

Здесь  $I_1$  – количество корректировок по первой группе факторов ( $I_1 = 4$ ),  $J_i$  – количество корректировок по  $i$ -й подгруппе первой группы факторов,  $I_2$  – количество корректировок по второй группе факторов,  $a_{ij}$ ,  $b_{li}$  – коэффициенты коррекции в первой и второй группах факторов соответственно,  $\Delta x_{lij}$  и  $\Delta z_{li}$  – разность значений ценообразующих факторов объекта аналога и объекта оценки по первой и второй группам соответственно.

Допустим, что цена объекта-аналога и разность значений ценообразующих факторов известны точно. А значения корректирующих коэффициентов известны с ошибкой.

Исходя из этого, выражение (1) в общем виде можно записать следующим образом:

$$V = f(a_1, \dots, a_k) \quad (2)$$

Здесь  $k = \sum_{i=1}^{I_1} J_i + I_2$  – общее количество коэффициентов, включая коэффициенты  $b$ .

Если известны ошибки корректирующих коэффициентов, то, используя выражение (2), можно оценить общую ошибку корректировки цены объекта аналога по правилу сложения дисперсий:

$$\Delta V = \sqrt{\left(\frac{\partial V}{\partial a_1}\right)^2 \Delta a_1^2 + \left(\frac{\partial V}{\partial a_2}\right)^2 \Delta a_2^2 + \dots + \left(\frac{\partial V}{\partial a_n}\right)^2 \Delta a_n^2}$$

Общая ошибка корректировки используется для оценки ошибки итогового результата.

Представленная выше последовательность используется для оценки рыночной арендной ставки. Оценка рыночной арендной ставки методом рыночных сравнений представляет собой процедуру корректировки цен аналогов в интересах определения наиболее вероятной цены объекта оценки. При этом различают две группы корректировок:

- корректировки по характеристикам сделки;
- корректировки по характеристикам собственности.

Первая группа корректировок выполняется последовательно: каждый раз корректируется откорректированная цена, а вторая – параллельно: базой для каждой корректировки в рамках этой группы является цена, полученная после корректировок по первой группе.

После выполнения корректировок по каждому аналогу необходимо решить задачу последнего этапа – согласование полученных цен в интересах формирования окончательного результата оценки и ее ошибки.

Возможны несколько подходов к ее решению:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому аналогу.

В рамках выполнения настоящего Отчета применена оценка на основе анализа расширенной последовательности.

Данный подход основан на составлении и статистической оценке расширенной последовательности вида:

$$\{V_1\}^m = \{V_1 - \Delta V_{a1}, V_{a1} + \Delta V_{a1}, V_{a2} - \Delta V_{a2}, V_{a2} + \Delta V_{a2}, \dots, V_{am} - \Delta V_{am}, V_{am} + \Delta V_{am}\}.$$

Здесь  $m$  — объем выборки.

По данным последовательности рассчитывается выборочная средняя квадратическая ошибка (СКО) результата по формуле:

$$S_m = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^m (V_i - V)^2}{2m - 1}}$$

где  $V$  — среднее значение последовательности.

В соответствии с теорией измерений ошибка результата оценки  $S_V$  в  $\sqrt{m}$  раз меньше ошибки метода:

$$S_V = \frac{S_m}{\sqrt{m}}$$

Далее для выявления вероятных ошибок в оценке исходных данных применен метод анализа малой выборки данных.

### Анализ малой выборки данных

Этот метод применяется в случае, когда собрано небольшое количество значений (до 5-6) какого-либо показателя из одного или разных источников.

Практический интерес представляет нахождение доверительной вероятности для заданного доверительного интервала  $\Delta X_0$  в случае небольшого числа измерений  $n$ .

*Доверительная вероятность* (иначе, *коэффициент надежности*, или просто *надежность* — вероятность появления ошибки, величина которой не превосходит определенного значения  $\Delta X_0$ ) для доверительного интервала  $\Delta X_0$  в случае небольшого числа измерений  $n$  может быть найдена из так называемого *распределения Стьюдента*. На основании этого распределения составлена таблица коэффициентов Стьюдента  $t_s$  (см. нижележащую таблицу), для которых вычислены доверительные вероятности  $\alpha$  в случаях конечного числа измерений.

Таблица № 8.4

Число измерений $n$	$\alpha$				
	0,9	0,6	0,3	0,05	0,001
2	0,16	0,73	2,0	12,7	636,6
3	0,14	0,62	1,3	4,3	31,6
4	0,14	0,58	1,3	3,2	12,9
5	0,13	0,57	1,2	2,8	8,6
6	0,13	0,56	1,2	2,6	6,9
7	0,13	0,55	1,1	2,4	50,0
8	0,13	0,55	1,1	2,4	5,4
9	0,13	0,54	1,1	2,3	5,0
10	0,13	0,54	1,1	2,3	5,0
12	0,13	0,54	1,1	2,2	4,4
20	0,13	0,53	1,1	2,1	4,1
30	0,13	0,53	1,1	2,0	3,7
60	0,13	0,53	1,0	2,0	3,5
100	0,13	0,53	1,0	2,0	3,4
$\infty$	0,13	0,52	1,0	2,0	3,3

При этом коэффициенты Стьюдента  $t_s$  находятся по формуле:

$$t_s = \frac{\Delta X_0}{S_x} = \frac{\Delta X_0 \sqrt{n}}{S_n} \quad (3)$$

где:

$$S_n = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

Решив (3) относительно  $\Delta X_0$ , получаем:

$$\Delta X_0 = \frac{t_s S_n}{\sqrt{n}}$$

Формула позволяет находить доверительный интервал по оценке среднего квадратичного отклонения результата и значению коэффициента Стьюдента  $t_s$ , определяемого по таблице.

Из анализа таблицы следует, что значение коэффициента Стьюдента  $t_s$  при уровне значимости  $\alpha = 0,05$  с увеличением объема выборки  $n$  падает и асимптотически приближается к двум. Разность  $(t_s - 2)$  со статистической точки зрения представляет собой своеобразный штраф за малость выборки, который уменьшается с увеличением ее объема.

