

8.2. Характеристика местоположения объекта оценки

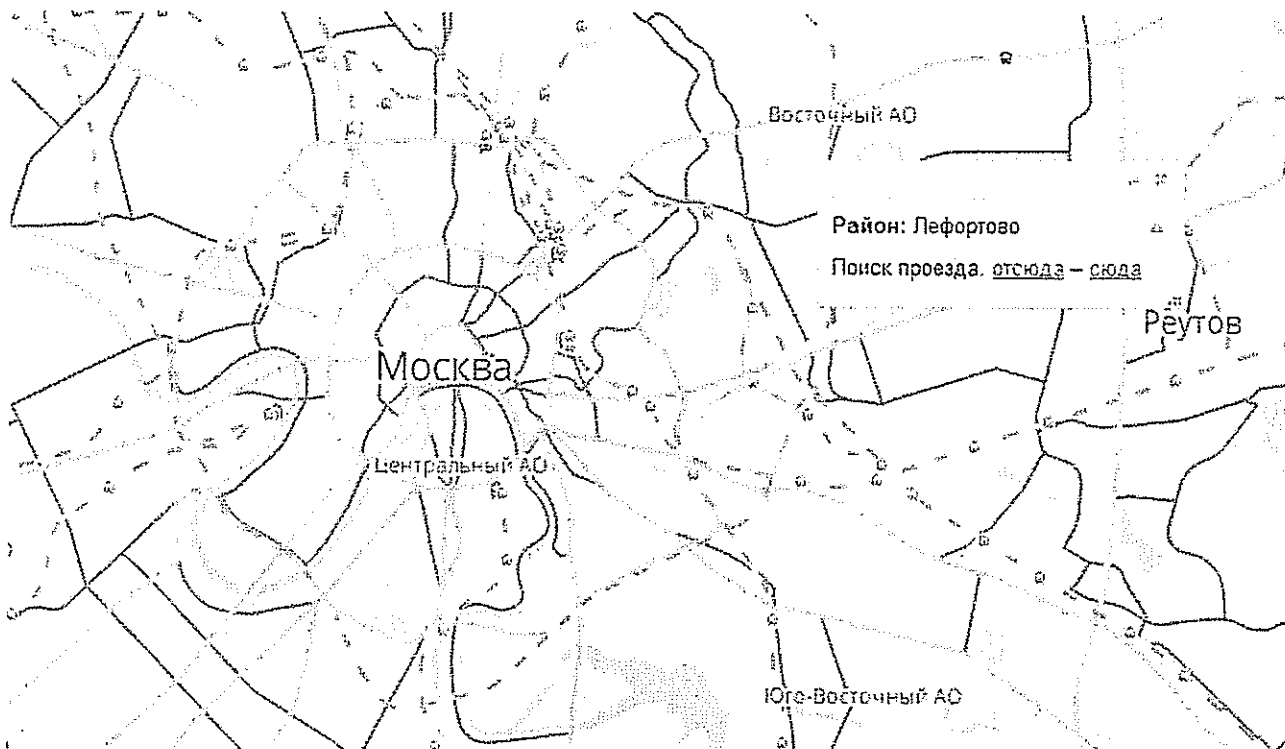


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки общей площадью 722,3 кв.м

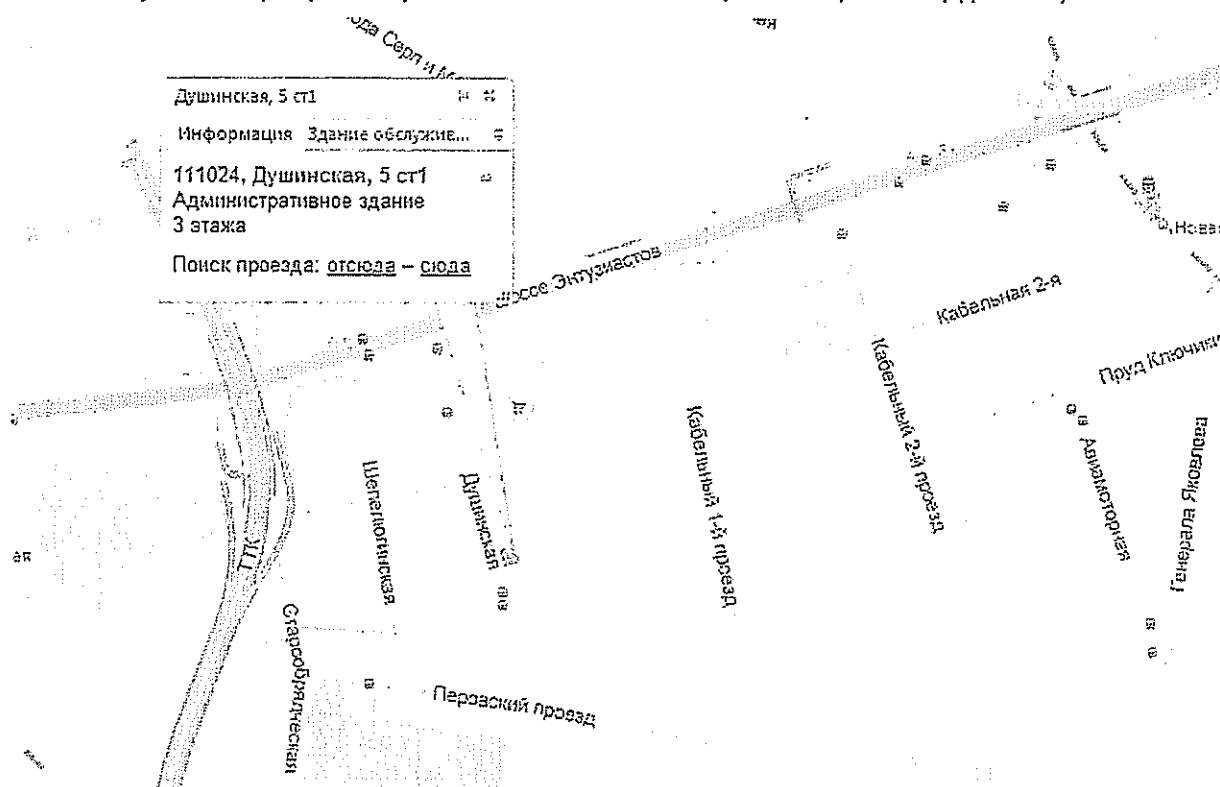


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки общей площадью 722,3 кв.м

