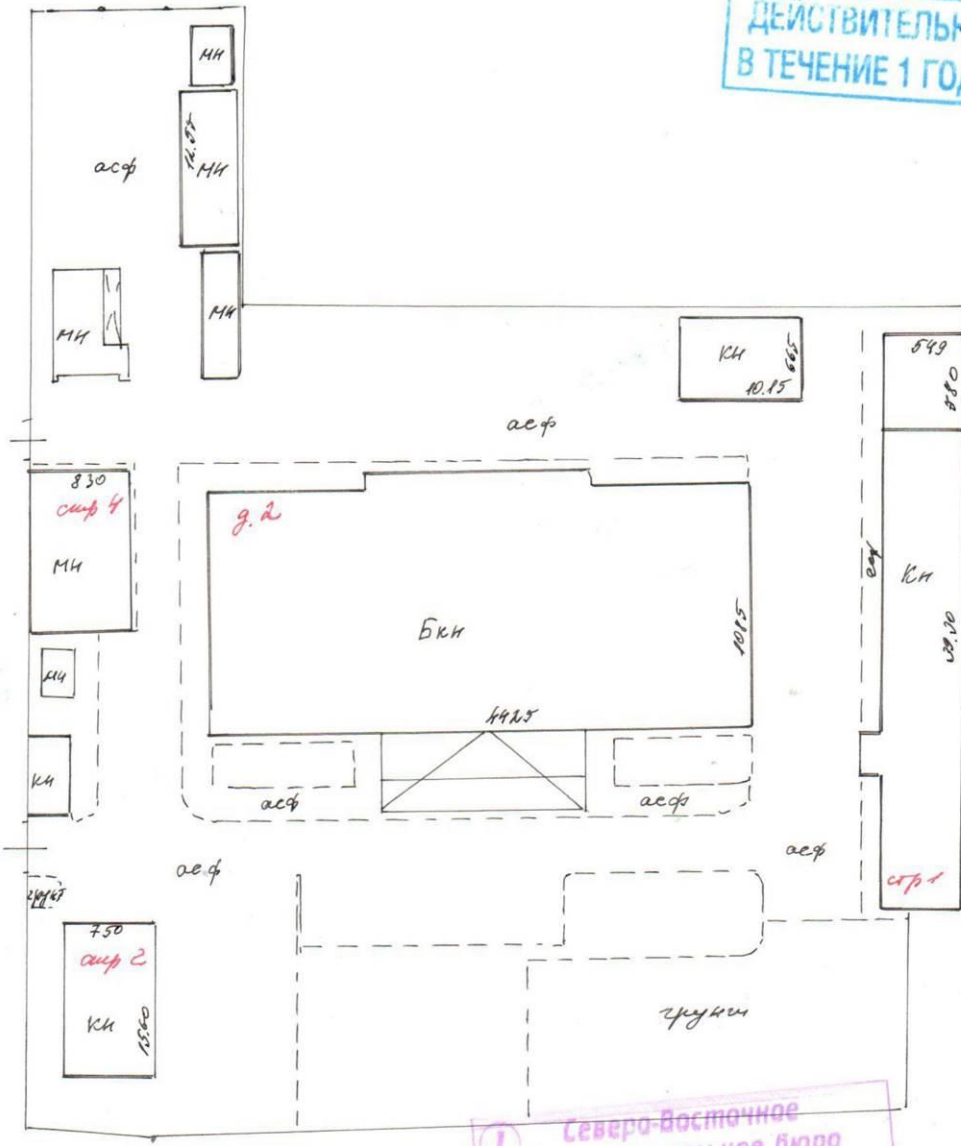
Город Москва, Российская Федерация.  
Шестнадцатого мая две тысячи шестого года.  
Я, Козлова Наталья Викторовна, исполняющая обязанности  
нотариуса города Москвы Козловой Наталии Леонидовны,  
свидетельствую верность этой копии с подлинником документа.  
В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных  
неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.  
Зарегистрировано в реестре за № 2-12325  
Взыскано по тарифу: 40 рублей  
И.о. нотариуса: \_\_\_\_\_