При расчёте с применением сравнительного подхода, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать арендные ставки по сопоставимым объектам на отличия между объектом аренды и аналогами. Арендные ставки сопоставимых объектов корректировались с учетом ценообразующих факторов (ЦОФ) и параметров описанных в п. 7.3 настоящего отчета:

**Все ценообразующие факторы по объекту аренды определены в анализе рынка коммерческой недвижимости в городе Москве (см. раздел 7.3).**

Исходные данные для расчёта и расчет рыночно обоснованной арендной платы и доверительного интервала за объект аренды представлены в таблицах 8.5 и 8.6.

*Исходные данные для расчёта рыночно обоснованной арендной платы и доверительного интервала за объект аренды*

Таблица № 8.5

	Объект аренды	Номер объекта-аналога					
		1	2	3	4	5	6
Сегмент рынка	общепит	общепит	общепит	общепит	общепит	ПСН, общепит	торговое, общепит
Местоположение объекта, метро	Проспект Мира	Красно-сельская	Сухаревская	Алексеевская	Проспект Мира	Рижская	Марьиная роща
Арендная ставка (предложение) за 1 кв.м/год		25 899	22 450	24 000	25 000	22 536	20 820
Условия оплаты							
Размер ставки по договору	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Форма оплаты	б/наличная	б/наличная	б/наличная	б/наличная	б/наличная	б/наличная	б/наличная
Вид и структура платежа	обычный, без экспл. расх.	обычный, с экспл. расх.	обычный, без экспл. расх.	обычный, без экспл. расх.	обычный, с экспл. расх.	обычный, без экспл. расх.	обычный, без экспл. расх.
Качество передаваемых прав	см. п. 8.4.3	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Условия сделки							
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно

Условия рынка (дата предложения)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<b>Характеристики объектов-аналогов</b>							
Общая площадь, кв.м.	256,30	139,0	195,0	110,0	107,0	165,0	288,0
Доступ к объекту	закрытый	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Отделка-состояние	Нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное

**Расчет рыночно обоснованной арендной платы и доверительного интервала за объект аренды**

Таблица № 8.6

	Объект аренды	Номер сопоставимого объекта					
		1	2	3	4	5	6
Сегмент рынка	общепит	общепит	общепит	общепит	общепит	ПСН, общепит	торговое, общепит
Местоположение объекта, метро	Проспект Мира	Красно-сельская	Сухаревская	Алексеевская	Проспект Мира	Рижская	Марьино
Ставка аренды для торг. пом., м <sup>2</sup> /год на 04.09.2017		25 899	22 450	24 000	25 000	22 536	20 820
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>1 группа факторов</i>							
Уторгование, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Условия финансирования							
Форма оплаты	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Вид и структура платежа	обычный, без экспл. расх.	обычный, с экспл. расх.	обычный, без экспл. расх.	обычный, без экспл. расх.	обычный, с экспл. расх.	обычный, без экспл. расх.	обычный, без экспл. расх.
Корректировка в абсолют. величину		-3 405,0	0,00	0,00	-3 405,0	0,00	0,00
Корректировка в %		-13,15%	0,00%	0,00%	-13,62%	0,00%	0,00%
Качество перед. прав	см. п. 8.4.3	аналогич.	аналогич.	аналогич.	аналогич.	аналогич.	аналогич.
Корректировка в абсолютную величину		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Условия сделки							
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Условия рынка	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Общая относительная корректировка		0,7885	0,9200	0,9200	0,7838	0,9200	0,9200
Скорректированная цена		20 421,36	20 654,00	22 080,00	19 595,00	20 733,12	19 154,40
<i>2 группа факторов</i>							
Доступ к объекту	закрытый	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Значение ЦОФ		-1	-1	-1	-1	-1	-1
Разность ЦОФ		-1	-1	-1	-1	-1	-1
Коэффициент корректировки	23,0%						
Ошибка коэффициента	2,30%						
Корректировка		-23,0%	-23,0%	-23,0%	-23,00%	-23,0%	-23,0%
Ошибка корректировки		-469,73	-475,06	-507,86	-450,67	-476,86	-440,55

Таблица № 8.6 (часть 2)

1	2	3	4	5	6	7	8
Общая площадь, кв.м.	256,30	139,0	195,0	110,0	107,0	165,0	288,0
Абсолютная величина		-	-	-	-	-	-
Корректировка в %		-12,11%	-5,60%	-16,35%	-16,83%	-8,87%	2,49%
Ошибка корректировки		-247,3232	-115,6659	-361,0209	-329,7751	-183,9039	47,6939
Отделка-состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Значение ЦОФ		0	0	0	0	0	0
Разность ЦОФ		0	0	0	0	0	0
Коэффициент корректировки	корректировка не производилась						
Ошибка коэффициента	-						
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ошибка корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая ошибка по 2 группе		530,8625	488,9382	623,1034	558,4398	511,0930	443,1241
Коэффициент корректировки по 2 группе		0,6489	0,7140	0,6065	0,6017	0,6813	0,7949
Общий коэффициент корректировки		0,5117	0,6569	0,5580	0,4716	0,6268	0,7313
Откорректированная цена		13 252,52	14 747,41	13 392,00	11 790,00	14 125,56	15 225,67
Общая ошибка корректировки		530,8625	488,9382	623,1034	558,4398	511,0930	443,1241
Статистический ряд		12 721,66	14 258,47	12 768,90	11 231,56	13 614,47	14 782,55
Количество членов ряда	12	13 783,38	15 236,35	14 015,10	12 348,44	14 636,65	15 668,79
Среднее значение ряда		13 756					
Стандартная ошибка выборки		373,5					
Коэффициент Стьюдента (95%)	2,2						
Доверительный интервал		822		5,98%			
Диапазон оценки:	от	12 934	до	14 578			
Принимаемое значение арендной ставки без операционных расходов и с учетом НДС:			13 756	за 1 кв.м в год.			
Принимаемое значение арендной ставки без операционных расходов и с учетом НДС:			293 805	Руб. в месяц			

## 8.10. Расчет рыночно обоснованной арендной платы за движимое имущество, входящее в состав объекта аренды

В качестве исходных данных о рыночной стоимости нового аналогичного объекта приняты данные согласно инвентарной карточке оцениваемого объекта (приложение к настоящему отчету).