В окружении объектов оценки располагаются административные и производственные здания, многоэтажная жилая застройка и т.п.

Пешеходный и автомобильный трафики вдоль объекта оценки оцениваются как среднее.

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки принадлежит заказчику на праве хозяйственного ведения. Собственником является город Москва.

8.4. Текущее использование объекта оценки

В настоящее время объект используется для офисного назначения.

8.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Иных факторов, влияющих на стоимость не выявлено.

8.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Наилучшим использованием оцениваемого объекта является текущее – под офис.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Экономические и социальные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв 2017 и мартом.

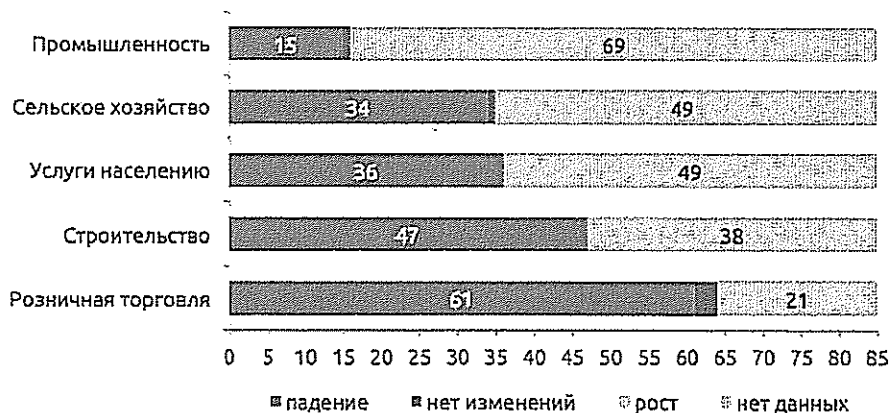
Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время В I квартале 2017 г. более 40% регионов России столкнулись со спадом в сельском хозяйстве и секторе услуг, более 55% – в строительстве, и более 70% – в розничной торговле.

Среди пяти основных секторов экономики регионов России (сельское хозяйство, промышленность, строительство, розничная торговля и платные услуги населению) в I квартале 2017 г. наблюдались разнонаправленные тенденции. По данным Росстата, в целом по России в I квартале 2017 г. в сельском хозяйстве выпуск увеличился на 2,0% в годовом выражении, в промышленности был зафиксирован незначительный рост (+0,1%), а в строительстве, розничной торговле и секторе платных услуг произошел спад (на 4,3%, 1,8% и 0,3% соответственно). Однако во многих субъектах РФ сложилась ситуация, существенно отличающаяся от средней по стране.

Ситуация в пяти секторах экономики регионов

Несмотря на то, что в целом по России выпуск в сельском хозяйстве и промышленности увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в ряде регионов наблюдалась иная ситуация.

Распределение субъектов РФ, продемонстрировавших падение, рост или отсутствие изменений выпуска в основных секторах экономики в I квартале 2017 г. в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты ИКСИ

В сельском хозяйстве, показавшем в целом по стране наиболее высокие темпы роста среди пяти рассматриваемых секторов, в 34 субъектах РФ (или 40,0%) был зафиксирован спад выпуска. Для этих регионов средние темпы падения составили 5,3%. При этом среди них есть и регионы с развитым сельским хозяйством: например, в Астраханской области падение выпуска в сельском хозяйстве составило 0,5% в годовом выражении, в Ростовской области – 1,2%, в Республике Крым – 14,6%.

В промышленности в целом по стране рост выпуска в I квартале 2017 г. оказался близок к нулевой отметке. При этом в 69 регионах России наблюдался рост выпуска, и только в 15 регионах был зафиксирован спад. Высокие темпы роста выпуска в этом периоде были характерны для ряда промышленно развитых регионов, таких как Ярославская область (+26,0% в I квартале 2017 г. в годовом выражении), Калужская область (+13,7%), Московская область (+11,8%) и т.д. Наряду с этим, в отдельных регионах в промышленности наблюдался значительный спад выпуска (в пяти регионах его темпы превысили 10%). Среди этих регионов – г. Москва, где спад выпуска в промышленности составил 16,2%.

В строительстве, испытывающем наиболее глубокий спад среди рассматриваемых секторов экономики, падение объема работ было характерно для 47 регионов из 85 (т.е. для 55,3%), но в 38 регионах наблюдался рост – в основном это регионы Южного и Дальневосточного ФО. Так, в Республике Крым объем строительных работ вырос в I квартале 2017 г. в 4,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., в Чукотском АО – в 3,3 раза, в Амурской области – на 63,5%. Такие темпы роста связаны в первую очередь с реализацией инфраструктурных проектов.

Наиболее распространенной тенденцией среди регионов РФ стало падение оборота розничной торговли, наблюдавшееся в 61 регионе РФ (71,8% российских регионов). Кроме этого, еще в 3 регионах оборот розничной торговли не изменился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Единственным регионом, показавшим высокие темпы роста, стала Омская область (+10,2%), что в значительной степени связано с эффектом «низкой базы»: в I квартале 2016 г. оборот розничной торговли в этом регионе сократился на 18,8% в годовом выражении.