**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 по адресу: д. 2 Ленинский ул.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)  
 домовл. (вл.) 2 **ДОМ**  
нужно подчеркнуть  
 корпус \_\_\_\_\_ **строение (сооружение)** \_\_\_\_\_  
нужно подчеркнуть  
 квартал № 761 01 **АО г. Москвы**

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**



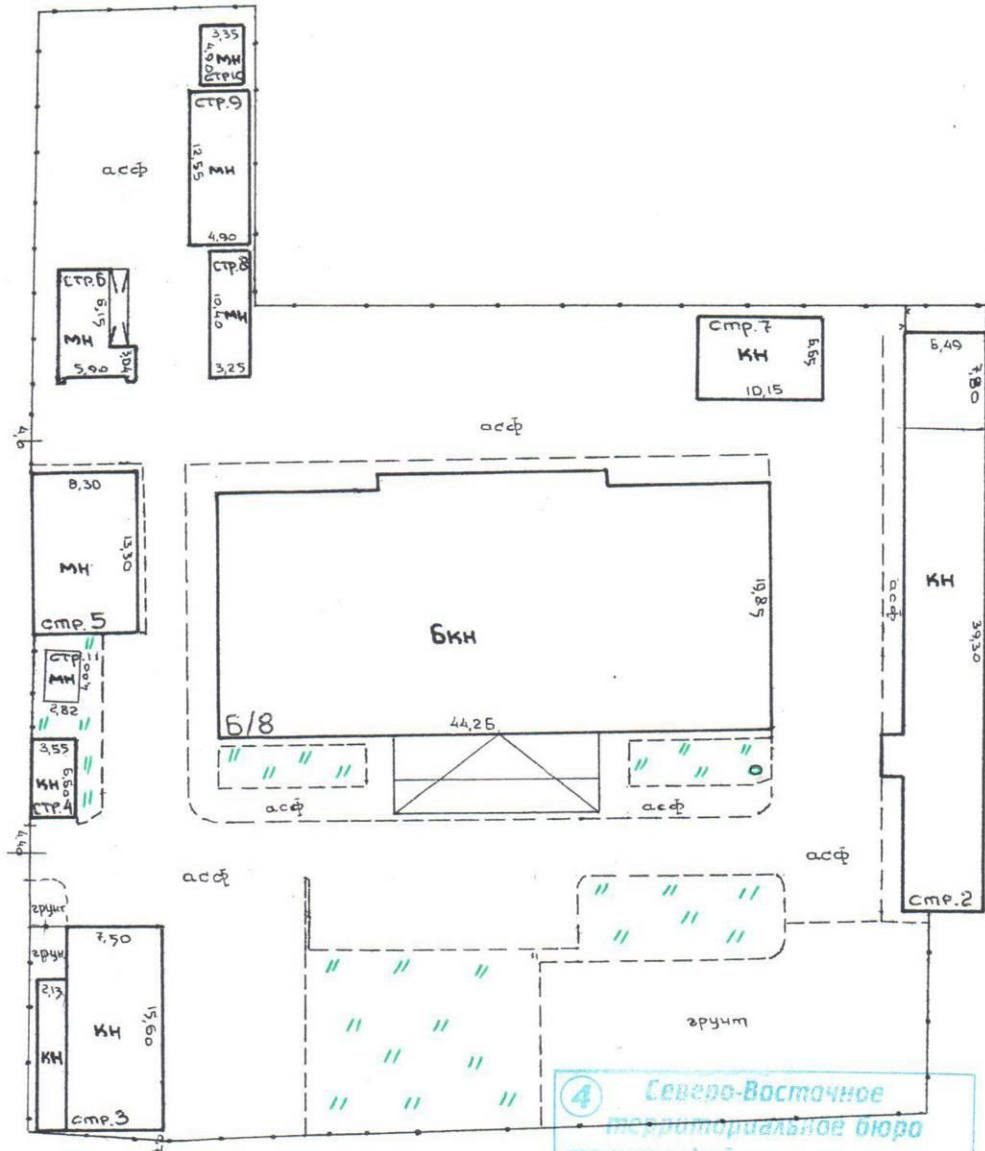
**Северо-Восточное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы**

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА  
 « 3 » 07 200 2 г.  
 План снял \_\_\_\_\_  
 Проверил \_\_\_\_\_  
 « 31 » 05 200 7 г.

