



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/С.И. Архипов/

ОТЧЕТ 202/18

об оценке недвижимого имущества, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 04.06.2018 г.

Дата составления отчета: 04.06.2018 г.

Подготовлено для:

ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Аруджи - фонд
недвижимости 1»

Адрес: 123112, г. Москва, наб.
Пресненская, д.10

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское
ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80;
87

Москва – 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	4
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
1.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 9	
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	11
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	12
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	12
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	13
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ	13
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	13
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	14
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	14
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ... ..	14
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	14
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8.4.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	23
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	27
9.3.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	28
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	42
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
10.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА.....	44
10.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	44
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	46
11.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	46
11.2.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	49
11.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	51

11.4.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	53
11.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	54
11.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	65
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	77
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	80
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
	1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	81
	2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 83	
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	88
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	92

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 10 от 22.05.2018 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1».

1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	Обоснованно не применялся	105 100 000	77 671 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	152 808 000	121 493 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	562 682 000	539 147 000

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС, составляет:

779 450 500 (Семьсот семьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч пятьсот) рублей

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. (округленно)
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	78 992	91 385 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	70 802	137 150 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	63 438	550 914 500

1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур

оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке

- Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
- Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
- Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

1.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 10 от 22.05.2018 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1».
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<p>Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014).</p> <p>Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014).</p> <p>Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014).</p>
Права на объект оценки	Имущественные права: Право собственности, Ограничение (обременение) права: Доверительное управление, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014 2. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014 3. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73892 от 19 января 2017 г.; 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73076 от 19 января 2017 г.; 6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-72325 от 19 января 2017 г.; 7. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями 8. Уведомление Департамента Земельных Ресурсов города Москвы Правительства Москвы
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н)</p> <p>Итоговая величина справедливой стоимости в отчете указывается без учета налога на добавленную стоимость (НДС).</p>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское

	общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	04.06.2018 г.
Срок проведения оценки	22.05.2018 г. – 04.06.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.4. Оценка производится без учета налога на добавленную стоимость (НДС)

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

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

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

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается

достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Место нахождения	123112, г. Москва, наб. Пресненская, д.10
ОГРН	1027722009941
Дата присвоения ОГРН	24.10.2002 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОСТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009234 от 07 апреля 2017 г., период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Квалификация оценщика	Определение стоимостей объектов I категории сложности. В/03.6. Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90002/7 от 01 января 2017 г., период страхования: с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г., лимит ответственности страховщика – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Осмотр объекта не производился. Всю информацию по объекту оценки оценщик получал от заказчика и предоставленным заказчиком документов. Оценщик делает допущение, что данная информация соответствует действительности и не несет ответственности за ее достоверность
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Нежилые помещения сдаются в аренду, Оценщик делает допущение, что арендная ставка находится в рыночных условиях.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.3 Стандарты.

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах

	определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона
--	---

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
Право аренды	В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в
----------------	---

	достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производимой способностью актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые исходные данные рынком	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1».

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м.
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м.
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.

8.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены ниже:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73892 от 19 января 2017 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73076 от 19 января 2017 г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-72325 от 19 января 2017 г.;
4. Технический паспорт от 21.05.2014 г.;
5. Экспликация от 25.05.2009г.;
6. Экспликация от 25.05.2009г.;
7. Экспликация от 25.05.2009г.;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123018 от 17.02.2014г.
9. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123020 от 17.02.2014г.
10. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123021 от 17.02.2014г.
11. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;
12. Уведомление Департамента Земельных Ресурсов города Москвы Правительства Москвы.
13. Справка об арендопригодной площади.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Нежилые помещения, общей площадью 11 778,3 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43

Оцениваемые права

Собственность

Обременения оцениваемых прав

Доверительное управление, аренда

Субъект права

Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 8-1 Общая характеристика Объекта оценки

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Расположение помещения	Общая площадь	Состояние помещения
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4246	Часть подвала, первого этажа и часть помещений расположена выше первого этажа	1 156,90	Хорошее
2	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4247	Помещения расположены в здании выше первого этажа	1 937,10	Хорошее
3	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4245	Часть подвала, первого этажа и часть помещений расположена выше первого этажа	8 684,30	Хорошее

Источник: составлено Оценщиком

Классификация здания

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого была разработана единая классификация объектов офисной недвижимости.

Ниже представлен перечень стандартных критериев, по которым классифицируются офисные здания, и результаты классификационного анализа на основании данных об оцениваемом здании. Офисное здание класса А должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 нижеследующих стандартных критериев. Офисное здание класса В должно соответствовать не менее, чем 10 из 20 приведенных критериев. Офисное здание класса С соответствует менее, чем 8 из 20 приведенных критериев.

В соответствии с общепринятыми нормами на рынке недвижимости оцениваемое здание должно быть отнесено к классу «В».

Таблица 8-2 Классификация здания

№№	Критерий	Наличие	Комментарий
1	Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (система управления зданием).	-	Отделка среднего офисного уровня (во вновь отремонтированных помещениях – высокого). Нет единой концепции в офисных помещениях (ок. 180 розничных субарендаторов). Примерно в половине офисных помещений требуется косметический ремонт. Он производится при выезде из офиса арендатора/субарендатора. Вытяжная вентиляция на 2-6 эт., в мансарде и в большинстве подвальных помещений – приточно-вытяжная. Кондиционирование в офисах децентрализованное, в мансарде – единая сплит-система.
2	Профессиональное управление зданием.	+	Управляющая компания арендует все помещения и сдает в субаренду арендопригодные. Занимается подбором субарендаторов. Инженерно-техническое обеспечение осуществляется службами эксплуатирующей организации. В штате главный инженер, главный энергетик, специалисты по обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций.
3	Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение.	+	Здание расположено в ЦАО на оживленной улице в 500 метрах от метро Белорусская-кольцевая, от ул. Тверская, в 700 метрах от метро Менделеевская в деловой офисной зоне города.
4	Система кондиционирования: не ниже 2-трубной, либо соответствующий ей аналог.	-	Кондиционирование децентрализованное. Арендаторы оснащают офисы кондиционерами самостоятельно, по согласованию с гл. энергетиком.
5	Подвесные потолки.	+	Подвесной потолок "Армстронг" со встроенными светильниками.
6	Высота от пола до подвешенного потолка в среднем 2,7 м.	+	Высота от пола до подвешенного потолка 3 – 3,4 м, в мансарде потолки параллельны скату крыши (нет чердачного помещения).
7	Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами).	-	Здание 1914 г. постройки, бывшая тюрьма. Планировка закрытая. Кабинетная система. Этажи разновысотные, много переходов и лестниц. По внешнему периметру здания на всех этажах коридор (за исключением фасада здания). Повсеместные перепланировки. Нет единой концепции (ок. 140 арендаторов).
8	Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки).	+	От 1 до 3-х секционный короб, слаботочные кабели проведены в отдельных лотках, гофротрубах, частично в стенах в виниловых трубах. Фальшпол отсутствует.
		-	
9	Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение.	+	Качественный ПВХ профиль и 1-камерные стеклопакеты. Окна по наружным боковым стенам (коридорные) практически отсутствуют.
		-	
10	Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд.	-	Пять не скоростных пассажирских лифтов пр-ва Испании (в т.ч. 2 на 1 тыс. кг, 2 на 300 кг, 2006 г. ввода, 1 - на 300 кг 2007 г. ввода)
		+	
11	Подземная парковка.	-	Подземная парковка отсутствует.
12	Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования.	+	В с/у применены качественные материалы, отвечающие санитарным требованиям (стены и полы облицованы керамической плиткой, потолки подвесные, установлено новое сантехническое оборудование). В коридорах, лифтовых холлах, на лестничных маршах – в основном керамогранит (частично – линолеум, ламинат), стены оштукатурены и окрашены, потолки подвесные типа Армстронг со встроенными светильниками. Оборудованы 2 современные входные группы (с ул. Лесная и со двора от парковки).
13	Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв. м арендуемой площади здания.	-	Наземная парковка всего 22 м/м на огороженной прилегающей территории.
14	Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;	+	Провайдеры: МГТС, ООО "Совинтел" (оптоволокно, 4 потока).
15	Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площади) не более 12%.	-	Арендопригодно около 7 700 кв.м.
		-	Фактор потерь составляет 35%.
16	Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не меньше 50 Вт на 1 кв. м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).	-	Один источник электроснабжения. Мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора больше 50 на 1 кв.м.
		+	
17	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400–450 кг на 1 кв.м.	-	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия не превышает 200 кг на 1 кв.м

№№	Критерий	Наличие	Комментарий
18	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание.	+	Установлена современная система контроля доступа с применением электронных пропусков.
19	Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства.	+	В здании есть предприятия общественного питания (отдельные входы с фасада здания).
20	Глубина этажа от окна до окна не более 18–20 м.	+	Глубина этажа по фасаду и дворам 16 - 17 м., по боковым стенам 7-8 м, наружные боковые стены (коридорные) практически без окон.

Источник: составлено Оценщиком

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (нежилые помещения) являются внеоперационными неспециализированными активами.

8.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта настоящей оценки выступают нежилые помещения общей площадью 11 778,3 кв.м. отдельно стоящего нежилого административного здания. Здание расположено в Центральном административном округе г. Москвы, в середине Лесной улицы. Ближайшие станции метро: Белорусская кольцевая, Менделеевская. На противоположной стороне улицы, напротив здания расположен 4-й троллейбусный парк, на месте которого запланировано строительство

элитного жилого комплекса (начало строительства предполагалось в 2008-2009 г., но было приостановлено в связи с экономическим кризисом).

Схема 1. Расположение объекта оценки



Анализ местоположения

Таблица 8-3 Анализ местоположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. Местоположение	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.
2. Полнота застройки	Около 70%.
Описание непосредственного окружения	
1. Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется офисной застройкой.
Транспортная доступность	
1. Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшие станции метро от оцениваемого здания - «Менделеевская», «Белорусская», «Новослободская».
2. Виды транспорта.	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте, а также общественным транспортом
Состояние окружающей среды	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы.
2. Уровень шума	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. Интенсивность движения транспорта	Высокая
4. Благоустройство территории:	Озеленение соответствует норме; Асфальтовое покрытие хорошее; Есть возможность парковки у здания.
Основные выводы	
1. Использование здания в качестве офиса выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисного здания.	

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На справедливую стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

По оценке Министерства экономического развития РФ, по итогам девяти месяцев 2017 года рост ВВП составил 1,8%. Увеличение ВВП происходило на фоне роста в промышленном секторе, в сельском хозяйстве, в розничной торговле. Однако при этом в строительной сфере зафиксирован спад. Реальные денежные доходы населения также сократились.