Для расчета стоимости Объекта оценки с использованием затратного подхода применялся *метод скорректированной балансовой стоимости*, в соответствии с которым стоимость Объекта оценки определялась с использованием выражения:

$$C_p^K = (C_n \times K)$$

где:  $C_p^K$  – рыночная стоимость затрат на приобретение оцениваемого объекта;  
 $C_n$  – балансовая стоимость Объекта оценки;  
 $K$  – коэффициенты, учитывающие общий уровень инфляции приведены в следующей таблице (таблица №8.7);

Стоимость объекта оценки с учетом износа определена по формуле:

$$C_{\text{сравни.}} = C_{\text{оц}} - O,$$

где  $O$  - обесценивание, вызванное совокупным износом. В рамках выполнения настоящего отчета неустранимый физический износ Объекта оценки рассчитан по методу эффективного возраста. При этом за эффективный возраст принят фактический срок службы, за нормативный срок службы принят срок полезного использования по Постановлению Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 (код ОКОВ 330.28.9) 5-7 лет. Для расчета принято среднее значение – 6 лет.

Таблица № 8.7

	<b>Янв</b>	<b>Фев</b>	<b>Мар</b>	<b>Апр</b>	<b>Май</b>	<b>Июн</b>	<b>Июл</b>	<b>Авг</b>	<b>Сен</b>	<b>Окт</b>	<b>Ноя</b>	<b>Дек</b>	<b>Год</b>
2017	0,62	0,22	0,13	0,33	0,37	0,61	0,07	-0,54					1,82
2016	0,96	0,63	0,46	0,44	0,41	0,36	0,54	0,01	0,17	0,43	0,44	0,4	5,38
2015	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,8	0,35	0,57	0,74	0,75	0,77	12,91
2014	0,59	0,7	1,02	0,9	0,9	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62	11,36
2013	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	6,45
2012	0,5	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,1	0,55	0,46	0,34	0,54	6,58
2011	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44	6,1
2010	1,64	0,86	0,63	0,29	0,5	0,39	0,36	0,55	0,84	0,5	0,81	1,08	8,78

Источник: <http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn-->

[pr1ai/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0\\_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx](http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--pr1ai/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx)



## Расчет рыночной стоимости движимого имущества (оборудования)

Таблица № 8.8

Наименование, инв.	Дата ввода	Балансовая стоимость, руб.	Коэфф. инфляции	Скорректированная стоимость, руб.	износ	Скорректированная стоимость, руб.
Жироуловитель ПЭ 05-40	30.04.2016	18461,51	1,047	19 322,35	22%	14981,44
Жироуловитель ПЭ 05-40	30.04.2016	18461,51	1,047	19 322,35	22%	14981,44
Жироуловитель ПЭ 05-40	30.04.2016	18461,51	1,047	19 322,35	22%	14981,44
Жироуловитель ПЭ 05-40	30.04.2016	18461,5	1,047	19 322,34	22%	14981,43
Плита электрическая ЭП-4ЖШ 4-х конфорочная	06.07.2016	32894,9	1,039	34 165,17	19%	27534,94
Ванна моечная	16.09.2016	13979,52	1,033	14 439,93	16%	12112,39
Ванна моечная	16.09.2016	13979,52	1,033	14 439,93	16%	12112,39
Ванна моечная трехсекционная	16.09.2016	31482,93	1,033	32 519,80	16%	27278,02
Раковина для мытья рук	16.09.2016	15925,8	1,033	16 450,31	16%	13798,73
Раковина для мытья рук	16.09.2016	8705,86	1,033	8 992,58	16%	7543,093
Раковина для мытья рук	16.09.2016	8705,86	1,033	8 992,58	16%	7543,093
Раковина для мытья рук	16.09.2016	8705,86	1,033	8 992,58	16%	7543,093
Весы электронные	16.09.2016	20692,32	1,033	21 373,81	16%	17928,62
Весы электронные	16.09.2016	20692,31	1,033	21 373,80	16%	17928,61
Прилавок для приборов	16.09.2016	36417,88	1,033	37 617,28	16%	31553,85
Прилавок нейтральный	16.09.2016	32525,32	1,033	33 596,52	16%	28181,19
Прилавок низкотемпературный (ларь)	16.09.2016	36745,37	1,033	37 955,55	16%	31837,6
Шкаф холодильный среднетемпературный	16.09.2016	49966,97	1,033	51 612,60	16%	43293,31
Миксер планетарный	31.10.2016	227602,36	1,027	233 694,42	14%	200827,8
Пароконвектомат	31.10.2016	302215,96	1,027	310 305,15	14%	266664,1
Прилавок нейтральный	31.10.2016	136744,82	1,027	140 404,97	14%	120658,5
Шкаф расточный	31.10.2016	94375,82	1,027	96 901,91	14%	83273,69
Водонагреватель емкостный настенный Аристон У-100л	30.04.2016	32077,78	1,047	33 573,53	22%	26030,98
Комплект: Стол 1900x600 мм. орех +панель на подоконник орех	23.05.2016	15384	1,042	16 035,59	21%	12601,48
Комплект: Стол 1900x600 мм. орех +панель на подоконник орех	23.05.2016	15384	1,042	16 035,59	21%	12601,48