В секторе платных услуг для населения (более половины объема этих услуг в последние годы приходится на коммунальные услуги, а также услуги транспорта и связи) падение объемов наблюдалось в 36 регионах (42,4% субъектов РФ), а рост объемов предоставления этих услуг наблюдался в 49 субъектах РФ. Наиболее сильное падение объемов услуг населению было характерно для Центрального ФО (-3,7% в годовом выражении), являющегося наиболее населенным среди федеральных округов. В частности, в Москве объем таких услуг в I квартале 2017 г. сократился на 6,7% в годовом выражении. При этом наиболее высокие темпы роста объемов платных услуг населению наблюдались в Южном и Северо-Кавказском ФО (+3,7% и +2,4% соответственно).

Регионы с наихудшей ситуацией в основных секторах экономики

В 10 субъектах РФ (см. табл. 1) ситуация в рассматриваемых секторах экономики была хуже среднего по стране: спад был зафиксирован в 4 секторах из 5. Среди них есть регионы как с промышленной (Волгоградская область, Хабаровский край, Республика Коми), так и с сельскохозяйственной специализацией (Астраханская и Смоленская области, Адыгея). Важно отметить, что во всех этих 10 субъектах РФ наблюдалось значительное падение объемов строительных работ.

Вместе с тем, во всех этих регионах хотя бы один сектор продемонстрировал положительные темпы роста выпуска. В частности, для трех субъектов РФ из этого списка единственным растущим сектором экономики было сельское хозяйство, для четырех – промышленность.

Регионы с наиболее благоприятной ситуацией в основных секторах экономики

В 6 субъектах РФ наблюдался рост во всех пяти рассматриваемых секторах экономики. Это Белгородская, Иркутская, Кемеровская и Псковская области,

Краснодарский край и Республика Дагестан. Еще в 13 субъектах РФ был рост в 4 секторах (см. табл. 2). Среди этих регионов преобладают регионы с сельскохозяйственной специализацией (Краснодарский край, Белгородская область, Мордовия, Ставропольский край и т.д.). Вместе с тем, есть регионы и с промышленной специализацией (Иркутская, Московская, Ярославская область, Приморский край).

Таблица 1. Изменение выпуска основных секторов экономики в регионах РФ, показавших спад в наибольшем числе секторов в I квартале 2017 г. (в % к соотв. периоду пред. года)

Регионы	Сельское хозяйство	Промышленность	Строительство	Различная торговля	Платные услуги населению
Спад выпуска в 4 секторах экономики					
1 Астраханская область	-0,5	22,2	-39,2	-2,9	-2,9
2 Волгоградская область	5,6	-4,8	-38,0	-1,8	-4,6
3 Ненецкий авт. округ	1,5	-1,7	-5,2	-3,6	-6,9
4 Республика Адыгея	-9,3	-2,4	-42,3	-10,6	3,6
5 Республика Бурятия	-2,3	-39,6	-67,6	-7,6	2,0
6 Республика Карелия	-25,9	0,2	-10,0	-1,3	-2,5
7 Республика Коми	2,0	-10,2	-68,3	-0,8	-6,2
8 Смоленская область	-4,9	0,9	-9,8	-4,1	-4,6
9 Ульяновская область	-3,0	11,6	-30,1	-2,2	-1,3
10 Хабаровский край	-6,1	-0,6	-6,1	1,0	-1,9

Источник: Росстат, расчеты ИКСИ

Таблица 2. Изменение выпуска основных секторов экономики в регионах РФ, показавших рост в наибольшем числе секторов в I квартале 2017 г. (в % к соотв. периоду пред. года)

Регионы	Сельское хозяйство	Промышленность	Строительство	Различная торговля	Платные услуги населению
Положительные темпы роста в 5 секторах экономики					
1 Белгородская область	4,2	4,9	20,9	0,1	0,3
2 Иркутская область	0,7	4,4	1,8	0,1	1,6
3 Кемеровская область	0,7	3,5	18,9	1,3	1,0
4 Краснодарский край	1,5	2,2	21,5	0,4	7,0
5 Республика Дагестан	2,0	29,6	1,4	0,3	1,8
6 Псковская область	30,0	4,9	2,7	1,7	3,2
Положительные темпы роста в 4 секторах экономики					
7 Республика Мордовия	4,3	20,1	36,8	4,0	-0,5
8 Костромская область	2,3	8,9	-14,7	0,6	0,1
9 Саратовская область	0,5	2,1	20,3	-3,0	0,3
10 Тверская область	19,0	2,2	13,6	-0,3	0,7
11 Московская область	2,7	11,8	-16,3	2,2	0,9
12 Вологодская область	0,3	0,0	в 3,4 р.	-5,4	1,4
13 Ярославская область	6,9	26,0	11,7	-1,7	1,8
14 Еврейская авт. область	38,9	32,4	66,1	-4,8	2,3
15 Ставропольский край	2,8	9,8	-27,9	0,1	2,9
16 Приморский край	8,3	1,5	12,2	-0,3	3,1
17 Республика Алтай	1,0	52,5	11,9	-4,3	3,9
18 Чеченская Республика	-0,2	0,2	56,1	0,7	5,9
19 г. Севастополь	-1,3	10,3	25,6	0,2	21,0

Источник: Росстат, расчеты ИКСИ

Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-июне 2017г.