**Масштаб 1:500**



**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 по адресу: 2-я Мичков ул  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)  
 домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 2  
нужно подчеркнуть  
 корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
нужно подчеркнуть  
 квартал № 461 019 АО г. Москвы



4 Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1:500

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА  
 " 03 " 04 \_\_\_\_\_ 200 г.  
 План снял \_\_\_\_\_  
 Проверил \_\_\_\_\_  
 " 11 " 05 \_\_\_\_\_ 200 г.





# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " " 17 июля 2008 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи №3 от 02.04.2004 с Обществом с ограниченной ответственностью «Ямское Бюро»

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"

ИНН/КПП: 7743067368/771501001

Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.2

Зарегистрировано: 03.12.2002г., МИНИСТЕРСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ,  
г.Москва

ОГРН: 1027743014804

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.2

Наименование: все здание

Назначение: нежилое

Площадь: 4514.8 кв.м

Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 17068

Существующие ограничения (обременения) права: ЗАЛОГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" мая 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/09-408/2004-384

Регистратор

Рыбакова Н.А.



77АЖ 522061







# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи:

“ 23 ИЮЛ 2008 ” г.

Документы-  
основания:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № 2 от 02.04.2004г. с  
Обществом с ограниченной ответственностью "Ямское Бюро"

Субъект (субъекты)  
права

Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"

ИНН/КПП: 7743067368/771501001  
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.2  
Зарегистрировано: 03.12.2002г., ИНСПЕКЦИЯ  
МИНИСТЕРСТВА РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №43 ПО  
САО Г.МОСКВЫ,  
ОГРН: 1027743014804

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.6/8, стр.2  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 271.9 кв.м  
Произведена перепланировка, не согласованная в  
установленном порядке

Кадастровый (или  
условный) номер:

17070

Существующие  
ограничения  
(обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "12" мая 2004 года  
сделана запись регистрации № 77-01/09-408/2004-383

Регистратор

Евсютина Н.К.



77АЖ 522092







# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи:

“ 23 июля 2008 ” г.

Документы-  
основания:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 26.11.2004 № б/н  
С ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СКБЦМ»

Субъект (субъекты)  
права

Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"  
ИНН/КПП: 7743067368/771501001  
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.2  
Зарегистрировано: 03.12.2002г., ИНСПЕКЦИЯ  
МИНИСТЕРСТВА РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №43 ПО  
САО Г.МОСКВЫ,  
ОГРН: 1027743014804

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.2, стр.2  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 85.2 кв.м  
Произведена перепланировка, не согласованная в  
установленном порядке

Кадастровый (или  
условный) номер:

17071

Существующие  
ограничения  
(обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "29" декабря 2004 года  
сделана запись регистрации № 77-01/30-1190/2004-793

Регистратор

Евсютина Н. К.



77АЖ 522091







# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " 23 июля 2008 " г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № 1 от 02.04.2004г. с Обществом с ограниченной ответственностью "Ямское Бюро"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"  
ИНН/КПП: 7743067368/771501001  
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.2  
Зарегистрировано: 03.12.2002г., ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №43 ПО САО Г.МОСКВЫ,  
ОГРН: 1027743014804

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.2, стр.3  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 13.3 кв.м  
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 17072

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" мая 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/09-408/2004-382

Регистратор: Евсютина Н. К.



77АЖ 522094







**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи:

“ 23 ” июля 2008 г.

Документы-основания:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ Б/Н от 26.11.2004  
С ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СКБЦМ»

Субъект (субъекты) права

Общество с ограниченной ответственностью "Юнипрофиль"

ИНН/КПП: 7743067368/771501001

Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.2

Зарегистрировано: 03.12.2002г., ИНСПЕКЦИЯ  
МИНИСТЕРСТВА РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №43 ПО  
САО Г.МОСКВЫ,  
ОГРН: 1027743014804

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ЯМСКАЯ 2-Я, д.6/8, стр.5

Наименование: все здание

Назначение: нежилое

Площадь: 18.1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер:

17073

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 77-01/30-1/90/2004-792

Регистратор

Евсютина Н.К.