На региональном уровне динамика макроэкономических показателей носила разнонаправленный характер. В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ за 9 месяцев 2017 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги января-сентября 2017 года».

Число регионов РФ с позитивной динамикой промышленного производства выросло до 71



По данным Росстата, за январь-сентябрь 2017 года промышленное производство в РФ выросло на 1,8%. Причем положительная динамика была зафиксирована в восьми месяцах из девяти, за исключением февраля. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства

оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+2,8%), в обрабатывающих производствах (+1,0%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,7%). Падение наблюдалось лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-2,6%). В целом промышленное производство выросло в 71 субъекте РФ. По сравнению с 9 месяцами 2016 года число таких регионов увеличилось на 15.

Лидером по росту промышленного производства за 9 месяцев 2017 года стала Еврейская автономная область (+42,1%). Такой рост во многом обусловлен существенным увеличением добычи полезных ископаемых (более чем в 6 раз), и в частности, добычи металлических руд (в 21,4 раза). Помесячная положительная динамика промышленного производства фиксируется в регионе с ноября 2016 года.

На втором месте по темпам роста промышленного производства находится Республика Алтай. По итогам января-сентября 2017 года промышленное производство здесь выросло на 37,2%. Высокую позитивную динамику показателя в республике обеспечил рост в сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха». В частности, производство электроэнергии увеличилось на 51,8%. Помесячная положительная динамика промышленного производства отмечается в республике с февраля 2016 года.

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Республика Дагестан (+30,2%). Такой рост в республике обеспечила обрабатывающая сфера промышленности. В частности, производство прочих транспортных средств и оборудования увеличилось в 1,8 раз (ОАО «Концерн КЭМЗ»), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 1,7 раз (ОАО «Дагдизель»).

Падение промышленного производства за 9 месяцев 2017 года отмечается лишь в 13 субъектах РФ. В одном регионе - в Оренбургской области промышленное производство осталось на прежнем уровне.

Наиболее существенный спад произошел в Республике Бурятия, где промышленное производство по итогам 9 месяцев 2017 года сократилось на 8,4%. В республике снизилось производство во всех четырех сферах экономической деятельности. Самое существенное падение было в обрабатывающих производствах (-11,2%). Здесь наибольшее снижение наблюдалось в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве одежды, мебели.

На втором месте по сокращению промышленного производства находится Чукотский автономный округ (-7,9%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам января-сентября 2017 года было не столь значительным, и не превысило 5%.

Сфера обрабатывающих производств по итогам 9 месяцев 2017 года продемонстрировала позитивную динамику. Индекс промышленного производства здесь составил 101,0%. Это выше, чем в аналогичном периоде 2016 года, когда индекс был на уровне 100,4%. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-сентября 2017 года рост произошел в семнадцати.

По данным Росстата, по итогам 9 месяцев 2017 года в 66 регионах страны производство в сфере обрабатывающих производств выросло. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года рост обрабатывающих производств был отмечен лишь в 51 субъекте РФ.

Лидером по росту производства стала Республика Ингушетия. Здесь рост обрабатывающих производств за 9 месяцев 2017 года составил 57,1%. В частности, производство резиновых и пластмассовых изделий увеличилось в 56,3 раза благодаря росту производства ООО «Техстрой». Производство готовых металлических изделий в регионе увеличилось в 11,9 раза за счет увеличения производства ООО «РИАК». Рост производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в республике составил 14,3% благодаря повышению показателей деятельности ООО «Завод автоприцепов «Магас».

Также более чем двадцатипроцентный рост в обрабатывающей сфере отмечается в Республике Дагестан, Архангельской области и в Мурманской области.

Объем работ в строительстве увеличился в половине регионов

Строительная отрасль по итогам девяти месяцев 2017 года продемонстрировала падение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» сократился в РФ на 2,0%. Однако это меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда падение было на уровне 3,1%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста работ в строительстве по итогам 9 месяцев 2017 года стала Республика Крым, где объем работ по виду деятельности «строительство» вырос более чем в три раза. Также высокую динамику продемонстрировали Чеченская Республика, Вологодская область, Еврейская автономная область – здесь объем работ в строительстве вырос более чем на 70%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли зафиксирована в 44 субъектах РФ. Однако лишь в двух регионах на протяжении каждого из девяти месяцев 2017 года, по сравнению с аналогичным месяцем прошлого года, был рост – это Вологодская область и Еврейская автономная область.

Розничная торговля продемонстрировала положительную динамику, рост произошел в 50 субъектах РФ

По итогам девяти месяцев 2017 года в сфере розничной торговли отмечается небольшая позитивная динамика, что может свидетельствовать о тенденции восстановления спроса. Все три месяца третьего квартала оборот розничной торговли увеличивался, и по итогам января-сентября 2017 года прирост составил 0,5%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ситуация существенно улучшилась: по итогам девяти месяцев 2016 года падение оборота розничной торговли было на уровне 4,5%.

За январь-сентябрь 2017 года оборот розничной торговли увеличился в 50 субъектах РФ, в Рязанской области показатель остался на прежнем уровне, а в 34 регионах было падение. Наиболее существенно оборот розничной торговли увеличился в г. Севастополь (+17,4%), в остальных регионах рост не превысил 9%.

В четырех субъектах РФ на протяжении каждого из девяти месяцев 2017 года отмечался рост оборота розничной торговли – это г. Севастополь, Чувашская Республика, Омская область и Хабаровский край.

Несмотря на рост номинальных заработных плат, реальные денежные доходы населения снизились

По итогам января-августа 2017 года в РФ реальные денежные доходы населения вновь снизились, однако темпы падения существенно замедлились. В целом по РФ показатель сократился на 1,0%. При этом по итогам аналогичного периода прошлого года падение было более значительное – 5,8%.

Реальные денежные доходы населения в январе-августе 2017 года выросли только в 22 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в Республике Крым (+8,1%). Из всех регионов лишь в одном – в Республике Калмыкия, реальные денежные доходы населения росли каждый месяц из восьми месяцев 2017 года. В Московской области доходы остались на прежнем уровне, а в 62 субъектах РФ произошло падение.

Падение реальных денежных доходов происходило, несмотря на рост номинальных заработных плат. По итогам января-августа 2017 года в РФ рост номинальных заработных плат был на уровне 6,8%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста несколько снизился (по итогам января-августа 2016 года прирост был в размере 7,8%). Номинальная заработная плата выросла во всех субъектах РФ. Наибольший прирост (более 9%) отмечается в г. Санкт-Петербург и в Магаданской области.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем за январь-август 2017 года по России увеличилась на 6,2% и составила 14 632 рубля.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-августа 2017 года по РФ составило 2,03, что ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (2,10). По сравнению с январем-августом 2016 года рост соотношения денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг произошел лишь в 10 регионах, в 75 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ и Сахалинская область. Всего же у 21 региона показатель превышает 2,00. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число сократилось на пять.

Число регионов с относительно невысоким уровнем доходов, напротив, несколько увеличилось. В январе-августе 2017 года денежные доходы превышали стоимость набора потребительских товаров и услуг менее чем в 1,5 раза в 12 регионах РФ (на один регион больше, чем по итогам января-августа 2016 года).

Уровень безработицы по РФ снизился, показатель улучшился в 49 регионах

По данным Росстата, в третьем квартале 2017 года в РФ отмечается снижение уровня безработицы. За июль-сентябрь 2017 года этот показатель в РФ составил 5,0%, в то время как за аналогичный период 2016 года был на уровне 5,3%.

Уровень безработицы в третьем квартале 2017 года снизился в 49 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, и в 26 субъектах РФ уровень безработицы вырос. Наиболее существенно безработица снизилась в Республике Ингушетия – на 3,3 процентных пункта до 26,9%. Также на 2 и более процентных пункта безработица снизилась в Томской области и в Чеченской Республике.

Наиболее существенно безработица выросла в третьем квартале 2017 года в Республике Тыва – на 4,1 процентных пункта. Также более чем на 2 процентных пункта безработица выросла в Республике Северная Осетия – Алания и в Республике Алтай.

Самая высокая безработица среди регионов РФ в Республике Ингушетия, Республике Тыва, и в Чеченской Республике, здесь показатель превышает 13%.

По итогам 9 месяцев 2017 года четыре ключевых макроэкономических показателя выросли в 9 субъектах РФ

Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить группы регионов, имеющих отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 9 месяцев 2017 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли и динамика реальных денежных доходов.

По всем перечисленным показателям рост произошел в девяти регионах: в Республике Крым, Республике Дагестан, Республике Ингушетия, Кабардино-Балкарской Республике, Ставропольском крае, Республике Мордовия, Тюменской области, Приморском крае и в Амурской области.

Отрицательную динамику по всем ключевым социально-экономическим показателям продемонстрировал лишь один субъект РФ – Республика Коми.

В большинстве субъектов РФ выросли налоговые и неналоговые доходы бюджетов, а число регионов с дефицитным бюджетом сокращается

Согласно данным Федерального казначейства, по итогам января-августа 2017 года объем доходов консолидированных бюджетов всех регионов РФ вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,7% (+549,5 млрд руб.). Доходы консолидированных бюджетов выросли в 70 субъектах РФ. Лидерами по темпам роста стали Республика Крым (+61,3%), Ненецкий автономный округ (+60,5%) и Калининградская область (+50,7%).

Сокращение доходов бюджетов произошло в пятнадцати регионах. Наибольшее падение отмечается в Сахалинской области (–25,7%), в Республике Ингушетия (–16,6%) а также в Ханты-Мансийском АО-Югра (–13,9%).

Налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ за январь-август 2017 года выросли на 8,5% (+459,8 млрд руб.). Это в большей степени и обеспечило рост совокупных доходов бюджетов.

Налоговые и неналоговые доходы выросли в 67 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Ненецкий АО (+60,6%), где наибольший вклад в прирост внесли доходы от продажи материальных и нематериальных активов (+3,7 млрд руб.). Также существенно налоговые и

неналоговые доходы выросли в Республике Крым (+51,7%). Это произошло в основном за счет роста поступления налога на прибыль организаций (+10,5 млрд руб.).

Падение налоговых и неналоговых доходов произошло в восемнадцати субъектах РФ. Наиболее существенное падение отмечено в Сахалинской области (-26,1%), где значительно сократился объем поступлений по налогу на прибыль организаций (-39,1 млрд руб.). Значительное падение отмечается и в Чукотском автономном округе (-22,1%), в котором также существенно снизились поступления налога на прибыль организаций (-2,3 млрд руб.). В остальных регионах падение налоговых и неналоговых доходов не превысило 20%.