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за 2016г. к соответствующему периоду предыдущего года	101,8
Инвестиции в основной капитал		89,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		106,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м		73,4
Оборот розничной торговли		88,8
Объем платных услуг населению		86,8
Индекс потребительских цен		108,3

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника		100,3
---	--	-------

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект недвижимости по своему функциональному назначению относится к сегменту офисной недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Исходя из поставленной задачи оценки – определение рыночной стоимости и рыночной арендной платы за объект оценки, анализ производился по двум секторам рынка коммерческой недвижимости – рынку аренды встроенных торговых, производственных и складских помещений.

Анализ цен сделок с объектами недвижимости произвести достаточно затруднительно, поскольку результаты сделок, как правило, закрыты, а сведения мониторинга рынка недвижимости фонда данных кадастровой оценки нецелесообразно использовать в силу их низкой информативности и достоверности.

Анализ цен предложения об аренде помещений выявил несколько предложений, доступных для анализа:

Факторы, оказывающие влияние на величину арендной платы встроенного помещения, в целом, те же, что и факторы, оказывающие влияние на его рыночную стоимость. Это качественные факторы – этаж расположения объекта, наличие отдельного входа и уровень отделки и количественные – площадь и местоположение.

Консалтинговая компания RRG (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>) в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги сентября 2017 г.

В сентябре 2017 г. в аренду предлагалось 3 366 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 678 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 22%, а по общей площади - на 15%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 18 005 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 1% и составила 312\$/кв.м/год. За год, с сентября 2016 года рублевые ставки уменьшились на 2%, а долларовые снизились на 12%.

Рост объема предложения в сентябре в условиях роста ставок может быть традиционно связан с ростом деловой активности в начале осени.

Рынок в целом						
Показатель	Сентябрь 2017	Сентябрь 2016	Изменение	Сентябрь 2017	Сентябрь 2016	Изменение
Значение	3 366	2 781	22%	1 678	1 450	15%
К августу 2017	△ -22%	△ -32%	△ -15%	▽ -6%	△ -4%	
К сентябрю 2016	△ -23%	△ -8%	△ +5%	▽ -14%	▽ +2%	

Рисунок 3. Динамика

Торговая недвижимость

В сентябре 2017 г. на рынке экспонировался 714 объектов общей площадью 208 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 28%, а их общая площадь – на 34%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 44 объекта общей площадью 12 тыс. кв. м, что выше показателя августа на 26% по количеству и на 42% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 2% и составила 57 570 руб./кв. м/год. При этом ставка по давно экспонируемым объектам не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 60 000 руб./кв.м/год в общем объеме предложения выросла с 34 до 38%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в сентябре 2017 г. выросло на 28%, а их общая площадь – на 34%. Объем предложения составил 670 объектов общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 8% и составила 28 895 руб./кв.м/год. При этом доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв.м/год выросла с 30% до 32%, а ставка по старым объектам так же, как и в центре, осталась на уровне августа.

Судя по уровню изменения ставок как за месяц, так и за год, большую привлекательность обнаруживают торговые объекты за пределами центра, но, в целом, уверенного роста спроса на торговую недвижимость пока не наблюдается.

Торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.

Объем предложения торговых помещений, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины в сентябре 2017 г. по количеству вырос на 36%, а по общей площади - на 35%. Всего экспонировался 277 объектов площадью 60 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 265 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству вырос на 33%, а по общей площади - на 68%. Средняя ставка аренды снизилась на 3% и составила 71 693 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды, в частности, было связано с выходом в сентябре дешевого объекта на Хилковом пер. (215 кв.м, 39 100 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений данного формата за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 37%, а по общей площади - на 34%. Средняя арендная ставка возросла на 13% и составила 33 249 руб./кв.м/год, при этом доля дорогих объектов со ставками выше 35 000 руб./кв.м/год выросла с 27% до 32%.

Офисная недвижимость

В сентябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 24%, а по общей площади на 20% и составил 2 019 объектов общей площадью 839 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 21%, а общая площадь – на 20%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 24 748 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 25%, а по общей площади на 20%, при этом средняя ставка, как и в центре, также осталась на уровне августа и составила 15 847 руб./кв.м/год.

В октябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 5%, а по общей площади на 4% и составил 1 918 объектов общей площадью 814 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 1%, а общая площадь – на 3%. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 27 003 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 6%, а по общей площади на 4%, при этом средняя ставка снизилась на 1% и составила 15 800 руб./кв.м/год.

Ставки по офисным объектам в центре за год показали максимальный рост, который превышает уровень инфляции, однако рост ставок осенью практически отсутствует, в связи с чем о тенденции роста спроса на такие качественные помещения говорить сложно.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

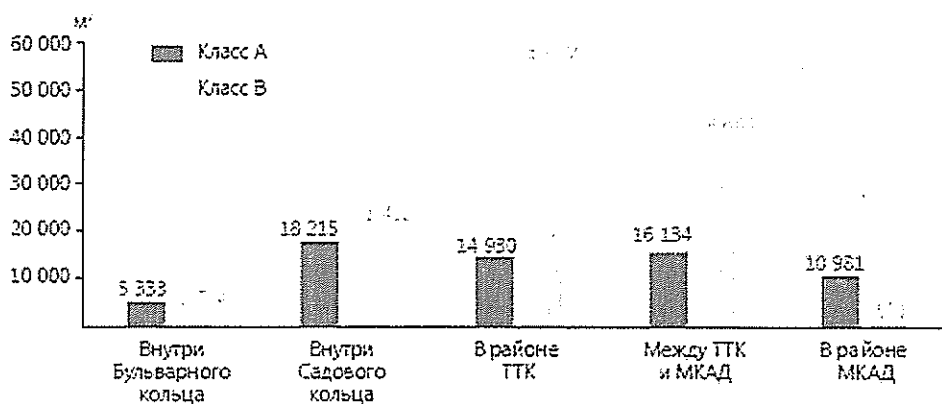


Рисунок 4. Распределение объема сделок по аренде

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 5).