77АЖ 522095





ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



















































## ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ – АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

сian.ru недвижимость в м... x Купить здание — 51 объ... x Продажа здания Подъем... x +

https://www.cian.ru/sale/commercial/154334263/ Поиск

здание Просмотров: всего 4, за сегодня 0 Платное

### Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37 [Показать на карте](#)

Авиамоторная, 5 мин. на машине

**613 600 000 руб.**  
85 819 руб. за м<sup>2</sup>



[Следить за изменением цены](#)


+7 495 768-37-33 , +7 915 236-96-78  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	7 150 м <sup>2</sup>
Этажей в здании:	10

Здание (ОСЗ). 5 мин. трансп. от м. Авиамоторная. ОСЗ представляет собой 10-этажное административное здание, расположенное на 1-й линии Подъемной улицы, в 5 минутах езды от станций метро Площадь Ильича и Авиамоторная.  
Год постройки: 1975г. Здание оснащено всеми центральными коммуникациями.  
Перед зданием организована охраняемая парковка, земельный участок находится в стадии оформления в долгосрочную аренду на 49 лет. Площадь ЗУ - 0,3 Га: пятно застройки и парковка на 30 машин.  
Помещения здания находятся в хорошем, рабочем состоянии, частично сданы в краткосрочную аренду и полностью готовы к въезду.  
Совместно с данным зданием возможна продажа 2-х соседних административных зданий общей площадью 2200 м<sup>2</sup>, также выходящих на 1-ую линию Подъемной улицы. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 3 (КМЗ). Провайдеры: коммерческие. Лот 16842



**Rentavik Real Estate** 

+7 495 768-37-33 , +7 915 236-96-78  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Файл Плавка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

cian.ru недвижимость в М... x Купить здание — 51 объ... x Продаю здание Автомоби... x Продается здание город ... x

https://www.cian.ru/sale/commercial/152383486/ Поиск

здание Просмотров: всего 73, за сегодня 6 Платное

**Москва, район Нижегородский,  
Автомобильный проезд, 10** [Показать на карте](#)

M Новохоловская, 7 мин. пешком

**609 500 000 руб.**  
90 297 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 256-40-94 , +7 925 324-33-64  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**О здании**


Тип здания:	имущественный комплекс
Общая площадь:	6 750 м <sup>2</sup>
Этажей в здании:	4
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Отопление:	центральное

Лот O-4351.  
Предлагается на продажу имущественный комплекс на Автомобильном проезде.

Комплекс зданий расположен в Нижегородском районе ЮВАО г. Москвы. Отличная транспортная доступность обеспечена непосредственно близким расположением объекта к ТТК и Волгоградскому проспекту. В шаговой доступности находится станция МЦК "Новохоловская" (480 м). Ближайшая станция метро "Волгоградский проспект" (1,5 км).

Комплекс включает 2 здания (2-этажное и 4-этажное).  
Общая площадь зданий 6 750 кв. м.






Год постройки зданий 1990 г.  
Перекрытия в зданиях железобетонные. Высота потолков от 2,9 до 7,1 м.

 ID:364379 ★

+7 495 256-40-94 , +7 925 324-33-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

cian.ru недвижимость ... Купить здание — 51 о... Продаётся здание Вар... Продам здание 6-я Ко...

https://www.cian.ru/sale/commercial/154316765/ Поиск

здание Просмотров: всего 9, за сегодня 0

## Москва, район Донской, Варшавское ш., 33 [Показать на карте](#)

**Верхние котлы, 5 мин. пешком**  
**Нагатинская, 10 мин. пешком**

**1 040 000 000 руб.**  
 97 767 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

[Следить за изменением цены](#)


**+7 916 292-18-61**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**О здании**

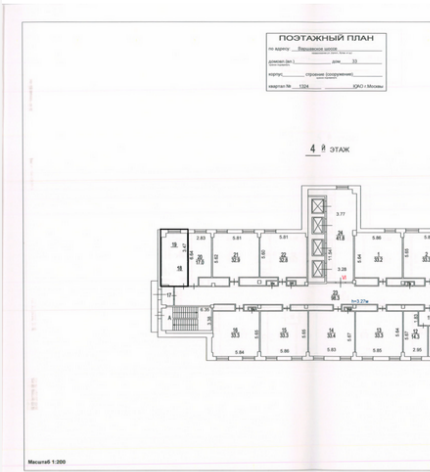
Год постройки:	1990
Тип здания:	офисное здание
Общая площадь:	10 637,6 м <sup>2</sup>
Этажей в здании:	16
Высота потолков:	3,27 м
Линия домов:	первая
Класс:	C
Участок:	0,07 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная
Лифты:	4