Суммарный профицит консолидированных бюджетов составил 627,6 млрд руб., что на 36,2% больше, чем за январь-август 2016 года. С профицитом были исполнены консолидированные бюджеты у 57 субъектов РФ. С дефицитом консолидированные бюджеты исполнены у 28 субъектов РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число таких регионов уменьшилось на 12.

Анализ результатов девяти месяцев 2017 года в региональном разрезе подтвердил, что в российской экономике сохраняется тенденция постепенного восстановительного развития. По мнению экспертов Рейтингового агентства «РИА Рейтинг», в будущем эта тенденция должна продолжиться.

По итогам года можно ожидать роста промышленного производства, увеличения оборота розничной торговли, положительных значений в строительной отрасли и, соответственно, увеличения количества регионов с позитивной динамикой социально-экономических показателей.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 9-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилые помещения. На основании этих данных Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости

9.3. Рынок офисной недвижимости Москвы¹

Основные показатели. Динамика*

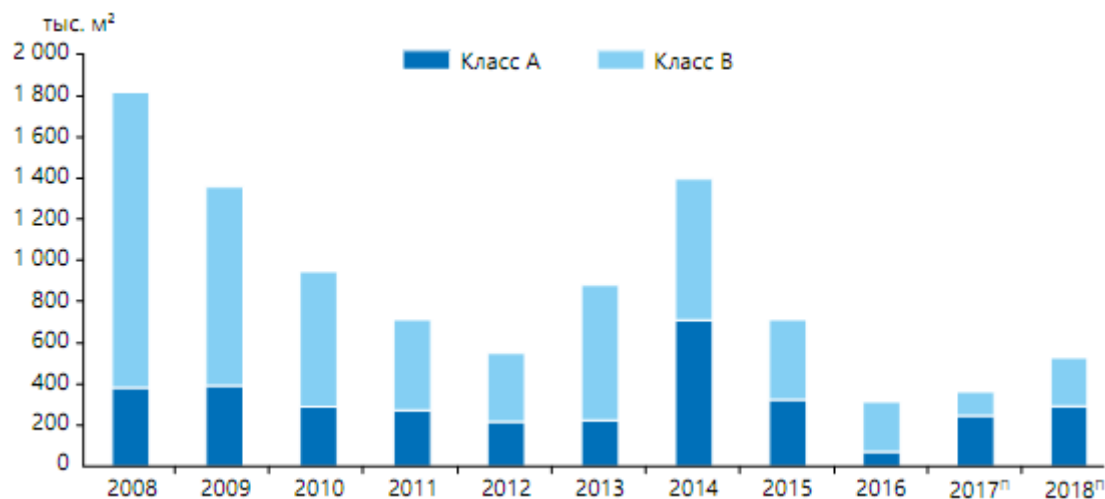
	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 950	
в том числе, тыс. м ²	3 962	11 988
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2017 г., тыс. м ²	96	
в том числе, тыс. м ²	71	25
Доля свободных площадей, %	18,4 (-2,3 п. п.)*	13,3 (-2,2 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**, руб./м ² /год	24 173 (-0,4%)*	13 474 (0,7%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**, руб./м ² /год	10 000–45 000	7 500–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год	4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2016 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%).

Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Предложение

По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн м², из которых 25%, или почти 4 млн м², соответствует классу А, а 75%, или 12 млн м², – классу В.

После рекордно низкого нового ввода в эксплуатацию по итогам I полугодия 2017 г., когда ввелось всего 21 тыс. м², в III квартале 2017 г. введено в эксплуатацию почти 75 тыс. м² новых качественных офисных площадей. По итогам 9 месяцев 2017 г. объем ввода составил 96 тыс. м², что по-прежнему является наименьшим значением для данного периода за все время наблюдения за рынком.

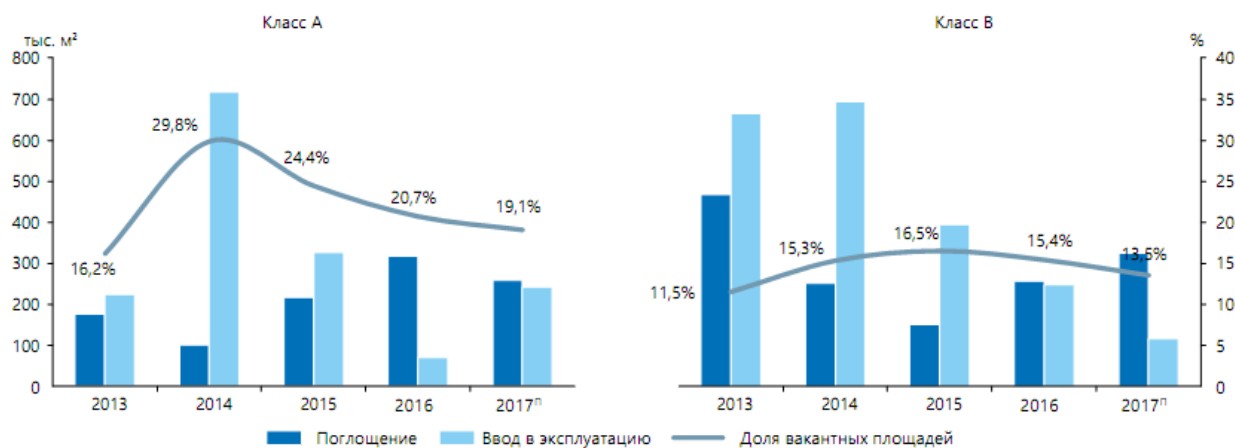
¹ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/h1_office_%20rus.pdf?la=ru-RU

До конца 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию около 270 тыс. м² новых офисных площадей, основная часть которых будет приходиться на БЦ «Neopolis» – 63 тыс. м², БЦ «IQ-Квартал» – 75 тыс. м² и БЦ «Федерация Восток» – 82 тыс. м². Многие девелоперы, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая характеризуется низкой волатильностью ставок аренды, снижением уровня вакантных площадей, начинают «разморозку» уже начатых проектов и строительство новых. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 530 тыс. м², из которых 55%, или 295 тыс. м², приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести в 2018 г. около 239 тыс. м². Планируемый к вводу в 2018 г. объем офисных площадей превысит показатели 2017 г. на 44% в абсолютных значениях. В офисах класса В свободно 1,6 млн м², что составляет 13,3% от общего объема предложения офисов класса В.

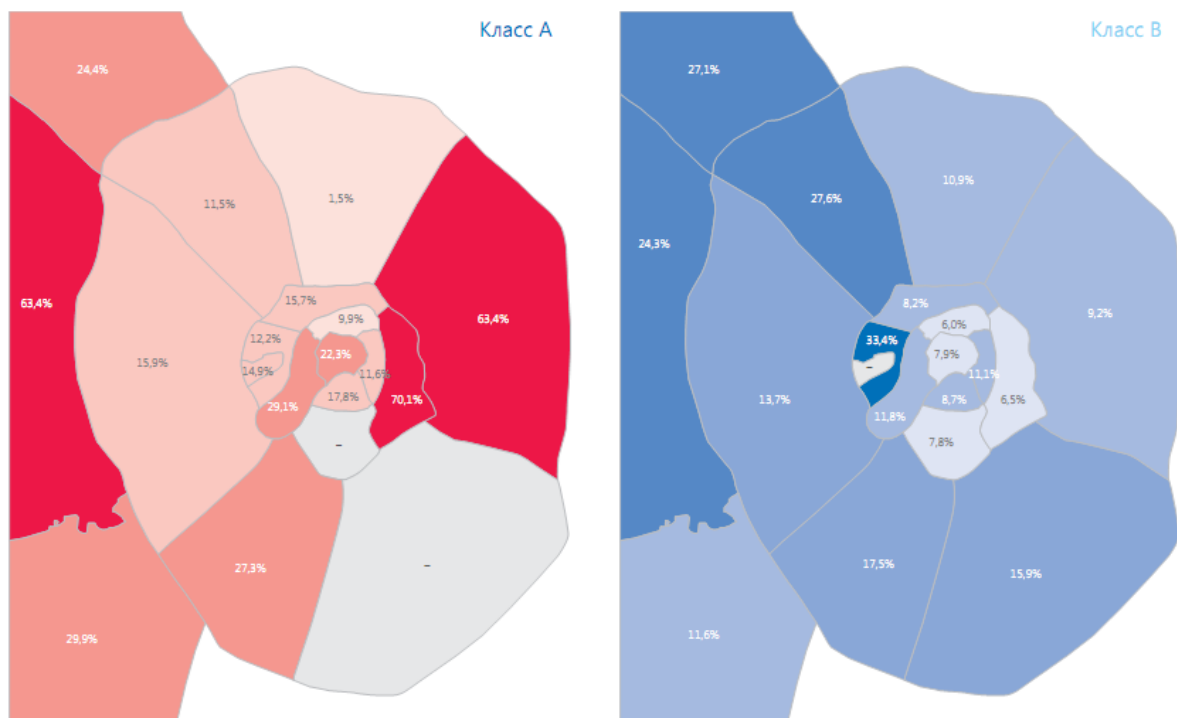
Карта объектов, введенных в эксплуатацию за I-III кварталы 2017 г. планируемых к вводу в эксплуатацию.



Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Исторически основной объем сделок аренды происходит во II полугодии, что связано в том числе с процессом переговоров и подготовки к сделкам, который происходит в I полугодии. Поэтому, несмотря на значительный по сравнению с I полугодием 2017 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов в III квартале 2017 г., доля свободных площадей продолжила снижение как в офисах класса А, так и в офисах класса В. С начала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизилась на 2,3 п. п., а в офисах класса В – на 2,2 п. п.

Среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А за 9 месяцев 2017 г. произошли:

- На юго-западе МКАД снижение на 12 п. п., или около 20 тыс. м², в том числе за счет крупной сделки компании «Теле 2» по аренде офисных площадей в БЦ «Comcity».
- На севере Садового кольца ушло с рынка порядка 25 тыс. м², что эквивалентно 7% всех свободных площадей, за счет ряда сделок в таких БЦ, как «Даймонд Холл», БЦ «Саммит», БЦ «Эрмитаж».
- На 4 п. п., или около 28 тыс. м², снизилась доля свободных площадей в ММДЦ «Москва Сити».

Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. среди всех районов Москвы отмечают:

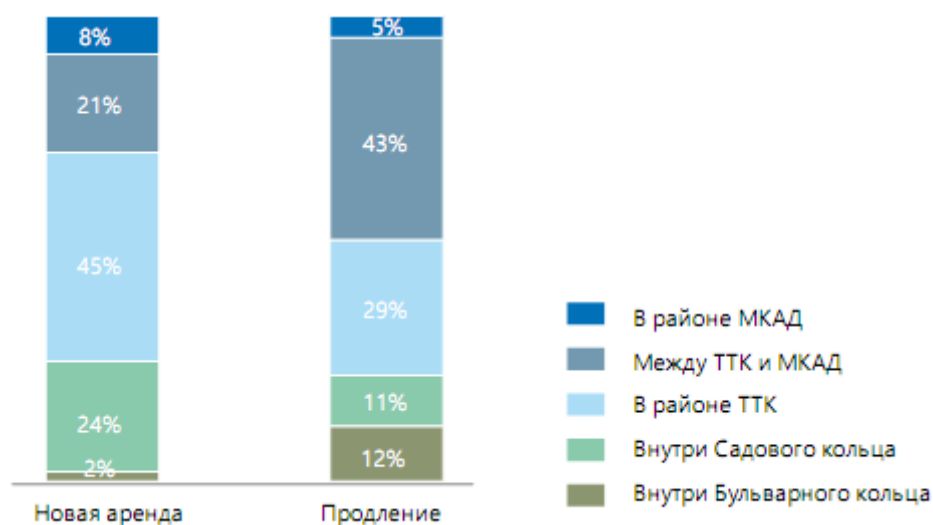
- На 40 тыс. м², или 7 п. п., сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и Четвертым транспортным кольцом.
- 34 тыс. м², или 4 п. п., ушло с рынка в Тульском деловом районе, который располагается на юге ТТК.
- На 9 п. п., или 26 тыс. м², увеличилась доля свободных площадей в Киевском деловом районе на западе ТТК

Большой объем ввода новых офисных центров класса А, который запланирован в IV квартале 2017 г., увеличит объем свободных площадей. Однако существующие темпы поглощения частично нивелируют темпы нового ввода, и в результате доля свободных площадей в офисах класса А в конце 2017 г. увеличится относительно III квартала 2017 г. до 19,1%, однако будет ниже значения по итогам 2016 г. В офисах класса В до конца года также будет небольшое увеличение доли свободных площадей – до 13,5% – за счет выхода на рынок новых объектов в конце года.

Спрос

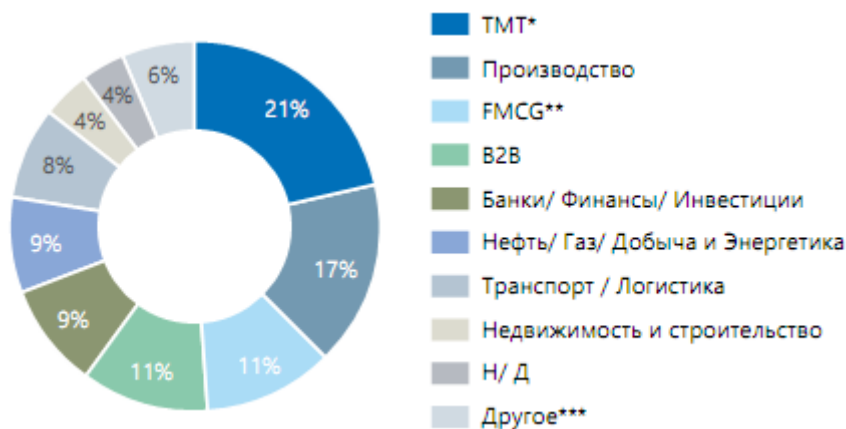
В III квартале 2017 г. рынок отыграл низкие показатели I полугодия 2017 г., когда объем сделок был в 2 раза ниже аналогичных показателей 2016 г. За прошедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. м², что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г. При этом без учета двух крупнейших сделок в 2016 г., когда ВТБ приобрел офисный центр «Евразия» в ММДЦ «Москва Сити» и структуры Правительства Москвы разместились в комплексе «ОКО» также в ММДЦ «Москва Сити», объем сделок в 2017 г. превысил показатели 2016 г. на 11%. Высокую активность на рынке в III квартале 2017 г. можно объяснить тем фактом, что игроки, видя стабилизацию на рынке, в том числе и ставок аренды, стараются воспользоваться данным моментом и заключить договоры аренды на максимально выгодных условиях, пока ставки не начали расти.

Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Лидером по объему сделок по итогам I–III кварталов 2017 г. так же, как и в прошлом году, стали компании, представляющие сектор Телекоммуникации/Медиа/ Технологии. Однако их доля в общем объеме сделок сократилась с 30% в 2016 г. до 21% в 2017 г. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы и компании производственного сектора экономики. Их доля в общем объеме сделок составляет 17%.

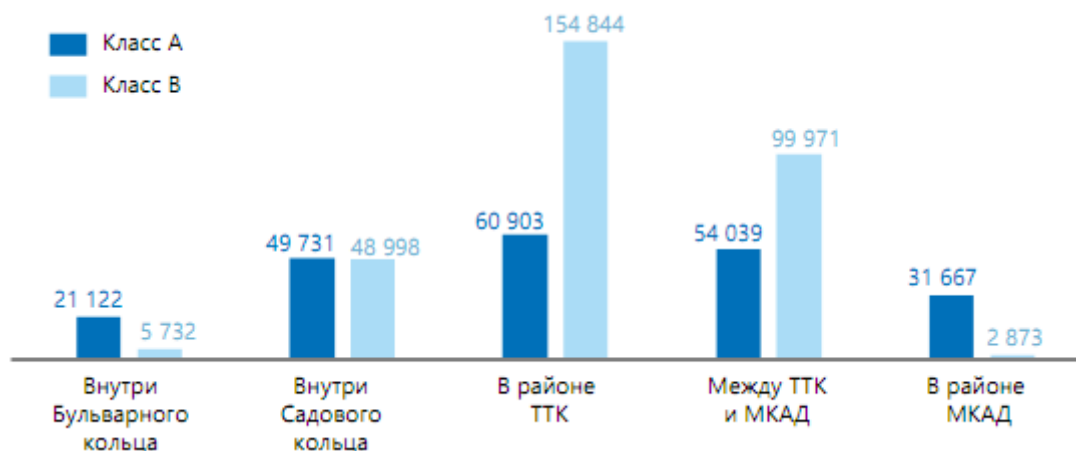
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании.



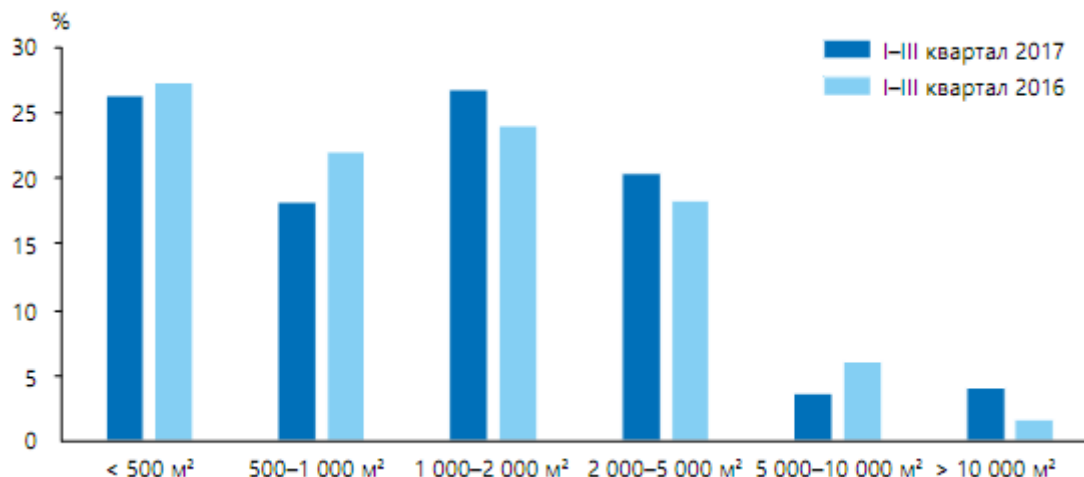
По итогам I–III кварталов 2017 г. 76% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной

части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка. За 9 месяцев 2017 г. на 9 п. п. уменьшилась доля сделок аренды внутри Садового кольца по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. При этом доля сделок с качественной офисной недвижимостью, располагающейся в районе ТТК, в 2017 г. выросла на 13 п. п. по сравнению с годом ранее.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м2



Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей в Москве в I-III квартале 2017 г

Компания	Площадь, м²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Tele2	13 053	Comcity	A	Киевское ш., стр. 1	Аренда
Сбербанк-Технологии	12 868	Даниловский Форт	B+	Новоданиловская наб., д. 10	Аренда
Первая Грузовая Компания	12 700	Новорязанская ул., 24	B	Новорязанская ул., д. 24	Аренда
ВВДО	11 030	Новоспаский Двор	B+	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
GroupM	10 794	Легенда	A	Цветной б-р, д. 2	Аренда
Россельхозбанк	9 200	Инком Сити	B+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	Покупка
Сбербанк	7 046	Даниловский Форт	B+	Новоданиловская наб., д. 10	Аренда
DHL	6 143	Кулон	B	8 Марта ул., д. 14	Аренда
АО «Стройтрансгаз»*	5 714	Северная Башня	A	Тестовская ул., д. 10	Аренда
РН-Шельф-Арктика и РН-Эксплорейшн	5 500	Атлантик	A	Можайский Вал ул., д. 8	Аренда

Структура спроса на офисные блоки в зависимости от их размера за 9 месяцев 2017 г. практически не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам I-III кварталов 2017 г. на 3 п. п. возросли доли сделок с офисными блоками площадью 1 000–2 000 м² и 2 000–5 000 м².

Увеличение произошло за счет снижения доли сделок с офисными блоками площадью 500–1 000 м².

Увеличение в 2017 г. доли сделок с офисными блоками более 1 000 м² подтверждается и средним размером сделки, которая за 9 месяцев 2017 г. составила 1 816 м², что на 10% выше, чем средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2016 г. без учета 2 крупных сделок ВТБ и структур Правительства Москвы в ММДЦ «Москва Сити».