хром (2 шт.)						
Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	23.05.2016	15384	1,042	16 035,59	21%	12601,48
Водонагреватель	16.09.2016	24549,32	1,033	25 357,84	16%	21270,48
Бачок для пищевых отходов	16.09.2016	22247,47	1,033	22 980,18	16%	19276,07
Кассовая кабина	16.09.2016	48544,69	1,033	50 143,48	16%	42060,99
Подтоварник	16.09.2016	13118,67	1,033	13 550,72	16%	11366,52
Полка для досок	16.09.2016	13714,72	1,033	14 166,41	16%	11882,96
Полка настенная	16.09.2016	6220,61	1,033	6 425,48	16%	5389,776
Полка настенная	16.09.2016	4535,39	1,033	4 684,76	16%	3929,637
Полка настенная	16.09.2016	3929,99	1,033	4 059,42	16%	3405,095
СВЧ-печь Samsung ME713KR	16.09.2016	6036	1,033	6 234,79	16%	5229,823
Слайсер	16.09.2016	29177,34	1,033	30 138,28	16%	25280,37
Стеллаж	16.09.2016	33695,89	1,033	34 805,64	16%	29195,42
Стеллаж	16.09.2016	31341,64	1,033	32 373,86	16%	27155,6
Стеллаж	16.09.2016	22073,42	1,033	22 800,39	16%	19125,26
Стеллаж	16.09.2016	38515,74	1,033	39 784,23	16%	33371,52
Стеллаж для посуды	16.09.2016	28555,09	1,033	29 495,53	16%	24741,23
Стеллаж для посуды	16.09.2016	28555,09	1,033	29 495,53	16%	24741,23
Стеллаж передвижной	16.09.2016	34050,53	1,033	35 171,96	16%	29502,69
Стойка шпилька	16.09.2016	27262,88	1,033	28 160,77	16%	23621,61
Стол для сора остатков пищи с отверстиями	16.09.2016	14445,51	1,033	14 921,26	16%	12516,15
Стол нейтральный с полками	16.09.2016	17387,38	1,033	17 960,02	16%	15065,1
Стол производственный	16.09.2016	15540,29	1,033	16 052,10	16%	13464,71
Стол производственный	16.09.2016	15435,49	1,033	15 943,85	16%	13373,9
Стол производственный	16.09.2016	12990,48	1,033	13 418,31	16%	11255,45
Стол производственный	16.09.2016	14422,11	1,033	14 897,09	16%	12495,87
Стол производственный с деревянным покрытием	16.09.2016	25781,65	1,033	26 630,75	16%	22338,22
Стул (спинка и сиденье пластиковые)	16.09.2016	4551	1,033	4 700,88	16%	3943,162
Стул (спинка и сиденье пластиковые)	16.09.2016	4551	1,033	4 700,88	16%	3943,162
Стул (спинка и сиденье пластиковые)	16.09.2016	4551	1,033	4 700,88	16%	3943,162



Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Стул (хромированный каркас)	16.09.2016	3115	1,033	3 217,59	16%	2698,956
Вытяжной зонт	31.10.2016	65537,2	1,027	67 291,39	14%	57827,57
Кофемашинa двухгруппная Futurmat Ottima A2	31.10.2016	158826	1,027	163 077,18	14%	140142,1
Кухонный комбайн	31.10.2016	149548,15	1,027	153 550,99	14%	131955,7
Мясорубка настольная	31.10.2016	64096,21	1,027	65 811,83	14%	56556,1
Стол охлаждаемый среднетемпературный	31.10.2016	121028,61	1,027	124 268,09	14%	106791,1
Вешалка напольная	03.11.2016	5610	1,027	5 760,16	14%	4957,945
Вешалка напольная	03.11.2016	5610	1,027	5 760,16	14%	4957,945
Вешалка напольная	03.11.2016	5610	1,027	5 760,16	14%	4957,945

Вешалка напольная	03.11.2016	5610	1,027	5 760,16	14%	4957,945
Вешалка напольная	03.11.2016	5610	1,027	5 760,16	14%	4957,945
Настенный блок сплит-системы AS24UR4SFBDBG	01.06.2016	18000,87	1,042	18 763,30	21%	14822,15
Настенный блок сплит-системы AS24UR4SFBDBG	01.06.2016	18000,86	1,042	18 763,29	21%	14822,14
Прилавок-витрина охлаждаемый	31.10.2016	216785,54	1,027	222 588,08	14%	191283,5
Зонт с жироуловителем 350х600х2000м	30.04.2016	80546,34	1,047	84 302,11	22%	65363,01
<i>Итого</i>						2 779 866

## **8.11. Расчет коэффициента капитализации**

### **Расчет ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования – это ставка процента, используемая для приведения прогнозируемых доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта, к дате оценки. Ставка дисконтирования представляет собой показатель потенциальной (ожидаемой) доходности, который учитывает все ожидаемые выгоды от объекта. Ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативные издержки привлечения капитала. С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой минимальную норму прибыли на капитал, на которую рассчитывает инвестор, приобретая доходный актив.

Ставка дисконтирования включает в себя:

- ✓ безрисковую ставку;
- ✓ премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- ✓ премия за риск инвестирования в объекты;
- ✓ на низкую ликвидность;
- ✓ премия на риск инвестиционного менеджмента.

#### ***Определение безрисковой ставки.***

За базовую ставку дисконта по данным 04 сентября 2017 года принимаем эффективную доходность к погашению валютных облигаций «ОФЗ-26209-ПД», равную 7,66% ([www.rusbonds.ru](http://www.rusbonds.ru)).

#### ***Определение премии за риск инвестирования в различные объекты.***

Риски вложения в объект подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень оплаты за право размещения экранов.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата

платежей за право размещение, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

*Расчет премии за риск представлен в нижеследующей таблице.*

Таблица № 8.9

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ оборудования	статичный		1								
Неполучение платежей за право размещения	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договора	динамичный		1								
Количество наблюдений		4	5	0	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	10	0	0	5	0	0	0	0	0
Сумма		19									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		1,9									
Величина поправки за риск ( 1 балл = 1%)		1,9%									

#### **Определение премии на низкую ликвидность**

Поправка на низкую ликвидность есть по смыслу поправка на длительную экспозицию при продаже.

На сегодняшний день поправка на низкую ликвидность, на основании исследования рынка оборудования, определена исходя из потери стоимости объекта за время предполагаемой экспозиции (1 мес.):

$$Y_n = Y_b \times T = 0,64\%,$$

где:  $Y_n$  – поправка на низкую ликвидность;

$Y_b$  – норма дохода с наименьшим риском (7,66%);

$T$  – срок экспозиции (0,083 года);

**Определение премии на риск инвестиционного менеджмента.** Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует



определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Риск инвестиционного менеджмента в практике оценки принят от 1% до 5%. Компенсация на инвестиционный менеджмент устанавливается Оценщиком в размере 1%.

Определение ставки дисконтирования представлено в следующей таблице.

Таблица № 8.10

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,66
Премия за риск	1,9
Премия за низкую ликвидность	0,64
Премия на риск инвестиционного менеджмента	1,0
Ставка дисконтирования, %	11,20

Определение коэффициента капитализации произведено по следующей формуле:

$$K = R + R_{\text{возвр}},$$

где: **R** – ставка дисконтирования.