Здание (ОСЗ). В пешей доступности от станции метро Верхние Котлы (5 мин.) от станции метро Нагатинская (10 мин.). Отдельно стоящее здание: площадью 10637,6 м<sup>2</sup> на территории Бизнес - Центра. 16 этажей.  
 Наружние и внутренние капитальные стены - стеновые блоки.  
 Перегородки кирпич. Высота потолка до перекрытия: 3,27 м.  
 Смешанная планировка.  
 Центральное водоснабжение и теплоснабжение, ИТП.  
 Электроснабжение 277 кВт на Здание + опция по увеличению энергомощности.




ID:10497172  
 +7 916 292-18-61

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 4-й этаж



Масштаб: 1:200



Купить офис, помещение... x Продам офис 4-я Магист... x +

www.cian.ru/sale/commercial/151010492/ Поиск

офис

**Москва, район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С11** [Показать на карте](#)

Полежаевская, 7 мин. пешком

**51 500 000 руб.**  
100 000 руб. за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 917-76-27  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь: 515 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 5

**О здании**



Тип здания: отдельно стоящее здание  
Общая площадь: 515 м<sup>2</sup>

Готово к показу! Местоположение здания: Ближайшие магистрали: Хорошевское шоссе 300 м, ТТК 1,9 км. Окружение и специализация района: промзона, реконструируемая под офисы и торговлю, строительство нового жилья. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная на огороженной территории.

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий отдел [PRO](#)  
+7 926 917-76-27  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#)

**Продать быстрее** Просмотров: всего 15, за с [Платное](#) сегодня

**LOFT - офисы в новом БЦ** РЕК  
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. На офисы площадью от 150 м - скидка 10%!  
Тел.: (495) 120-00-38



Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

cian.ru недвижимость в м... x Купить здание в Москве ... x Купить здание 1-й Грайв... x +

https://www.cian.ru/sale/commercial/152748024/ Поиск

здание

Москва, район Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд, 2С1

[Показать на карте](#)

Текстильщики, 12 мин. пешком  
Новохохловская, 12 мин. пешком

**70 000 000 руб.**  
100 000 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 236-55-62 , +7 929 916-03-88  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**О здании**



Тип здания:	свободное
Общая площадь:	700 м <sup>2</sup>
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3 м
Линия домов:	вторая
Класс:	C
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Продается отдельно стоящее здание с производством и офисом на территории производственно-складского комплекса. 1 км от ТТК. 1977 года постройки (капремонт 1992), собственность, земля в аренде у города. Фундамент кирпич, 700 м<sup>2</sup>, 75кВт мощность, центральное отопление и канализация, интернет. Подвал: производство и складские помещения; первый этаж: производство+офис; второй этаж: офис. Парковка наземная, заезд большегрузов. Территория охраняется, КПП, пропускная система. На территории комплекса действуют столовая и кафе. Приобретение возможно с арендаторами (ставка 1000 рублей м<sup>2</sup>/месяц - сдается 100 м<sup>2</sup>). Объективный торг.

ID:12525179  
+7 925 236-55-62 , +7 929 916-03-88  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Просмотров: всего 107, за сегодня 1 [Платное](#)

ЖК Quartals 21/19: от 5 м  
Ключи июнь 2017. 15 минут от Нижегородская. 5 км от ТТК. С бульвар. Бонус марта - скидка мебелировку!  
Тел.: (495) 104-40-67

Файл Плавка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

сian.ru недвижимость в м... Купить здание — 54 объ... Продам здание Варшавск...

https://www.cian.ru/sale/commercial/154270952/ Поиск

метро Верхние котлы > Варшавское шоссе

здание Просмотров: всего 14, за сегодня 0 **Топ 3**

**Москва, район Донской, Варшавское ш., 33С1** [Показать на карте](#)

Верхние котлы, 5 мин. пешком  
Нагатинская, 10 мин. пешком

**130 000 000 руб.**  
105 976 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

[Следить за изменением цены](#)