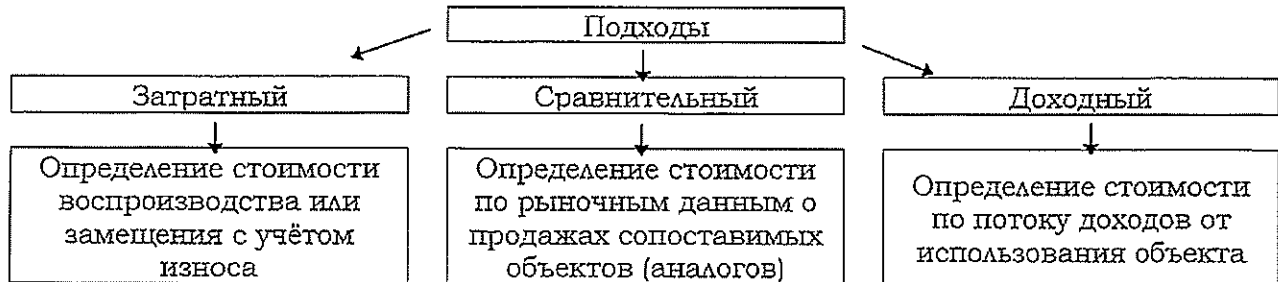


Рисунок 5. Методическая структура определения рыночной стоимости

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

10.3. Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с ФСО-1 статья 11 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Учитывая развитость рынка аренды в данной оценке целесообразно использовать метод сравнения продаж при оценке помещений.

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже объектов, являющимися аналогами оцениваемого.

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках, сходных с оцениваемым объектом. При сравнительном анализе использовались цены предложения на объекты, сопоставимые с объектом оценки.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице:

Таблица 4. Выбранные объекты-аналоги офисных помещений

№пп	Адрес	Описание аналога	Общая площадь, м2	Цена за 1 кв.м. с НДС в год	Цена за 1 кв.м. без НДС в год
1	район Лефортово, Перовский проезд, 35С7	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в административном центре Перовский пр-д 35. класса В, здание расположено по адресу проезд Перовский 35с7, доступность до ближайшей станции метро Авиамогторная составит 18 минут пешком.	277.2	7 881	7 881
2	район Лефортово, Душинская ул., 3А	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Душинская 3А класса С, здание расположено по адресу Душинская 3а, доступность до ближайшей станции метро Римская составит 19 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 825 кв.м. Номер налоговой .В помещении стандартная офисная отделка, планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды.	825	10 169	10 169
3	район Лефортово, Душинская ул., 7С1	БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В. Сдаётся под офис блок (2 комнаты) на 3-м этаже площадью 70 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Цена не включает НДС. Душинская ул., 12 минут пешком от метро Площадь Ильича. ЛОТ 106827	70.0	11 439	11 439
4	район Лефортово, Авиамогторная ул., 47	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в здании по адресу улица Авиамогторная 47, доступность до ближайшей станции метро Авиамогторная составит 4 минуты пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 254 кв.м. Номер налоговой .В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды.	254	8 748	8 748

Таблица 5. Описание выбранных объектов-аналогов

№пп	Функциональное назначение	Тип помещения	Отделка	Наличие отдельного входа	Дата сделки	Источник информации
1	Офис	встроенное помещение	Стандартная отделка, среднее состояние	Нет	дек.17	www.cian.ru
2	Офис	встроенное помещение	Стандартная отделка, среднее состояние	Есть	дек.17	www.cian.ru
3	Офис	встроенное помещение	Стандартная отделка, среднее состояние	Нет	дек.17	www.cian.ru
4	Офис	встроенное помещение	Стандартная отделка, среднее состояние	Есть	дек.17	www.avito.ru