**R<sub>возвр</sub>** – норма возврата капитала. Рассчитана по формуле (Метод Инвуда)

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

где: **R** - ставка дисконтирования

**k** - оставшийся срок экономической жизни, в годах (принят равным 6 лет (для недвижимого имущества)).

Определение коэффициента капитализации для недвижимого имущества

$$K = 11,2\% + 10,16\% = 21,36\%$$

Итоговый расчет арендной платы за движимое имущество (оборудование), входящее в состав объекта аренды

Таблица № 8.11

Наименование	Показатель
Рыночная стоимость, руб.	2 779 866
Коэффициент капитализации	0,2136
Арендная плата руб. в год	593 715
Арендная плата руб. в месяц	49 476

## 8.12. Итоговый расчет арендной платы за объект аренды

Таблица № 8.12

Наименование	Показатель
Арендная плата за недвижимое имущество, руб. в месяц	293 805
Арендная плата за движимое имущество, руб. в месяц	49 476
Арендная плата за объект аренды, руб. в месяц	343 281

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

После применения различных подходов к оценке стоимости Объекта оценки, были получены следующие результаты:

Таблица № 9.1

Сравнительный подход	343 281 руб. в месяц
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся

Ввиду того обстоятельства, что в настоящем отчете использован только один подход, согласованная стоимость равна стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

### Итоговое заключение о рыночно обоснованной арендной плате за объект аренды<sup>16</sup>

В результате произведенных в разделе 8.9 расчетов получены следующие результаты:

Таблица № 9.2

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды (с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	руб. в месяц	343 281
2	Доверительный интервал	%	± 5,98

На основании всего изложенного оценщик пришел к заключению:

**Рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды  
на дату оценки составляет:  
343 281 руб. в месяц с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов и  
коммунальных расходов**

Генеральный директор \_\_\_\_\_

М.А. Гарбузов

Оценщик \_\_\_\_\_

В.И. Медведев

<sup>16</sup> Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005 (МСО 2005).
7. Земельный кодекс РФ.
8. ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».
9. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург. 1997 г.
10. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997 г.
11. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. 1997 г.
12. С.В. Грибовский. Методология определения арендной платы за земли поселений. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
13. С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. Санкт-Петербург. 2001 г.
14. С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. Оценка стоимости недвижимости. - Москва: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
15. Проект «Технического задания на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений», версия от 01.06.2006 г., разработан отделом оценки ФАУФИ.
16. Данные интернет-сайтов рубрики «Недвижимость».

## **11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- I. Копии документов предоставленных Заказчиком.
- II. Распечатки интернет-страниц с объектами-аналогами для расчета арендной ставки по объекту аренды.
- III. Копии документов оценщика.

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 1 декабря 2009 г. № 612 Страна 14
Первое территориальное управление	
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1	
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-80	
к заказу 72 34 30388*1 от 30.05.2017 г.	

### ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 839/8 Литер -  
по состоянию на 26.08.2016 г.

<b>Информация по зданию (строению)</b>	нежилое
Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02126238

#### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Мещанский		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Щепкина		
дом	38	корпус	- строение 1
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего, м2	3499,3	Количество квартир	0
кроме того площади, м2 в т.ч.	0,0	Материал стен	кирпичные
лестничных клеток	0,0	Год постройки	1936
технического подполья технического этажа	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вентиляционных камер	0,0	Подземных этажей	1
других помещений	0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	1607,6	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	3499,3 0,0



02 34 17 0007511

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Государственное казенное учреждение города Москвы "Центр занятости молодежи города Москвы"		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	272,1	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	272,1
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 16.09.2005 г. № 1013321

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель



Куц А. В.

Жижина Е. В.

02.06.2017 г.

Заместитель начальника  
Первого территориального  
управления  
**Н.А. Фалеева**

Руководитель группы по  
инвентаризации строений  
и сооружений 4-го инженерного  
отдела Первого ТУ  
**Т.В. Кузнецова**

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	форма 8
Первое территориальное управление	
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1	
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60	
к заказу 72 34 303861 от 30.06.2017 г.	

### СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	02.06.2017 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	839/В	Квартал № 839	

#### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Центральный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Мещанский				
Населенный пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Щелкина				
дом	38	корпус	-	строение	1
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

#### Состояние объекта

Общий процент износа, %	30	на	2016 г.	Год постройки	1936
Материал стен здания	кирпичные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В, Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	подвал = 2.80; 1 этаж = 3.45; 4.05; 2 этаж = 3.50; 3 этаж = 3.50; 4 этаж = 3.60;				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 16.09.2005 г. № 1013321

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 4-го инженерного отдела Первого ТУ  
**Т.В. Кузнецова**



Куш А. В.

Жижкина Е. В.

02.06.2017 г.

Заместитель начальника Первого территориального управления  
**Н.А. Фалева**



02 34 17 0007509

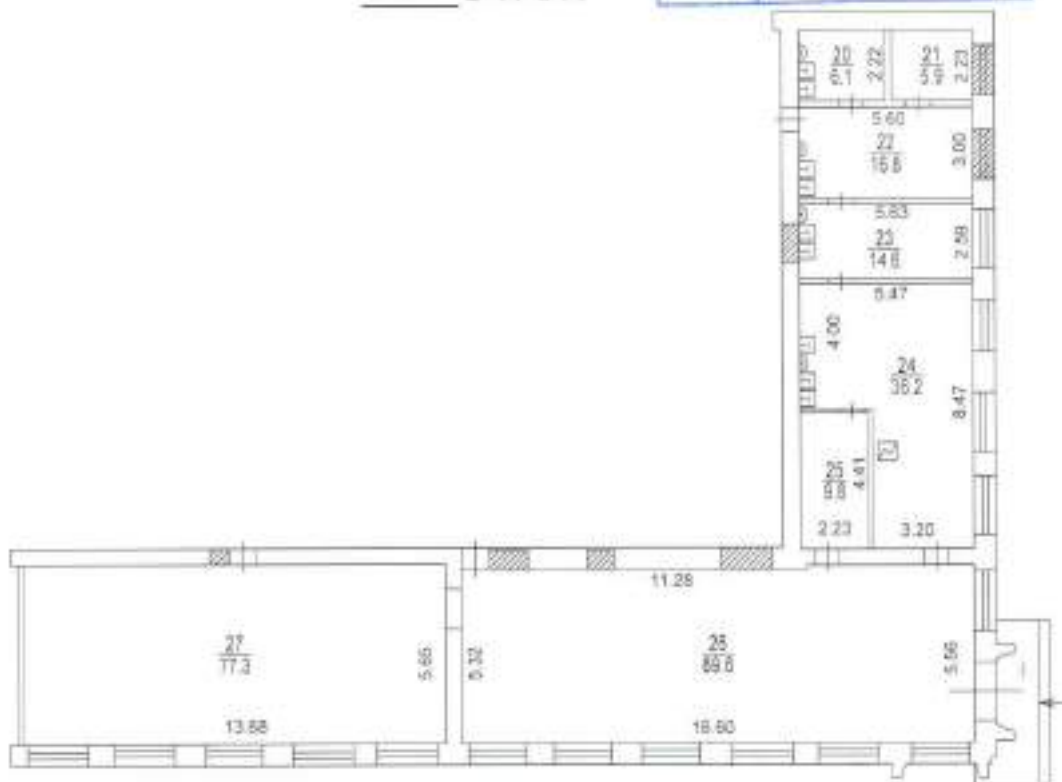
# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Давыдова  
дом № 38  
корпус: строение (сооружение) 1  
на часть 1 этажа помещ. (квартиры)  
квартал № 039 Центральная АО г. Москвы