+7 916 292-18-61  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---



**О здании**

Год постройки:	1961
Тип здания:	офисное здание
Общая площадь:	1 226,7 м <sup>2</sup>
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	2,86 м
Линия домов:	вторая
Класс:	C
Участок:	0,03 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Здание (ОСЗ). В пешей доступности от станции метро Верхние Котлы (5 мин.) от станции метро Нагатинская (10 мин.). Отдельно стоящее здание, 1 корпус: площадью 1226,7 м<sup>2</sup> на территории Бизнес - Центра. 4 этажа.  
Наружные и внутренние капитальные стены - стеновые блоки. Перегородки кирпич. Высота потолка до перекрытия: 2, 86 м. Смешанная планировка.  
Центральное водоснабжение и теплоснабжение, ИТП.  
Электроснабжение 35 кВт на Здание + опция по увеличению энергомощности.



ID:10497172  
+7 916 292-18-61  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ – АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Снять офис, здание — 62... x Сдам офис город Москва,...

www.cian.ru/rent/commercial/151171017/ Поиск

офис

Москва, район Донской, Варшавское ш., 11 [Показать на карте](#)

Тульская, 12 мин. пешком

**192 000 руб. в месяц**  
14 400 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 228-53-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 160 м<sup>2</sup>  
Этаж: 5 из 6


**О здании**

Тип здания: отдельно стоящее здание  
Общая площадь: 160 м<sup>2</sup>


БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр. Сдаётся под офис блок (7 комнат) на 5-м этаже площадью 160 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Варшавское шоссе, 12 минут пешком от метро Тульская. ЛОТ 89672

ID:484230   
+7 495 228-53-74

Сдать быстрее Просмотров: всего 9, за сегодня 1 сегодня, 00:1



ЦИАН ID 484230



РЕКЛАМА  
Группа компаний СМУ-6  
Коммерческие помещения от собственника.  
Продажа и Аренда. Москва и МО.  
Тел.: (495) 236-00-73

ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА  
Аренда и Продажа



Снять офис, здание — 62... x Сдается офис 4-я Магистр... x +

www.cian.ru/rent/commercial/150162555/ Поиск

+7 495 228-53-74  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая  
 Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 211 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 5

**О здании**



Тип здания: отдельно стоящее здание  
 Общая площадь: 211 м<sup>2</sup>

**БЕЗ КОМИССИИ!** Бизнес-центр класса С Бизнес-парк на Магистральной. Сдаётся под офис блок (5 комнат) на первом этаже площадью 211 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Магистральная 4-я ул., д. 5, 5 минут пешком от метро Полежаевская. ЛОТ 123491

ID:484230  
 +7 495 228-53-74  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

**Дополнительные услуги**  
[Рассчитать стоимость переезда](#)

**РЕКЛАМА**  
 Офисы от 246 кв.м. класса «А»  
 С отделкой, в Москва-Сити. Современный деловой центр. Развитая инфраструктура. Льготный период от УК (клининг, ТО), 3 м/м беспл.  
 Тел.: (495) 708-42-22

**РЕКЛАМА**  
 Креативные пространства в собственность  
 Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств на дизайн-заводе "Флакон". Покупка в кредит, скидка при быстрой сделке.  
 Тел.: (495) 663-99-75

**РЕКЛАМА**  
 ЖК LIFE-Ботанический сад  
 Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
 Тел.: (499) 112-27-31

Снять офис, здание — 62... x Сдается офис 4-я Магистр... x

www.cian.ru/rent/commercial/150162555/ Поиск

офис

Москва, район Хорошевский, 4-я  
Магистральная ул., 5 [Показать на карте](#)

Полежаевская, 5 мин. пешком

**269 553 руб. в месяц**  
15 331 руб. за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

+7 495 228-53-74  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 211 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 5



**О здании**

Тип здания: отдельно стоящее здание  
Общая площадь: 211 м<sup>2</sup>

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса С Бизнес-парк на Магистральной. Сдается под офис блок (5 комнат) на первом этаже площадью 211 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Магистральная 4-я ул., д. 5, 5 минут пешком от метро Полежаевская. ЛОТ 123491

ID:484230   
+7 495 228-53-74  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Сдать быстрее Просмотров: всего 45, за сегодня 1 сегодня, 00:17