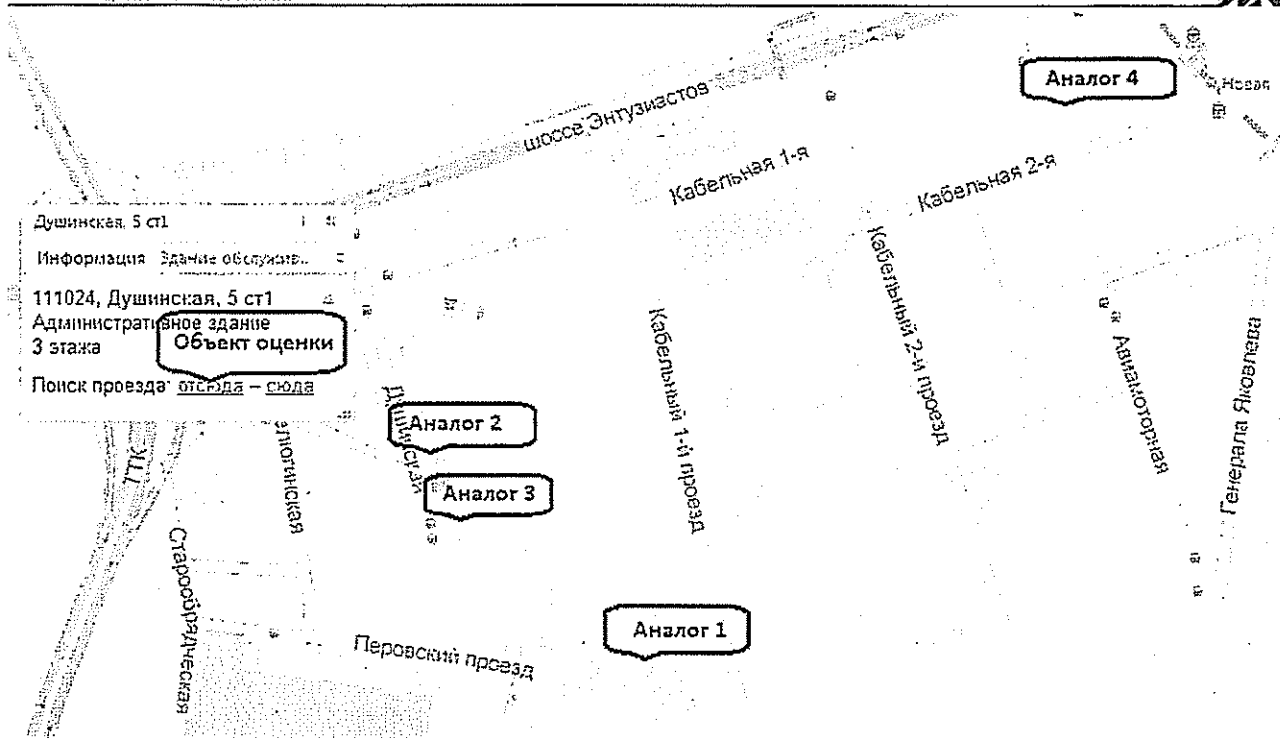


Рисунок 6. Карта расположения объекта оценки и аналогов

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять 1 кв.м. общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

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

1.1.4. Обоснование и расчет корректировок

Корректировка на учет коммунальных платежей

Для расчета диапазона значений корректировки на учет коммунальных платежей были использованы материалы исследования, опубликованные в книге Лейфера Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 1, Том 2 и Том 3. Нижний Новгород, 2016г. (далее – Справочник Лейфера)»:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке за объект без учета коммунальных платежей	1,20	1,18	1,24

Рисунок 7. Значения корректировки для офисно-торговых объектов

Корректировка на уторгование

Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в книге Лейфера Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 1, Том 2 и Том 3. Нижний Новгород, 2016г. (далее – Справочник Лейфера)»:

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Рисунок 8. Значения скидки на торг для офисно-торговых помещений

Для офисно-торговых помещений принимается корректировка на торг в размере 0,916.

Корректировка на местоположение

По проведенному анализу рынка выявлено, что в пределах одного административного округа г. Москвы существенной разницы в стоимости предложений не наблюдается. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на красную линию

Степень влияния этого фактора рассчитана на основании данных справочника Лейфера:

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Рисунок 9. Корректировочные коэффициенты для офисно-торговых объектов

Итоговая корректировка рассчитана как соотношение корректировочного коэффициента, присвоенного объекту оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Корректировка на наличие отдельного входа

Отдельный вход также важен для офисно-торговых объектов. Значения корректировочных коэффициентов определены с использованием справочника Лейфера:

5.4 Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,85

Рисунок 10. Значения коэффициентов для офисно-торговых объектов

Корректировка на качество внутренней отделки

Качество внутренней отделки имеет значение для офисно-торговых объектов. Значения корректировочных коэффициентов определены с использованием данных справочника Лейфера:

5.7. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 5б.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Рисунок 11. Влияние фактора состояния отделки офисно-торгового объекта

Итоговая корректировка рассчитана как соотношение корректировочного коэффициента, присвоенного объекту оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Корректировка на площадь

Чем больше площадь помещения, тем дешевле ставка аренды. Об этом свидетельствуют данные справочника Лейфера:

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,88	0,92	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,14
	750-1000	0,76	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,95	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,99	1,00	

Рисунок 12. Влияние фактора площади офисно-торгового объекта

Подобно предыдущим корректировкам, итоговая корректировка рассчитана как соотношение корректировочного коэффициента, присвоенного объекту оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Корректировка на тип объекта

Корректировка тип объекта применяется с использованием справочника Лейфера:

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			
Удельная арендная ставка	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			

Рисунок 13. Влияние фактора типа объекта офисно-торгового объекта

Подобно предыдущим корректировкам, итоговая корректировка рассчитана как соотношение корректировочного коэффициента, присвоенного объекту оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

Таблица 6. Расчет арендной ставки отдельно стоящего здания общей площадью 722,3 м²

Наименование показателя	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Москва, ул. Душинская, д. 5, стр. 1	район Лефортово, Перовский проезд, 35С7	район Лефортово, Душинская ул., 3А	район Лефортово, Душинская ул., 7С1	район Лефортово, Авиамоторная ул., 47
Цена предложения, Р		182 052	699 119	66 728	185 166
Площадь объекта, кв.м.	722,3	277,2	825	70	254
Арендная ставка 1 кв.м. Р/кв.м. без НДС		657	847	953	729
Коммунальные платежи вкл.		нет	нет	да	нет
Корректировка на коммун.платежи		1.000	1.000	0.800	1.000
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		657	847	763	729
Дата предложения		ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17
Корректировка на дату предложения		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		657	847	763	729
Торг		есть	есть	есть	есть
Корректировка на торг		0.916	0.916	0.916	0.916
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		602	776	699	668
Местоположение	г. Москва, ул. Душинская, д. 5, стр. 1	район Лефортово, Перовский проезд, 35С7	район Лефортово, Душинская ул., 3А	район Лефортово, Душинская ул., 7С1	район Лефортово, Авиамоторная ул., 47
Корректировка на местоположение		1.000	1.000	1.000	1.000
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		602	776	699	668
Красная линия	да	да	да	да	да
Корректировка на красную линию		1.000	1.000	1.000	1.000
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		602	776	699	668
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа		1.000	0.850	1.000	0.850