№19

Первое территориальное  
управление  
ГБУ МосгорБТИ

## 1 ЭТАЖ



72 34 304104

Руководитель группы по  
инвентаризации строений  
и сооружений 3-го инженерного  
отдела Первого ТУ  
И.Н. Запорожан

Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 26 " августа 2016 г.  
Плани снял Давыдова Н.В.  
Проверил Запорожан И.Н.  
" 14 " июля 2017 г.

Масштаб 1:200



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1

Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60

к заказу 72 34 304104 от 07.06.2017 г.

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Щепкина, дом 38, строение 1

№19

Первое территориальное  
управление  
ГБУ МосгортИ

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечания Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	подвиг.	балконов	прочих		
1	20	цех	6,1		6,1				цеховые 26.08.2016 г.	
	21	кладовая	5,9		5,9				цеховые 26.08.2016 г.	
	22	цех мясной	16,8		16,8				цеховые 26.08.2016 г.	
	23	цех	14,6		14,6				цеховые 26.08.2016 г.	
	24	кухни	36,2		36,2				цеховые 26.08.2016 г.	
	25	морожб.	9,8		9,8				цеховые 26.08.2016 г.	
	26	зал обеденный	89,6	89,6					цеховые 26.08.2016 г.	
	27	зал обеденный	77,3	77,3					цеховые 26.08.2016 г.	
Итого:			258,3	166,9	89,4					
Нежилые помещения всего			258,3	166,9	89,4					
в т.ч. Школьные:			258,3	166,9	89,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 16.09.2005 г. № 1013321

Экспликация на 1 странице

14.06.2017 г.

Исполнитель

Лагутина Н. Б.

Руководитель группы по  
инвентаризации строений  
и сооружений 3-го инженерного  
отдела Первого ТУ  
И.Н. Запорожан



02 34 17 0007199

**СПРАВКА О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

№ п/п	ОС	Инвентарный номер	Балансовая стоимость	Копие стои
1	Журнал учета ПЗ 03-03	101341000001	16 401,81	1
2	Журнал учета ПЗ 03-03	101341000002	16 401,81	1
3	Журнал учета ПЗ 03-03	101341000003	16 401,81	1
4	Журнал учета ПЗ 03-03	101341000004	16 401,80	1
5	План мероприятий 01-0402 4-х конференций	101341000401	32 484,60	1
6	Банк машин	101341000402	13 979,52	1
7	Банк машин	101341000403	13 979,52	1
8	Банк машин трансформации	101341000404	31 452,30	1
9	Резьбы для выкат рул	101341000405	15 828,56	1
10	Резьбы для выкат рул	101341000406	8 756,88	1
11	Резьбы для выкат рул	101341000407	8 756,88	1
12	Резьбы для выкат рул	101341000408	8 756,88	1
13	Веса измеритель	101341000409	30 682,33	1
14	Веса измеритель	101341000410	30 682,33	1
15	Пружина для прибора	101341000411	38 417,88	1
16	Пружина нейтральной	101341000412	12 635,32	1
17	Пружина пластмассовый (ПДС)	101341000413	36 743,37	1
18	Шарф измеритель среднетемпературный	101341000414	48 808,91	1
19	Акселерографный	101341000415	207 602,38	1
20	Переносимый	101341000416	582 218,88	1
21	Пружина нейтральной	101341000417	136 744,82	1
22	Шарф резиновый	101341000418	34 375,82	1
23	Будильник часы цифровой настольный бренд P-7001	101381000389	32 077,38	1
24	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000390	15 364,00	1
25	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000391	15 364,00	1
26	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000392	15 364,00	1
27	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000393	15 364,00	1
28	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000394	15 364,00	1
29	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000395	15 364,00	1
30	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000396	15 364,00	1
31	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000397	15 364,00	1
32	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000398	15 364,00	1
33	Копилка: Сталь 1800x800 мм, оцинк. пластина на подложке оцин.	101381000399	15 364,00	1
34	Копилка: Сталь на белом кле 1800x800 мм - 2 шт.	101381000400	15 364,00	2
35	Копилка: Сталь на белом кле 1800x800 мм - 3 шт.	101381000401	15 364,00	3
36	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000402	15 364,00	2
37	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000403	15 364,00	2
38	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000404	15 364,00	2
39	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000405	15 364,00	2
40	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000406	15 364,00	2
41	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000407	15 364,00	2
42	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000408	15 364,00	2
43	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000409	15 364,00	2
44	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000410	15 364,00	2
45	Копилка: Сталь барный оцинк 600x800 мм, Оцинк. оцинк (2 шт.)	101381000411	15 364,00	2
46	Подогреватель	101381000412	24 249,33	1
47	Банк для хранения отходов	101381000413	27 247,47	1
48	Ванночка мыльная	101381000414	48 844,88	1