Коммерческие условия

После снижения средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А, которое произошло преимущественно в I квартале 2017 г. и продолжилось во II квартале, в III квартале произошла коррекция ставок и значение средневзвешенной запрашиваемой ставки на офисы класса А в Москве вернулось на уровень конца 2016 г. и составило 24 173 руб./м²/год, что всего на 0,4% ниже аналогичного параметра на конец 2016 г.

Рост средневзвешенной ставки аренды на офисы класса А в III квартале объясняется несколькими факторами:

- Уход с рынка ряда недорогих офисных блоков, в частности в ММДЦ «Москва Сити» БЦ «Северная башня».
- Ввод в эксплуатацию в III квартале новых качественных офисных центров, которые располагаются в наиболее востребованных районах Москвы, например БЦ «Оазис», который располагается в деловом районе «Павелецкий» и предлагается на рынке по ставке 29 тыс. руб./м²/год.

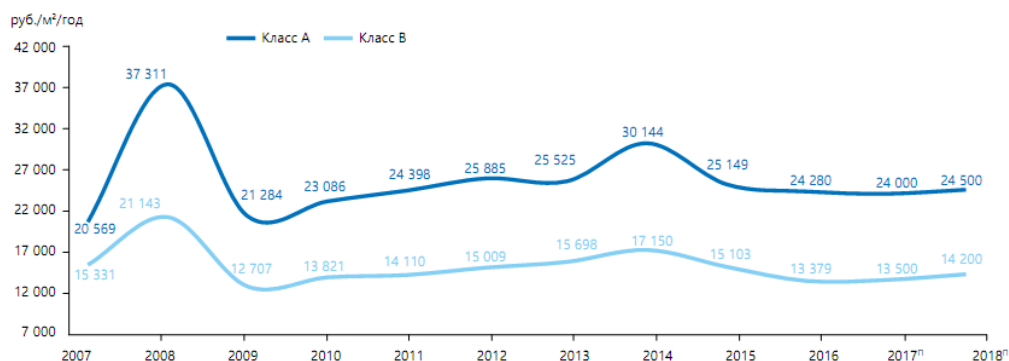
В офисах класса В можно говорить о стабилизации средневзвешенных ставок аренды: уже четыре отчетных периода подряд, начиная с III квартала 2016 г., изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды происходит в пределах 1%. По итогам III квартала значение составило 13 474 руб./м²/год, что на 0,7% выше аналогичного значения по итогам 2016 г.

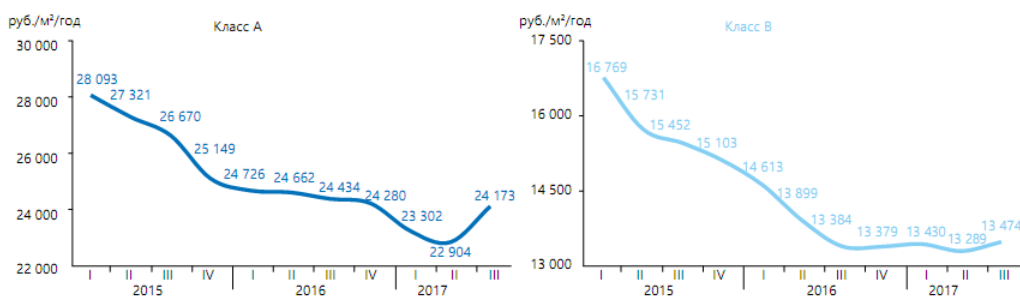
До конца 2017 г. не прогнозируется значительных изменений ставок аренды и в целом они останутся на уровне конца 2016 г.: в офисах класса А – 24 000 руб./м²/год, а в офисах класса В – 13 500 руб./м²/год.

За 9 месяцев 2017 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с концом 2016 г. произошли в следующих деловых районах Москвы:

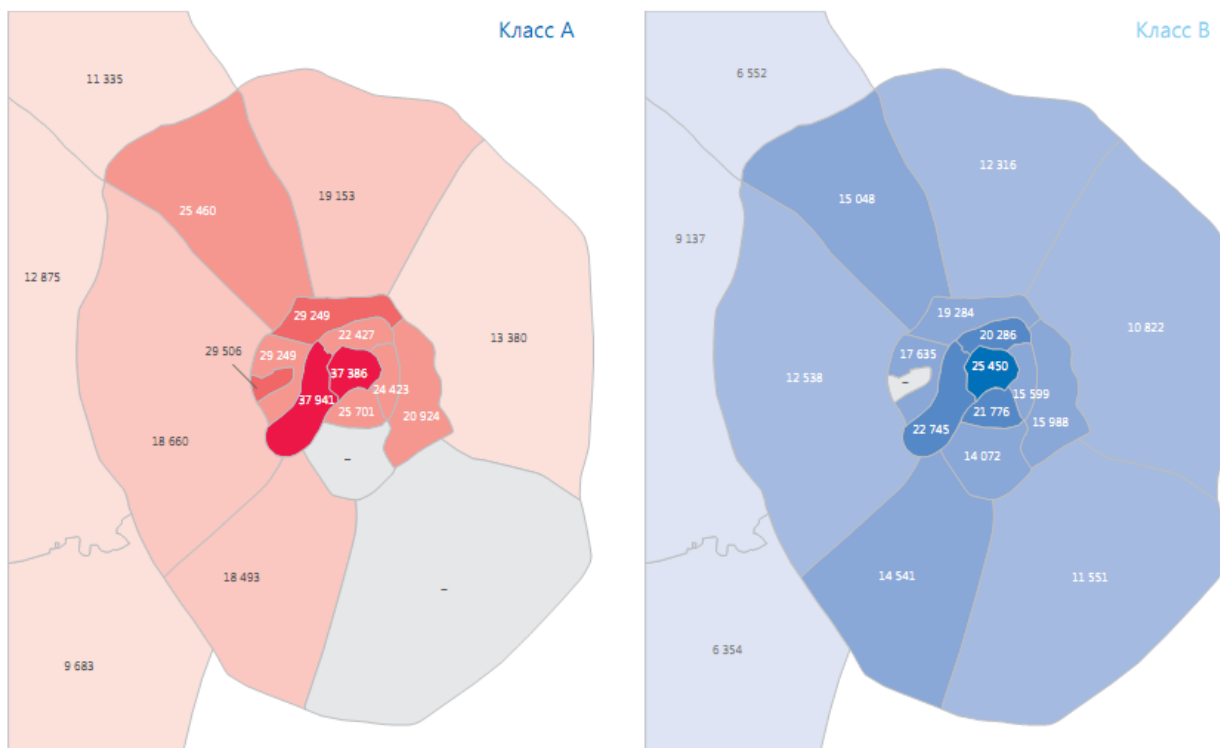
- В Центральном деловом районе несколько основных премиальных бизнес-центров («Берлинский дом», «Женевский дом», «Москва») снизили запрашиваемые ставки аренды, в результате чего средневзвешенная ставка аренды в районе изменилась на 19%.
- В Новой Москве на юго-западе МКАД за счет ухода с рынка дорогих для данного района офисных блоков в БЦ «Comcity» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сократилась на 12%.
- На 6% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в районе Хамовники за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Японский дом»

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях





Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



За тот же отчетный период наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах:

- В Пресненском деловом районе средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 15% за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Апельсин», увеличения ставки аренды в БЦ «Парк Тауэр», а также выхода на рынок новых офисных блоков в БЦ «Рассвет» и БЦ «РочДел Центр».
- На 20% снизилась средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Замоскворечье за счет ухода с рынка дорогих и ликвидных площадей в БЦ «Домус», БЦ «Легион I», БЦ «Ривер- сайд Тауэрс» и ряда других.

Прогноз

До конца 2017 г. мы ожидаем ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы. В 2018 г. прогнозируется рост объемов нового строительства, которое может составить более 500 тыс. м² качественных бизнес-центров.

IV квартал всегда являлся наиболее активным периодом в части заключения сделок, поэтому до конца года мы ожидаем роста спроса, и по итогам 2017 г. объем чистого поглощения качественной офисной недвижимости в Москве составит около 550 тыс. м². В следующем году объем поглощения сохранится на уровне 550–600 тыс. м², а возможно даже его увеличение за счет ряда крупных сделок, обсуждение которых идет уже в 2017 г. Например, переезд нескольких министерств Правительства России из занимаемых ими устаревших зданий в центре города и

консолидация их в одной или нескольких башнях в «Москва Сити». Предполагаемый объем сделки составит более 70 тыс. м².

До конца 2017 г. доля свободных площадей в качественных офисных центрах Москвы немного увеличится за счет ввода новых офисных центров: в офисах класса А – до 19,1%; в офисах класса В – до 13,5%

Органы государственной власти не прогнозируют укрепления российской валюты в ближайшие 2–3 года. Согласно прогнозам Министерства экономического развития России, среднегодовой курс доллара в 2018 г. может вырасти до 64 рублей (в 2017 г. – 59,4 рубля). К 2020 году ожидается ослабление российской валюты до уровня 68 рублей за доллар. В связи с этим вероятность возвращения номинирования ставок аренды в долларах в перспективе ближайших 3 лет крайне мала. Те офисные объекты, собственники которых номинирует ставку аренды в долларах, продолжают сдаваться в аренду в долларах. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление доллара по отношению к рублю не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

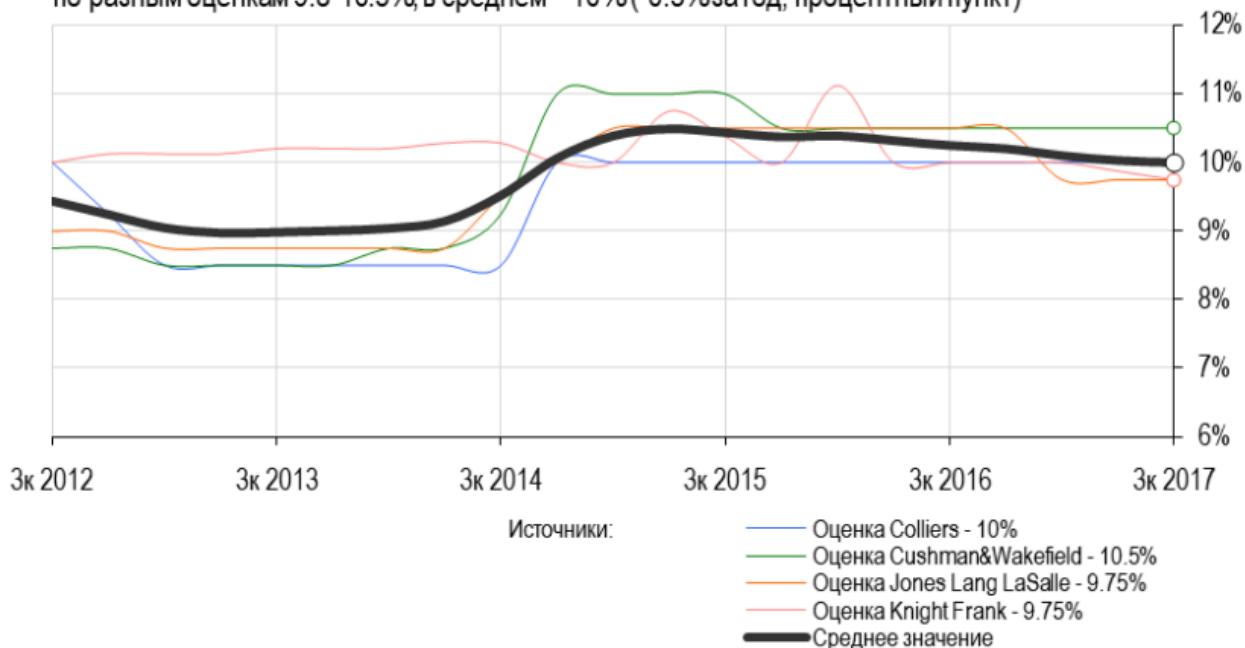
До конца 2017 г. ожидается сохранение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В на уровне конца 2016 г.:

А класс – 24 000 руб./м² /год, В класс – 13 500 руб./м² /год. В 2018 г. мы прогнозируем уменьшение волатильности и стабилизацию ставок аренды в офисах класса А с небольшим ростом в пределах 2–3%. В офисах класса В в 2018 г. прогнозируется рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на уровне 4–5%.

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3% за год, процентный пункт)



9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже помещений офисного назначения.

Характеристика	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10	Предложение 11	Предложение 12
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Место нахождения	Москва, район Беговой, ул. Правды, 3/1	Москва, район Беговой, ул. Правды, 3/1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 2/46С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Гиляровского, 7	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, 10к1	Москва, район Басманный, Доброслободская ул., 6С1	Москва, район Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Замоскворечье, Люсиновская ул., 39С5	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Пестовский пер., 9	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Нижегородская ул., 32
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Маяковская	Сухаревская	Шаболовская	Павелецкая	Бауманская	Красные ворота	Серпуховская	Таганская	Таганская	Таганская
Удобство расположения (относительно станций метро)	16 мин. Пешком	до 5 мин. пешком	7 мин. Пешком	до 5 мин. пешком	8 мин. Пешком	11 мин. Пешком	12 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком	8 мин. Пешком	9 мин. транспортом
Этаж расположения	цоколь	3	6	16	1	4-5	2	3	2	цоколь	6-7	1-7
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	отдельный	Общий	Общий
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	194	1 000	600	160	1250,6	782	802	541,7	286	272,5	546	1 500
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация	905 530-42-90	495 256-40-94	985 275-86-58	925 012-05-70	926 917-76-27	985 924-26-28	968 941-60-03	499 340-83-71	926 095-27-85	926 532-46-86	965 425-87-48	499 653 94 11
Электронная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/153746242/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177084666/	https://www.cian.ru/sale/commercial/184231406/	https://www.cian.ru/sale/commercial/184115935/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177265714/	https://www.cian.ru/sale/commercial/5477794/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1431182/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149886475/	https://www.cian.ru/sale/commercial/8334520/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149945702/	https://www.cian.ru/sale/commercial/187575442/	https://www.cian.ru/sale/commercial/181096209/
Цена предложения за объект, руб.	22 600 000	100 000 000	75 000 000	19 200 000	150 072 000	85 000 000	110 000 000	54 000 000	27 000 000	29 000 000	54 000 000	93 750 000

Характеристика	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10	Предложение 11	Предложение 12
Цена предложения за 1 кв.м., руб. с учетом НДС	116 495	100 000	125 000	120 000	120 000	108 696	137 157	99 686	94 406	106 422	98 901	62 500
Цена предложения за 1 кв.м., руб. без учета НДС	98725	100000	105932	101695	101695	92115	116235	99686	80005	90188	83814	52 966

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	52 966
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	116 235
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	93 588

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

Характеристика	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Место нахождения	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45кБ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45кБ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 30К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 29	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новолесная ул., 4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковский пер., 21
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Менделеевская	Менделеевская	Менделеевская	Новослободская	Достоевская	Новослободская	Маяковская	Белорусская	Белорусская
Удобство расположения (относительно станций метро)	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	7 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	4 мин. Пешком	9 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Этаж расположения	3	4	3	5	3	3	3	3	3
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	внутри квартально	1 линия	1 линия	внутри квартально
Общая площадь, кв. м	650	929	650	740	150	388	250	170	169
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация	495 132-36-80	495 151-90-45	495 132-36-80	495 255-74-71	495 660-44-27	495 369-67-52	495 120-37-04	495 369-67-52	495 132-36-80
Электронная ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/184820600/	https://www.cian.ru/rent/commercial/186103781/	https://www.cian.ru/rent/commercial/184820600/	https://www.cian.ru/rent/commercial/186212768/	https://www.cian.ru/rent/commercial/183430603/	https://www.cian.ru/rent/commercial/186328556/	https://www.cian.ru/rent/commercial/187578078/	https://www.cian.ru/rent/commercial/174689429/	https://www.cian.ru/rent/commercial/185890818/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. в год с НДС	-	13 500	-	-	12 800	-	16 000	-	-

Характеристика	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. в год без НДС	11441	11441	13600	13000	10847	16390	13559	15800	15740

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 9.4-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 847
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 390
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13 348

Источник: расчет Оценщика

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, условия продажи, инфраструктура, использование или назначение объекта, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисных помещений г. Москвы.

Факт сделки (уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 9.5-1 Диапазон корректировок на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных²

² <http://nokosnova.ru/spravochnie-materiali/>

Таблица 9.5-2 Величина корректировки на удаление от метро

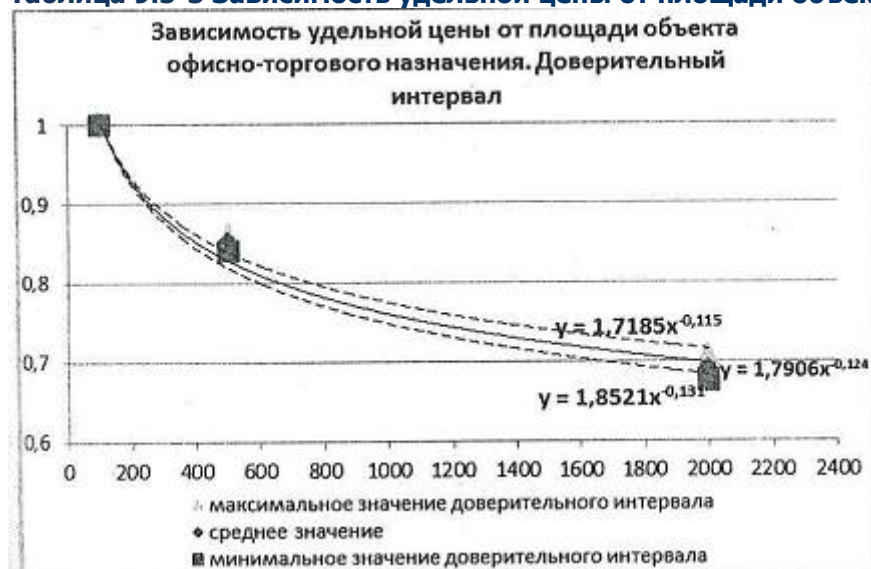
ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Площадь объекта

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

Таблица 9.5-3 Зависимость удельной цены от площади объекта



Этаж расположения.

Как правило, объекты коммерческого и офисного назначения расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе, подвале и выше первых этажей.

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 9.5-4 Диапазон корректировок на этаж расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Состояние объекта.

Фактор состояния помещений обусловлен различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость.

Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 9.5-5 Поправка на состояние для цен предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 9.5-6 Поправка на состояние для арендных ставок

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

Таблица 9.5-7 Диапазон корректировки на расположение

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	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному фактору определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. Согласно данным справочника корректировка имеет следующие значения:

Таблица 9.5-8 Поправка на наличие отдельного входа

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	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Выводы относительно рынка офисной недвижимости

- ❖ Объем ввода новых офисных центров в 2017 г. остается на минимальных уровнях, и за 9 месяцев 2017 г. введено в эксплуатацию около 96 тысяч м², что в 2,5 раза меньше объемов

нового ввода за аналогичный период 2016 г

- ❖ По итогам III квартала 2017 г. средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А вернулись на уровень конца 2016 г. и значение составило 24 173 руб./м² /год, что на 0,4% ниже ставки в конце 2016 г. В офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. ставка возросла на 0,7% относительно конца 2016 г. и составила 13 474 руб./м² /год.
- ❖ В офисах класса А доля свободных площадей по итогам III квартала 2017 г. составила 18,4%, снизившись с начала года на 2,3 п. п. В офисах класса В снижение за 9 месяцев составило 2,2 п. п. и на конец III квартала достигло значения 13,3%.

Выводы относительно объекта оценки:

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

Оценщиком были найдены предложения по продаже и аренде офисных помещений в г. Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней справедливой стоимости 1 кв.м.

Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	52 966
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	116 235
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	93 588

Источник: анализ Оценщика

Таблица 9.6-2 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 847
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 390
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13 348

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость/арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Факт сделки (уторгование).
- Дата предложения.
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.
- Удаленность от метро
- Расположение объекта
- Наличие отдельного входа
- Состояние помещения

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении справедливой стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается справедливая стоимость. При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

10.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Наиболее эффективное использование, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Объект оценки используется как офисное помещение.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Оцениваемый объект находится в хорошем состоянии, снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве офисного помещения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: сдача помещений в аренду.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение Объекта недвижимости в офисной застройке обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования в качестве офисного помещения.

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – в качестве офисного помещения.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

11.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую

стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;
 - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или

обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах

11.2. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, 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.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

11.3. Доходный подход

потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими

потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком³.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁴.

3 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

4 Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

11.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о

сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок офисной недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений по продаже и аренде, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) и доходного подходов является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять затратный подход, исходя из того что помещения встроенные и как правило данный применяется только для отдельных зданий и сооружений.