**РЕКЛАМА**  
Офисы от 246 кв.м. класса «А»  
С отделкой, в Москва-Сити. Современный деловой центр. Развитая инфраструктура. Льготный период от УК (клининг, ТО), 3 м/м беспл.  
Тел.: (495) 708-42-22

**РЕКЛАМА**  
Креативные пространства в собственности  
Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств из дизайн-завода "Флакон"

Снять офис, здание — 62... x Сдается офис 4-я Магистр... x +

www.cian.ru/rent/commercial/150162555/ Поиск

**офис** 269 553 руб. в месяц ID:484230

Об объекте На карте [Показать телефон](#)

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ

Хорошёвский

Хорошёвское ш.

Звенигородское ш.

Беговая

Хорошёво

Хорошёво-Мнёвники

р. Москва

Яндекс

Посмотреть предложения рядом

Поделиться в [В](#) [e](#) [f](#) [t](#)



Снять офис, здание — 62... x Снять офис г. Москва, м. ... x

www.cian.ru/rent/commercial/147400289/ Поиск

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

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

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > CAO > Аэропорт > метро Аэропорт > улица Коккинаки

Изменить условия Подписаться на похожие

офис

**Москва, район Аэропорт, ул. Коккинаки, 4**  
Показать на карте

Аэропорт, 10 мин. пешком

**459 888 руб. в месяц**  
15 678 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**



Площадь: 352 м²  
Этаж: 1 из 6  
Мебель: нет  
Доступ: пропускная система

**О здании**

Тип здания: отдельно стоящее здание  
Общая площадь: 352 м²

Офис. 10 мин. пешком от м. Аэропорт. Отдельно стоящее 6-этажное кирпичное здание. Коридорная планировка. Современные инженерные системы. Централизованная охрана. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: МГТС. Инфраструктура: столовая, кафе. Лот 13964

Сдать быстрее Просмотров: всего 21, за сегодня 1 сегодня, 00:20

**РЕКЛАМА**  
Креативные пространства в собственности  
Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств на дизайн-заводе "Флакон". Покупка в кредит, скидка при быстрой сделке.  
Тел.: (495) 663-99-75

**РЕКЛАМА**  
Бизнес-парк на Магистральной  
Продажа офисных, складских блоков, торговых помещений, ОСЗ. От 90 кв. м. 200 м. от метро. Удобный подъезд.  
Тел.: (495) 104-59-23

Рентавик Real Estate PRO  
+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Снять офис, здание — 62... × Сдам офис город Москва,...

www.cian.ru/rent/commercial/149304127/ Поиск

**офис**  
**Москва, район Савеловский, Вятская ул.**  
[Показать на карте](#)  
 М Дмитровская, 14 мин. пешком

**333 334 руб. в месяц**  
 16 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: **прямая**  
 Срок аренды: **длительный**



**Об объекте**

Площадь: **250 м²**  
 Этаж: **2 из 2**  
 Мебель: **нет**  
 Доступ: **пропускная система**



**О здании**

Тип здания: **отдельно стоящее здание**  
 Общая площадь: **250 м²**

Номер объекта: 70-36931 Предлагается в аренду офисный блок площадью 250 кв. м на 2 этаже в бизнес-центре класса В/С. Месторасположение - м. Дмитровская. Планировка коридорно-кабинетная. В помещении есть свои санузлы. Состояние отделки - идеальное. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 16 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Депозит 1 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником. Срок договора - 11 мес. с пролонгацией.

 **ID:8771**   
 +7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Сдать быстрее** Просмотров: всего 4, за сегодня 1 сегодня, 01:12

**РЕКЛАМА**  
 Офисы от 246 кв.м. класса «А»  
 С отделкой, в Москва-Сити. Современный деловой центр. Развитая инфраструктура. Льготный период от УК (клининг, ТО), 3 м/м беспл.  
 Тел.: (495) 708-42-22

**РЕКЛАМА**  
 Продажа зданий/помещений  
 Площади от 50 до 2 т. м2 (произ-во, склад, офис, автосервис). 500м от ТТК Акция до 30.11!  
 Рассрочка 6 мес. Первый взнос 5%.  
 Планировки и цены Расположение О проекте  
 Тел.: (495) 646-06-24