Наименование показателя	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		602	660	699	568
Качество внутренней отделки	Стандартная отделка, среднее состояние	Стандартная отделка, среднее состояние	Стандартная отделка, среднее состояние	Стандартная отделка, среднее состояние	Стандартная отделка, среднее состояние
<i>Корректировка на отделку</i>		1.000	1.000	1.000	1.000
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		602	660	699	568
Площадь	722.3	277.2	825	70	254
<i>Корректировка на площадь</i>		0.940	1.040	0.810	0.940
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		565	686	566	534
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта</i>		1.075	1.075	1.075	1.075
Скорректированная арендная ставка, Р/кв.м.		608	738	608	574
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		4%	14%	4%	10%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		7%	13%	36%	21%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		0.88	0.56	0.88	0.69
Доверие объекту сравнения по признаку 2		0.90	0.83	0.54	0.73
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		0.89	0.69	0.71	0.71
<i>Весовой коэффициент</i>		0.297	0.232	0.236	0.235
Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м., Р без НДС	630				
Арендная ставка за 1 кв.м в год, Р без НДС	7 560.00				
Арендная ставка на объект в год, Р без НДС	5 460 588.00				

12. Выводы и анализ результатов оценки

В результате проведенных расчетов установлена арендная ставка для здания с использованием сравнительного подхода. Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 7. Согласование результатов оценки

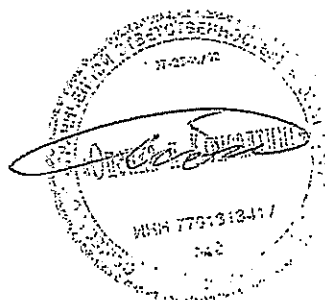
№п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м., кол-во, ед.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	Вес	
1	г. Москва, Ул. Душинская, д. 5, стр. 1	722,3	не применялся	0,0	5 460 588.00	1,00	не применялся	0,0	5 460 588.00

Таким образом, величина годовой арендной ставки за пользование зданием составляет:

Таблица 8. Результаты оценки

№п/п	Адрес	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м в год, ₽ без НДС	Арендная ставка за 1 кв.м в год, ₽ с НДС	Арендная плата, руб. годовая без НДС	Арендная плата, руб. годовая с НДС
1	г. Москва, ул. Душинская, д. 5, стр. 1	Отдельно стоящее здание	722,3	7 560.00	8 920.80	5 460 588.00	6 443 493.84

Оценщик



Сабиров Н.Р.

13. Приложения

1. Копии использованных материалов;
2. Копии документов Заказчика;
3. Копия страхового полиса Оценщика;
4. Копия Свидетельства о членстве в СРО.

Аналоги по аренде помещений

Аналог 1

www.cian.ru Сдается офис город Москва, метро Автомоторная, Перовский проезд, д. 35С7 - база ЦИАН, объявление №167412670

офис
Москва, район Лефортово, Перовский проезд, 35С7

181 052 руб. в месяц
7 931 руб. за кв. метр НДС не включен

+7 495 666-66-93

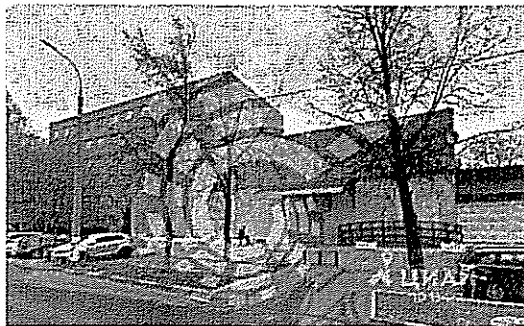
Тип объекта: офис
Тип здания: панельный

Объекты: 3 этаж
Площадь: 270 кв. м
Этаж: 3 этаж
Тип здания: панельный
Тип объекта: офисная аренда

Описание: 3 этаж

Без комиссии! Специальный проект! Вам уже экономно предлагается аренда офиса в бизнес-центре «Перовский» при вл. 35/35А в 15 минутах езды от метро Перовский. От ЦИАН доступность до ближайшей станции метро Автомоторная составляет 15 минут пешком. Помещение расположено на 3 этаже общей площадью 270 кв. м. Номер этажной в бизнес-центре «Перовский» офисная аренда. Жирный ремонт, кондиционеры, охранная сигнализация, видеонаблюдение, интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии объекта.

Officecenter 9 660
+7 495 666-66-93



Прямая аренда ТЦ «Шоппинг»
Дорожная парковка и подземный паркинг
Витрина 1 этаж, от 20 000 руб./кв. метр
Тел. +495 315-6-070



Коммерческие помещения от 10 кв. м
От 20 кв. м - от 1 кв. м - от 1 кв. м - от 1 кв. м
Тел. +495 315-6-070

Ищите помещения в аренду? Смотрите объявления в разделе «Офисы»

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167412670/>

Аналог 2

www.cian.ru Сдам офис город Москва, метро Римская, Душинская улица д. 3А - база ЦИАН, объявление №167415267

офис в бизнес-центре на ул. Душинская, д. 3А
Москва, район Лефортово, Душинская ул., 3А

699 119 руб. в месяц
40 570 руб. за кв. метр НДС не включен

+7 495 666-66-93

Тип объекта: офис
Тип здания: панельный

Объекты: 3 этаж
Площадь: 325 кв. м
Этаж: 3 этаж
Тип здания: панельный
Тип объекта: офисная аренда

Бизнес-центр на ул. Душинская, 3А
Этаж: 3
Площадь: 325 кв. м
Этаж: 3 этаж
Тип здания: панельный
Тип объекта: офисная аренда

Без комиссии! Специальный проект! Вам уже экономно предлагается аренда офиса в бизнес-центре «Душинская» на ул. Душинская в 15 минутах езды от метро Римская. От ЦИАН доступность до ближайшей станции метро Римская составляет 15 минут пешком. Помещение расположено на 3 этаже общей площадью 325 кв. м. Номер этажной в бизнес-центре «Душинская» офисная аренда. Жирный ремонт, кондиционеры, охранная сигнализация, видеонаблюдение, интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии объекта.