49	Подложка	181361000676	10 118,91	1
50	Почка для двери	181361000676	13 714,22	1
51	Почка настенная	181361000680	5 226,81	1
52	Почка настенная	181361000681	4 626,20	1
53	Почка настенная	181361000682	3 009,30	1
54	СВЧ-печь, Балтинг METTAR	181361000685	6 098,30	1
55	Слайдер	181361000684	29 177,24	1
56	Стекло	181361000685	33 698,80	1
57	Стекло	181361000689	31 347,84	1
58	Стекло	181361000687	37 073,42	1
59	Стекло	181361000688	38 619,74	1
60	Стекло для люстры	181361000684	28 581,89	1
61	Стекло для люстры	181361000689	28 581,89	1
62	Стекло подвесное	181361000686	34 050,32	1
63	Стол обеденный	181361000687	27 282,88	1
64	Стол для бара остаток шири с окантовкой	181361000688	14 445,51	1
65	Стол нейтральный с бокови	181361000688	17 367,38	1
66	Стол проводящий	181361000640	15 543,28	1
67	Стол проводящий	181361000641	15 435,49	1
68	Стол проводящий	181361000642	12 300,48	1
69	Стол проводящий	181361000643	14 422,11	1
70	Стол проводящий с двойными перегород	181361000644	25 781,05	1
71	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000645	4 581,00	1
72	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000646	4 581,00	1
73	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000647	4 581,00	1
74	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000648	4 581,00	1
75	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000649	4 581,00	1
76	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000650	4 581,00	1
77	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000651	4 581,00	1
78	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000652	4 581,00	1
79	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000653	4 581,00	1
80	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000654	4 581,00	1
81	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000655	4 581,00	1
82	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000656	4 581,00	1
83	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000657	4 581,00	1
84	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000658	4 581,00	1
85	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000659	4 581,00	1
86	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000660	4 581,00	1
87	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000661	4 581,00	1
88	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000662	4 581,00	1
89	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000663	4 581,00	1
90	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000664	4 581,00	1
91	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000665	4 581,00	1
92	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000666	4 581,00	1
93	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000667	4 581,00	1
94	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000668	4 581,00	1
95	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000669	4 581,00	1
96	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000670	4 581,00	1
97	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000671	4 581,00	1
98	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000672	4 581,00	1
99	Стул (сиденье и спинная пластинка)	181361000673	4 581,00	1

100	Стул (пластик и сиденье пластиковое)	10130100074	4 201,00	1
101	Стул (пластик и сиденье пластиковое)	10130100075	4 201,00	1
102	Стул (пластик и сиденье пластиковое)	10130100076	4 201,00	1
103	Стул (дрюмированный каркас)	10130100077	3 115,00	1
104	Стул (дрюмированный каркас)	10130100078	3 115,00	1
105	Стул (дрюмированный каркас)	10130100079	3 115,00	1
106	Стул (дрюмированный каркас)	10130100080	3 115,00	1
107	Стул (дрюмированный каркас)	10130100081	3 115,00	1
108	Стул (дрюмированный каркас)	10130100082	3 115,00	1
109	Стул (дрюмированный каркас)	10130100083	3 115,00	1
110	Стул (дрюмированный каркас)	10130100084	3 115,00	1
111	Стул (дрюмированный каркас)	10130100085	3 115,00	1
112	Стул (дрюмированный каркас)	10130100086	3 115,00	1
113	Стул (дрюмированный каркас)	10130100087	3 115,00	1
114	Стул (дрюмированный каркас)	10130100088	3 115,00	1
115	Стул (дрюмированный каркас)	10130100089	3 115,00	1
116	Стул (дрюмированный каркас)	10130100090	3 115,00	1
117	Стул (дрюмированный каркас)	10130100091	3 115,00	1
118	Стул (дрюмированный каркас)	10130100092	3 115,00	1
119	Стул (дрюмированный каркас)	10130100093	3 115,00	1
120	Стул (дрюмированный каркас)	10130100094	3 115,00	1
121	Стул (дрюмированный каркас)	10130100095	3 115,00	1
122	Стул (дрюмированный каркас)	10130100096	3 115,00	1
123	Стул (дрюмированный каркас)	10130100097	3 115,00	1
124	Стул (дрюмированный каркас)	10130100098	3 115,00	1
125	Стул (дрюмированный каркас)	10130100099	3 115,00	1
126	Стул (дрюмированный каркас)	10130100100	3 115,00	1
127	Стул (дрюмированный каркас)	10130100101	3 115,00	1
128	Ванная ванн	10130100102	88 021,00	1
129	Удобная дружелюбная Рабочая Столешка А2	10130100103	100 000,00	1
130	Кухонный шкафчик	10130100104	140 048,16	1
131	Масорубка настольная	10130100105	64 095,21	1
132	Стул пластиковый (среднетемпературный)	10130100106	121 000,00	1
133	Вешалка настенная	10130100107	3 012,00	1
134	Вешалка настенная	10130100108	3 012,00	1
135	Вешалка настенная	10130100109	3 012,00	1
136	Вешалка настенная	10130100110	3 012,00	1
137	Вешалка настенная	10130100111	3 012,00	1
138	Настольный блок элект. системы АБЗ-КН-01-02-03	10130100112	10 000,00	1
139	Настольный блок элект. системы АБЗ-КН-01-02-03	10130100113	10 000,00	1
140	Проекторный экран складной	10130100114	210 180,00	1
141	Диск с видеонаблюдением 2000x1200мм	10130100115	80 040,00	1
<b>Итого</b>			<b>2 212 760,00</b>	<b>141</b>

Завистатель главного бухгалтера ГКУ ЦЗМ



Круткина

Центры недвижимости и оценки | Москва и Московская обл. | Район Сокольники, 2-е Рыбинское ул., 13

Москва, район Сокольники, 2-е Рыбинское ул., 13

299 997 руб. в месяц  
2 997 руб. в 1 кв. м

**Параметры**

Этажность	1 этаж
Класс	элитный
Тип здания	апартаменты



**Объект**

Площадь	120 кв. м
Этаж	1 этаж
Класс здания	элитный
Тип здания	апартаменты
Состояние/ремонт	абсолютно новый
Специфика	новый проект
Вид	панорамный вид

**Описание**

Страна	Россия
Регион	Московская область

Элитный проект в центре Сокольники (20 кв. м от центра в пешей доступности). Современный дизайн и отделка. Шикарные апартаменты площадью 120 кв. м. Для удобства жильцов предусмотрена круглосуточная охрана, бассейн, детский садик, фитнес-зал и парковка. В пешей доступности метро, школы, детские сады, рестораны и магазины. Удобная транспортная развязка. В пешей доступности метро. Парковка на территории. Площадь 120 кв. м. Цена от 299 997 руб. Запрос на просмотр.