Снять офис, помещение ... x Сдается офис Хорошевск... x +

www.cian.ru/rent/commercial/1568215/ Поиск ☆ 📁 ⚙️ ⬇️ 🏠 🌐 ☰

Хорошевский / метро Беговая / Хорошевское шоссе

♥️ **офис в отдельно стоящем здании на ш.Хорошевское, д.32**  
 Москва, район Хорошевский, Хорошевское ш., 32 [Показать на карте](#)  
🚶 Беговая, 4 мин. пешком

📅 **22 950 – 139 050 руб. в месяц**  
 16 200 руб. за м² в год

📧 [Следить за изменением цены](#)

📞 [Показать телефон](#)

Предплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

---

**Об объекте**

Площадь:	17 – 103 м²
Этаж:	1 из 2
Состояние:	офисная отделка

---






**Отдельно стоящее здание «на ш.Хорошевское, д.32»**

Год постройки:	1939
Класс:	C
Общая площадь:	103 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная

Помещение под офис, интернет магазин, шоурум, первая линия, административный особняк класса C, есть блоки 43 метра, (2 кабинета), 57 метров ( 3 кабинета ), 75 метров ( 4 кабинета ), 87 метров ( 5 кабинетов).

👤 ID:478921 📞  
 +7 916 195-09-44  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

📸 [Сдать быстрее](#) 👁️ Просмотров: всего 959, за сегодня 1 🕒 вчера, 00:35

**Креативные пространства в собственности** РЕКЛАМА

Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств на дизайн-заводе "Флаконт".  
 Покупка в кредит, скидка при быстрой сделке.  
 Тел.: (495) 663-99-75



- □ ×
Снять офис, помещение ... × Сдам офис Локомотивны... × +

www.cian.ru/rent/commercial/148887832/
Поиск

**офис в офисном здании на проезде Локомотивный, д.19**

**Москва, район Тимирязевский, Локомотивный проезд, 19** [Показать на карте](#)

▲ Петровско-Разумовская, 13 мин. пешком

**17 000 руб. в месяц**  
16 860 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 514-44-02 , +7 916 302-55-71  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

---

**Об объекте**

Площадь:	12 м <sup>2</sup>
Этаж:	3 из 4
Высота потолков:	3 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система

---


**Офисное здание «на проезде Локомотивный, д.19»**








Год постройки:	1958
Класс:	C
Общая площадь:	12 м <sup>2</sup>
Категория:	действующий
Отопление:	центральное


Офисный центр на Локомотивном проезде 19 предлагает офисные, производственные и складские помещения в аренду от собственника. Здание имеет удобный подъезд с Дмитровского и Алтуфьевского шоссе, в пешей доступности расположены станции метро Петровско-Разумовская, Владыкино и ж.д. станция Окружная (Савеловского направления), а также в ближайшее время ожидается открытие д.ж. станции Окружная МКЖД и станции метро Окружная (Люблинско-Дмитровской линии), что все вместе образует большой пересадочный узел в шаговой доступности. Офисный центр работает с 7:00 до 23:00, имеет охраняемую территорию и стоянку с видеонаблюдением, доступ в здание осуществляется по пропускам. Помещения предлагаются с косметическим ремонтом, готовыми к въезду. В Арендную плату включены эксплуатационные и коммунальные услуги, есть возможность предоставления юридического адреса. За дополнительную плату предлагаются дополнительные услуги парковки, интернет и телефония. Более подробную информацию и договоритесь о просмотре, Вы можете по телефонам: 8 (925) 514 44 02, 8 (916) 302 55 71. **СОТРУДНИЧАЕМ С АГЕНСТВАМИ!!!**

Сдать быстрее

Просмотров: всего 134, за сегодня 1  
▲ **Премиум** сегодня, 00:40














**Креативные пространства в собственности** РЕКЛАМА

Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств на дизайн-заводе "Флакон". Покупка в кредит, скидка при быстрой сделке.


Тел.: (495) 663-99-75



**Офисы от 246 кв.м. класса «А»** РЕКЛАМА

С отделкой, в Москва-Сити. Современный деловой центр. Развитая инфраструктура. Льготный период от УК (клининг, ТО), 3 м/м беспл.

Тел.: (495) 708-42-22



ID:294088

+7 925 514-44-02 , +7 916 302-55-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

212