Officecenter 9 660
+7 495 666-66-93



Коммерческие помещения от 10 кв. м
От 20 кв. м - от 1 кв. м - от 1 кв. м - от 1 кв. м
Тел. +495 315-6-070



Коммерческие помещения от 10 кв. м
От 20 кв. м - от 1 кв. м - от 1 кв. м - от 1 кв. м
Тел. +495 315-6-070



Бизнес-центр «Бетон»
Коммерческие помещения от 10 кв. м
От 20 кв. м - от 1 кв. м - от 1 кв. м - от 1 кв. м
Тел. +495 315-6-070

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167415267/>

Аналог 3

www.cian.ru Сдать офис г. Москва, м. Площадь Ильича, Душинская ул., д. 7С1 - база ЦИАН, объявление №167092911

офис в административном здании на ул. Душинская, 7С1
Москва, район Лефортово, Душинская ул., 7С1
 Показать на карте

Площадь Ильича - м. Площадь Ильича
 Автомоторная - м. Автомоторная
 М. Площадь Ильича - м. Площадь Ильича

66 728 руб. в месяц
 11 439 руб. за м² в год включая операционные расходы НДС не включен

Метро: 10 минут пешком

+7 495 228-53-74 ☎ Вызвать фото

См. также объявления по запросу: аренда коммерческой недвижимости

Тип здания: торговое
 Тип строения: двухэтажный

Об объекте
 Площадь: 10 м²
 Этаж: 2 из 5
 Планировка: кабинетная

Административное здание «на ул. Душинская, 7С1»
 Год постройки: 1973
 Этаж: 5
 Площадь участка: 10 500 м²
 Высота: 0,4 м
 Тип строения: двухэтажный
 Вид планировки: кабинетная
 Вид отделки: черновая

833-8014-1001/11 Бизнес-центр класса Б Сдается под офис (отдел продаж) на 3-м этаже площадью 70 кв. м. Современная отделка стен, пола, потолка. Дистанционно, оплата в офисе. Цена не включает НДС. Душинская ул. 12 минут пешком от метро "Площадь Ильича". ДП № 106827



Коммерческое предложение от ООО «Ю.С.С»
 От 25 до 400 кв. м. Отдел продаж. Бизнес-центр до 50% на этапе строительства.
 Тел. +7(495) 228-53-74



Бизнес-центр в Лефортово

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167092911/>

Аналог 4

www.cian.ru Снять офис г. Москва, м. Авиамоторная, Авиамоторная ул., д. 47 - база ЦИАН, объявление №167405799

офис
Москва, район Лефортово, Авиамоторная ул., 47
 Показать на карте

Авиамоторная - м. Авиамоторная

185 166 руб. в месяц
 8 743 руб. за м² в год НДС не включен

Метро: 10 минут пешком

+7 495 666-56-98 ☎ Вызвать фото

См. также объявления по запросу: аренда коммерческой недвижимости

Тип здания: торговое
 Тип строения: двухэтажный

Об объекте
 Площадь: 254 м²
 Этаж: 1 из 2
 Планировка: кабинетная
 Вид отделки: офисная отделка

О здании
 Год постройки: 0
 Площадь участка: 6 000 м²

Без комиссии! Предлагаем 1-й этаж Бизнес-центра, отличный вариант для размещения в здании по адресу улица Авиамоторная 47. Доступность до остановки станции метро Авиамоторная составляет 10 минут пешком.
 Помещение расположено на 1 этаже общей площадью 254 кв. м. Номер кабинетный.
 В помещении стандартная отделка стен, пола, потолка, кабинетная планировка. НДС не включен в ставку.
 Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды.
 На сайте представлены общие фотографии центра.



Новый Бизнес-центр, Рязань
 Предана в эксплуатацию. Помещение от 150 кв. м. под офис и торговлю. Рязань. Дистанционно. 24/7. Рязань. 01
 Тел. +7(495) 152-64-01



Бизнес-центр в Лефортово
 Коммерческое предложение в бизнес-центре "В" на ш. Авиамоторная. От 25 до 100 кв. м. Сдача в эксплуатацию.
 Тел. +7(495) 228-53-74

Officescanner Q
 +7 495 666-56-98

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167405799/>

Копии документов Заказчика



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ПРАВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата подачи: 17 июля 2004

Документы-основания: • Распоряжение от 06.05.2004 г. № 1058-р Департамента имущества города Москвы;
 • Контракт на право пользования недвижимостью от 04.08.2004 г. № 0-461 Департамента имущества города Москвы;
 • Акт о приеме-передаче здания от 01.07.2004 г. № 46-А/04/876, утвержденный 01.07.2004 г., утвержденный Первым заместителем руководителя Департамента имущества города Москвы и директором ТУП "Мосмет"

Субъект (субъекты) права: Государственное учреждение города Москвы "Мосмет", ИНН: 7703214270, ОГРН: 1027700073021, дата гос. регистрации: 27.07.1999, исполнительный регистрационный орган: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) исполнительного регистрационного органа: Россия, г. Москва, ул. Большая Третьяк, д. 14

Вид права: Хозяйственное управление

Объект права: Учреждение, наименование: нежилое здание, 3 - этажный (подземная часть - 1) общей площадью 122,3 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Дунинская, д.5, стр.1

Кадастровый (или утративший) номер: 344942

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 ноября 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/00-1/2004-203



Регистратор: Исаев Ф. П.

и.п. (подпись)

77-АО 175701