ЦЕНА ID 13178

Центры недвижимости и оценки | Москва и Московская обл. | Район Мещанский, 12-я линия Мещанского бульвара, 12

Москва, район Мещанский, 12-я линия Мещанского бульвара, 12

130 939 - 344 813 руб. в месяц  
11 400 руб. в 1 кв. м по общей площади

**Параметры**

Этажность	1 этаж
Класс	элитный
Тип здания	апартаменты
Состояние/ремонт	отлично



**Объект**

Площадь	11,7 кв. м
Этаж	1 этаж
Класс здания	элитный
Тип здания	апартаменты
Состояние/ремонт	отлично, современно
Специфика	абсолютно новый, парковка
Специфика	дизайнерский ремонт
Вид	панорамный вид
Специфика	новый проект
Специфика	новый проект
Специфика	новый проект
Специфика	новый проект

**Описание**

Страна	Россия
Регион	Московская область

Элитный проект в центре Мещанского района. Современный дизайн и отделка. Шикарные апартаменты площадью 11,7 кв. м. Для удобства жильцов предусмотрена круглосуточная охрана, бассейн, детский садик, фитнес-зал и парковка. В пешей доступности метро, школы, детские сады, рестораны и магазины. Удобная транспортная развязка. В пешей доступности метро. Парковка на территории. Площадь 11,7 кв. м. Цена от 130 939 руб. Запрос на просмотр.

ЦЕНА ID 50724

Объект недвижимости находится в собственности ООО "Сити-Инвест", ИНН 50/070/0300100, ОГРН 1045007030010

**Объект недвижимости**  
**Москва, район Останкинский, Звеницкий б-ль, 21С1**  
 Показать на карте

**120 000 руб. в месяц**  
 11 000 руб. за 1 кв. м, включая коммунальные платежи, налоги и НДС

Смотреть все объекты недвижимости

**Почему это выгодно?** **Преимущества**



Площадь помещений:	220 кв. м
Этаж:	1-й
Срок аренды:	3 года
Срок окончания:	неограниченно
Минимальный срок аренды:	11 лет

**Объект**

Площадь:	220 м²
Этаж:	1 из 7
Срок окончания:	неогр.
Срок аренды:	до 3 лет (с возможностью продления)
Срок окончания аренды:	неогр.

**Административные данные об объекте недвижимости**

Адрес:	21С1
Категория:	офис
Этаж:	1
Площадь помещений:	220 кв. м
Площадь:	220 кв. м
Этаж:	1 из 7
Срок окончания:	неограниченно
Срок аренды:	до 3 лет
Срок окончания аренды:	неограниченно

Объект недвижимости находится в собственности ООО "Сити-Инвест", ИНН 50/070/0300100, ОГРН 1045007030010

**Объект недвижимости**  
**Москва, район Медведский, ул. Щеголева, 33**  
 Показать на карте

**222 917 руб. в месяц**  
 11 000 руб. за 1 кв. м

Смотреть все объекты недвижимости

**Почему это выгодно?** **Преимущества**

Срок аренды:	3 года
Срок окончания:	неограниченно



**Объект**

Площадь:	220 м²
Этаж:	неограниченно
Срок окончания:	неогр.

**Объект**

Срок аренды:	до 3 лет (с возможностью продления)
Срок окончания:	неогр.

В 150 м от станции метро "Щеголева" (станция 27 км от МКАД) находится объект недвижимости площадью 220 кв. м, расположенный на 1-м этаже здания. Объект находится в собственности ООО "Сити-Инвест", ИНН 50/070/0300100, ОГРН 1045007030010. Объект находится в собственности ООО "Сити-Инвест", ИНН 50/070/0300100, ОГРН 1045007030010. Объект находится в собственности ООО "Сити-Инвест", ИНН 50/070/0300100, ОГРН 1045007030010.

Мир

Москва, район Медведский, просп. Мира, 75С1  
 (Площадь 40 кв. м)

Медведский 11 кв. м от застройщика

**809 870 руб. в месяц**  
 (1 000 руб. в кв. м и 1 кв. м от застройщика)


Смотреть проект планировки

Общая полезная площадь: 10 000 кв. м  
 Этажность: 1-40  
 Тип здания: бизнес  
 Количество этажей: 11 кв.  
 Количество квартир: 44


**Ипотека**  
 Площадь: 100 кв. м  
 Тип: 1 кв. м  
 Планировка: 100 кв. м  
 Количество комнат: 100 кв. м  
 Количество санузлов: 100 кв. м  
 Количество балконов: 100 кв. м

**О проекте**  
 Тип здания: бизнес-класс  
 Этажность: 1-40  
 Тип здания: бизнес  
 Количество этажей: 11 кв.  
 Количество квартир: 44  
 Количество санузлов: 100 кв. м  
 Количество балконов: 100 кв. м

Смотреть фото (10 фотографий) | **Попросить** | 11 кв. м от застройщика



Смотреть фото



Мир

Москва, район Медведский, Олимпийский просп., 80С1  
 (Площадь 40 кв. м)

Медведский 11 кв. м от застройщика  
 Проект 11 кв. м от застройщика  
 Олимпийский 11 кв. м от застройщика

**499 680 руб. в месяц**  
 (1 000 руб. в кв. м и 1 кв. м от застройщика)


Смотреть проект планировки

Общая полезная площадь: 10 000 кв. м  
 Этажность: 1 кв.  
 Тип здания: бизнес  
 Количество этажей: 11 кв.  
 Количество квартир: 44


**Ипотека**  
 Площадь: 100 кв. м  
 Тип: 1 кв. м  
 Планировка: 100 кв. м  
 Количество комнат: 100 кв. м  
 Количество санузлов: 100 кв. м  
 Количество балконов: 100 кв. м

**О проекте**  
 Тип здания: бизнес-класс  
 Этажность: 1-40  
 Тип здания: бизнес  
 Количество этажей: 11 кв.  
 Количество квартир: 44  
 Количество санузлов: 100 кв. м  
 Количество балконов: 100 кв. м

Смотреть фото (10 фотографий) | **Попросить** | 11 кв. м от застройщика



Смотреть фото





Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АНДЕРРАЙТИНГ"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АНДЕРРАЙТИНГ"

(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "АНДЕРРАЙТИНГ"

(фирменное наименование)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская

регистрационная палата

(наименование регистрирующего органа)

« 06 » « февраля » « 2001 » № 002.030.064

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным  
регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	0	0	6	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

« 12 » « августа » « 2002 »

(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России  
№ 39 по г. Москве



И. Волкова

(ИМО)

серия 77 № 005392805