11.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым помещениям, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв.м. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими

специалистами на рынке коммерческой недвижимости.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки») и интернет ресурсов (<http://msk.afy.ru/>, <http://cian.ru>, <http://www.invt.ru/>) по продаже офисных помещений.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: Офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

Было выявлено 12 предложений⁵ по продаже офисных помещений. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, удаленность от метро, состояние объекта.

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

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Таблица 11.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Доверительное управление, аренда	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 2/46С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Красные ворота	Маяковская
Удобство расположения (относительно остановок общественного транспорта, станций метро)	бмин. Пешком	до 5 мин. пешком	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	6
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9	1 000	541,7	600

5 см. 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Цена предложения за объект, руб.		100 000 000	54 000 000	75 000 000
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		495 256-40-94	499 340-83-71	985 275-86-58
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/177084666/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149886475/	https://www.cian.ru/sale/commercial/184231406/
Цена предложения за 1 кв.м., руб. с учетом НДС.		100 000	99 686	125 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб. без учета НДС		100 000	99 686	105 932

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-2 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	1 000,00	541,70	600,00
Стоимость за единицу площади без учета НДС	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	90 300	90 016	95 657
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 2/46С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	90 300	90 016	95 657
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Красные ворота	Маяковская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	до 5 мин. пешком	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	6
Корректировка на этаж расположения	%	-	7,0%	7,0%	7,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	90 824	96 317	102 353
Общая площадь		1 156,90	1 000,00	541,70	600,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-1,0%	-9,0%	-7,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	89 916	87 648	95 188
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	89 916	87 648	95 188
Среднее арифметическое значение ряда данных				90 917	
Выборочная дисперсия				14 964 901	
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)				3 868	
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%				4%	
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		14,00%	16,00%	14,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,335	0,329	0,335
Вклад аналога	руб./кв.м	-	30 122	28 836	31 888
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	90 846			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.5-3 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	1 000,00	541,70	600,00
Стоимость за единицу площади без учета НДС	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	90 300	90 016	95 657
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 2/46С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	90 300	90 016	95 657
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Красные ворота	Маяковская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	до 5 мин. пешком	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	6
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Общая площадь		1 937,10	1 000,00	541,70	600,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-8,0%	-15,0%	-14,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	78 091	76 514	82 265
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	78 091	76 514	82 265
Среднее арифметическое значение ряда данных				78 957	
Выборочная дисперсия				8 830 534	
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)				2 972	
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%				4%	
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		14,00%	15,00%	14,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,334	0,331	0,334
Вклад аналога	руб./кв.м	-	26 082	25 326	27 477
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	78 885			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11-4 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	1 000,00	541,70	600,00
Стоимость за единицу площади без учета НДС	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	100 000	99 686	105 932
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	90 300	90 016	95 657
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Саловая ул., 2/46С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	90 300	90 016	95 657
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Красные ворота	Маяковская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	до 5 мин. пешком	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 882	90 016	95 657
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	6
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 033	89 116	94 700
Общая площадь		8 684,30	1 000,00	541,70	600,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-24%	-29%	-29%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 865	63 272	67 237
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 865	63 272	67 237
Среднее арифметическое значение ряда данных				64 791	
Выборочная дисперсия				4 573 876	
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)				2 139	
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%				3%	
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		31,00%	30,00%	30,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,332	0,334	0,334
Вклад аналога	руб./кв.м	-	21 203	21 133	22 457
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	64 793			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Обременения

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому обременение в виде доверительного управления не учитывалось.

Так же на объект оценки установлено обременение в виде аренды. Наличие арендатора не препятствует заключению сделки с имуществом (например, его продаже). Таким образом, корректировка принималась равной 0%.

Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 11.5-5 Диапазон корректировок на уторгование

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

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята для офисных объектов и составила 9,7% как среднее значение диапазона.

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе корректировка на местоположение не требуется.

Удаленность от метро

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных⁶

Таблица 11.5-6 Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Таблица 11.5-7 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Красные ворота	Маяковская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	до 5 мин. пешком	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка, %		-6%	0,00%	0,00%

Площадь

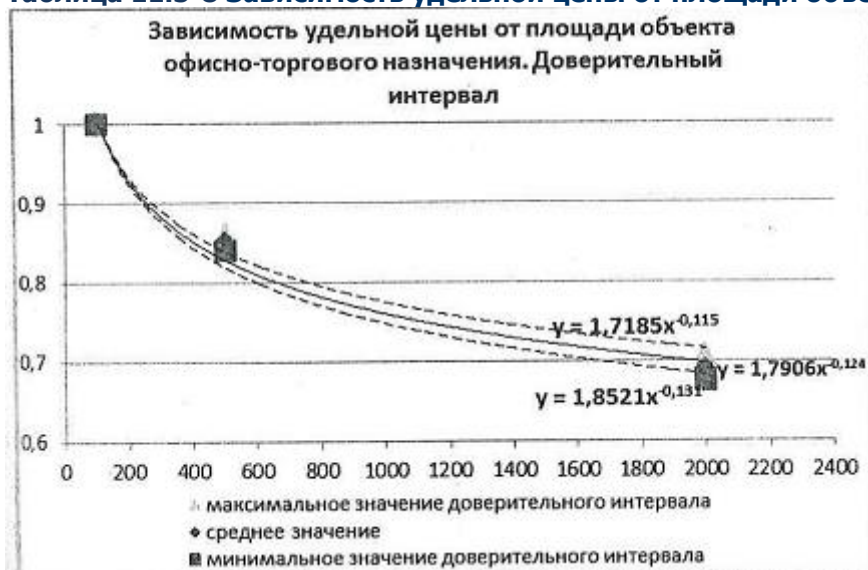
Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и

⁶ <http://nokosnova.ru/spravochnie-materiali/>

скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

Таблица 11.5-8 Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле $K = 1,7906 * X^{-0,124}$, где X площадь объекта в квадратных метрах.

Таблица 11.5-9 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь помещения, кв.м.	1 156,90	1 000,00	541,70	600,00
Корректирующий коэффициент	0,75	0,76	0,82	0,81
Корректировка		-1%	-9%	-7%

Таблица 11.5-10 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь помещения, кв.м.	1 937,10	1 000,00	541,70	600,00
Корректирующий коэффициент	0,70	0,76	0,82	0,81
Корректировка		-8%	-15%	-14%

Таблица 11.5-11 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь помещения, кв.м.	8 684,30	1 000,00	541,70	600,00
Корректирующий коэффициент	0,58	0,76	0,82	0,81
Корректировка		-24%	-29%	-29%

Этаж расположения для офисных помещений

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 11.5-12 Диапазон корректировок на этаж расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Таблица 11.5-13 Расчет величины поправки на этаж расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	1 000,0	541,7	600,0
в т. ч.					
Подвал	0,73	316,4	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-
прочие этажи	0,86	78,8	1 000,0	541,7	600,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,9166	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	7%	7%	7%

Таблица 11.5-14 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	1 000,0	541,7	600,0
в т. ч.					
Подвал	0,73	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	1 937,1	1 000,0	541,7	600,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00000	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,86000	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%

Таблица 11.5-15 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	1 000,0	541,7	600,0
в т. ч.					
Подвал	0,73	787,1	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-
прочие этажи	0,86	7 521,1	1 000,0	541,7	600,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,8543	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-1%	-1%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому

аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов справедливой стоимости объекта оценки.

Таблица 11.5-16 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м. руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	Стоимость объекта (округленно), руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	90 846	105 099 737	105 100 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	78 885	152 808 134	152 808 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	64 793	562 681 850	562 682 000
ИТОГО					820 590 000

Источник: рассчитано Оценщиком

11.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании формулы:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
- K – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Анализ доходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$ПВД = S \times C_a$, где

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв.м.;

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения офисного назначения.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки») и интернет ресурсов (<http://msk.afy.ru/>, <http://cian.ru/>, <http://www.invst.ru/>) по аренде офисных помещений.

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

В качестве объектов-аналогов были отобраны предложения по аренде зданий и помещений под помещения свободного назначения. Единицей сравнения в расчете выступает удельная стоимость - руб./кв.м. в год.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Было выявлено 9 предложений⁷ по аренде помещений свободного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

Объект оценки сдается в аренду, в соответствии с п.7 раздела 6.1. «Допущения», Оценщик делает допущение, что арендная ставка находится в рыночных условиях.

Для дальнейшего рассмотрения цен предложений оценщик выбрал 4 объекта-аналога.

Таблица 11.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	Собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

⁷ см. 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 30К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45кБ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новолесная ул., 4
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Достоевская	Менделеевская	Белорусская
Удобство расположения (относительно остановок общественного транспорта, станций метро)	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	4	3
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9	250	150	929	170
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		495 120-37-04	495 660-44-27	495 151-90-45	495 369-67-52
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/187578078/	https://www.cian.ru/rent/commercial/183430603/	https://www.cian.ru/rent/commercial/186103781/	https://www.cian.ru/rent/commercial/174689429/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		16 000	12 800	13 500	-
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		13 559	10 847	11 441	15 800

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	250,00	150,00	929,00	170,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Передаваемые права		Право собственности	собственность	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 447	9 958	10 503	14 504
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 30К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45кБ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новолесная ул., 4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 447	9 958	10 503	14 504
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Достоевская	Менделеевская	Белорусская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	4	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 519	10 016	10 564	15 519
Общая площадь		1 156,90	250,00	150,00	929,00	170,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 519	10 016	10 564	15 519
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 519	10 016	10 564	15 519
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		13,00%	13,00%	13,00%	7,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,247	0,247	0,247	0,260
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 092	2 474	2 609	4 035
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без учета НДС	руб./кв.м	12 210				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	250,00	150,00	929,00	170,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Передаваемые права		Право собственности	собственность	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 447	9 958	10 503	14 504
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 30К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45кБ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новолесная ул., 4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 447	9 958	10 503	14 504
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Достоевская	Менделеевская	Белорусская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	4	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Общая площадь		1 156,90	250,00	150,00	929,00	170,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		6,00%	6,00%	6,00%	0,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,2463	0,2463	0,2463	0,2611
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 882	2 306	2 432	3 787
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без учета НДС	руб./кв.м	11 407				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.6-4 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	250,00	150,00	929,00	170,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Передаваемые права		Право собственности	собственность	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 559	10 847	11 441	15 800
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 447	9 958	10 503	14 504
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 30К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45кБ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новолесная ул., 4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 447	9 958	10 503	14 504
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Достоевская	Менделеевская	Белорусская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 700	9 361	9 873	14 504
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	4	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 583	9 267	9 774	14 359
Общая площадь		1 156,90	250,00	150,00	929,00	170,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 583	9 267	9 774	14 359
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 583	9 267	9 774	14 359
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		7,00%	7,00%	7,00%	1,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,24634	0,24634	0,24634	0,26098
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 853	2 283	2 408	3 747
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без учета НДС	руб./кв.м	11 291				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 11.6-5 Диапазон корректировок на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высокотренские офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высокотренсная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Корректировка на дату не требуется.

Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 11.6-6 Диапазон корректировок на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высокотренские офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высокотренсная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга для офисных

объектов составила 8,2% как среднее значение диапазона.

Площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Так как, объект-оценки и объекты-аналоги являются офисные помещениями их можно сдать в аренду блоками. Корректировка не применялась.

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе, между Садам и Третьим транспортным кольцом корректировка на местоположение не применялась.

Удаленность от метро

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных⁸

Таблица 11.6-7 Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Таблица 11.6-8 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Достоевская	Менделеевская	Белорусская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%

Этаж расположения для офисных помещений

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

⁸ <http://nokosnova.ru/spravochnie-materiali/>

Таблица 11.6-9 Диапазон корректировок на этаж расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Таблица 11.6-10 Расчет величины поправки на этаж расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	250,0	150,0	929,0	170,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	316,4	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	78,8	250,0	150,0	929,0	170,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,0000	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,9166	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	7%	7%	7%	7%

Таблица 11.6-11 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	250,0	150,0	929,0	170,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	-	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	1 937,1	250,0	150,0	929,0	170,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	0%

Таблица 11.6-12 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	250,0	150,0	929,0	170,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	787,1	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	7 521,1	250,0	150,0	929,0	170,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,0000	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,8543	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-1%	-1%	-1%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Определение арендопригодной площади

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 год, отношение арендопригодной площади к общей площади имеет следующее значение:

Таблица 11.6-13 Отношение арендопригодной площади к арендной

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,75	0,80

Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого

коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 год процент недозагрузки имеет следующие значения

Таблица 11.6-14 Величина недозагрузки

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4% 11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7% 14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4% 13,1%

Для последующих расчетов корректировка принималась для офисных объектов и составила 13,4% как среднее значение диапазона.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Типичные условия при сдаче в аренду помещений включают в себя обязательство арендатора оплачивать самостоятельно или компенсировать арендодателю все или часть коммунальных расходов сверх арендной ставки.

Согласно исследованиям, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г., величина операционных расходов имеет следующие значения:

Таблица 11.6-15 Величина операционных расходов

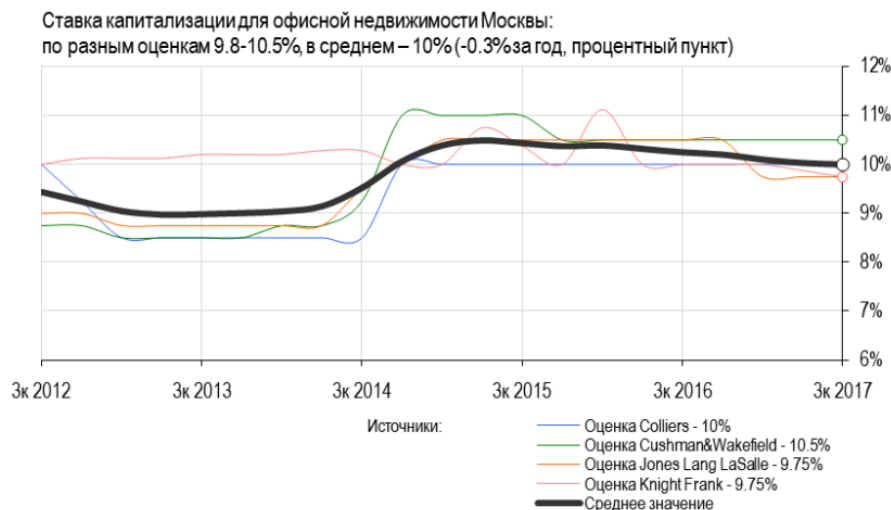
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,8%	16,0%	17,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,7%	17,7%	19,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,5%	20,7%

Для последующих расчетов корректировка принималась для офисных объектов и составила 18,7% как среднее значение диапазона.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его справедливой стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставка капитализации применялась на основании анализа рынка



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Для определения справедливой стоимости имущества в рамках доходного подхода необходимо полученную величину ЧОД, разделить на соответствующую рыночную ставку капитализации. Результат прокапитализированного ЧОД, является справедливой стоимостью объекта недвижимости.

Таблица 11.6-16 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Кадастровый номер помещения		
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245
Площадь, кв. м	1 156,9	1 937,1	8 684,3
Арендпригодная площадь, кв.м.	902,4	1 510,9	6 773,8
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	12 210,0	11 407,0	11 291,0
Доход от сдачи в аренду, руб.	11 018 304	17 234 836	76 482 976
Потенциальный валовой доход, руб.	11 018 304	17 234 836	76 482 976
Коэффициент недозагрузки	13,4%	13,4%	13,4%
Потери от недозагрузки, руб.	1 476 453	2 309 468	10 248 719
Действительный валовой доход, руб.	9 541 851	14 925 368	66 234 257
Операционные расходы, %	18,70%	18,70%	18,70%
Операционные расходы, руб.	1 774 784	2 776 118	12 319 572
Чистый операционный доход, руб.	7 767 067	12 149 250	53 914 685
Коэффициент капитализации, %	10,0%	10,0%	10,0%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	77 670 670	121 492 500	539 146 850

Источник: рассчитано оценщиком

Таблица 11.6-17 Справедливая стоимость оцениваемых объектов по доходному подходу

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	67 137	77 670 670	77 671 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	62 719	121 492 500	121 493 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	62 083	539 146 850	539 147 000
ИТОГО					738 311 000

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий	Доходный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Соответствие полученного подхода результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		7	
Общая сумма положительных критериев		14			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,5		0,5	

Источник: рассчитано Оценщиком

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых

методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом - 0,5;
- стоимость, определенная доходным подходом – 0,5.

Справедливая стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	105 100 000	0,50	52 550 000
Доходный	77 671 000	0,50	38 835 500
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			91 385 500
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			91 385 500

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	152 808 000	0,50	76 404 000
Доходный	121 493 000	0,50	60 746 500
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			137 150 500
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			137 150 500

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	562 682 000	0,50	281 341 000
Доходный	539 147 000	0,50	269 573 500
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			550 914 500
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			550 914 500

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

779 450 500 (Семьсот семьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	78 992	91 385 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4247	1937,1	70 802	137 150 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4245	8684,3	63 438	550 914 500

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта недвижимости, с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

779 450 500 (Семьсот семьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС

В том числе

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. (округленно)
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	78 992	91 385 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4247	1937,1	70 802	137 150 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4245	8684,3	63 438	550 914 500

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Оценщик, Делов А.И.



14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Оценщик, **Делов А.И.**



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» под редакцией Д. Фридман, Н. Ордуэй, Академия народного хозяйства при правительстве Москвы, «Дело» 1997 г., Москва.
4. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
5. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
6. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
7. «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
8. «Принятие решений. Метод анализа иерархий» Саати Т. – М.: Радио и связь, 1993.
9. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446.)
10. ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312.
11. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
12. «Ценообразование в строительстве». В.Т. Александров, издательство «Питер», 2000г.;
13. «Положение о проведении планово – предупредительного ремонта (ППП) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
14. В. В. Мешечек, Е.П. Матвеев. Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий министерство общего и профессионального образования РФ. Центральный межведомственный институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов строительства при московском государственном строительном университете (ЦМПКИС при МГСУ). М-1999.
15. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон

16. Распоряжение премьера правительства Москвы от 01.04.1999 N 276-ПП «Об утверждении Порядка определения аварийности зданий в г. Москве».
17. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
18. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
19. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





**ОБЩЕРССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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



Член Минэкономразвития Российской Федерации
Участник рынка недвижимости (УМРН)



Ассоциация независимых оценщиков
Федерации (АНЕОФ)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (ИСО)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делову Андрею Игоревичу

(Ф.И.О. заявителя для выдачи квалификационного сертификата)

о том, что Делов Андрей Игоревич

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «_06_» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрещенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков.

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОценка"

Стаж в области оценочной деятельности: 6 лет

Общий стаж: 6 лет

Информация о выданных образованиях в области профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 020232 от 20.04.2010 Алмагинская академия экономики и статистики (высше-оценочное)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 09.01.2017 - 09.02.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г. - результат: Профитна

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членом РОО по 25.01.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также принятении ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и права оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 января 2018 г.

Дата составления выписки 25 января 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин



Жогары бiлiм туралы		Жогары бiлiм туралы	
ДИПЛОМ		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		о высшем образовании ЖБ № 0202232	
Осы диплом	<u>Делов</u>	Настоящий диплом выдан	<u>Делову</u>
<small>(Имя, отчество, фамилия)</small>	<small>(Фамилия, имя, отчество)</small>		<small>(Фамилия, имя, отчество)</small>
берiлдi,	<u>Андрей Игоревиче</u>	в том, что он	<u>Андрей Игоревичу</u>
ол	<u>2008</u> жылы	в	<u>2008</u> году поступил в
<small>(Год)</small>	<u>Алматы экономика және</u>	в	<u>Алматынскую</u>
	<u>статистика академиясына</u>		<u>академию экономики и статистики</u>
түсiп,	<u>2010</u> жылы		<u>050908 "Бағалау"</u>
<small>(Год окончания)</small>	<u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u>	и в	<u>2010</u> году полностью освоил
	<u>және статистика академиясының</u>		профессиональную
	<u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u>		учебную программу высшего образования
	<u>және статистика академиясының</u>		<u>по специальности 050908 "Оценка"</u>
жогары бiлiм берудiң кәсiптiк оқу бағдарламасын толық меңгерiп шықты.			<u>Алматынської академии</u>
			<u>экономики и статистики</u>
Мемлекеттiк аттестаттау комиссиясының	<u>2010</u> жылы	Решением Государственной аттестационной комиссии от	<u>« 20 »</u>
<small>(Имя государственной комиссии)</small>	<u>« 20 » сәуiрдегi</u>	<u>« 20 »</u>	<u>апреля</u>
	шешiмiмен оған	<u>2010</u>	году ему (ей) присвоена
	<u>бағалау</u>		квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР
	<small>(Квалификация)</small>		<u>оценки</u>
билiсiнiгi және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесi берiлдi.			<small>(Квалификация)</small>
			Председатель Государственной
Мемлекеттiк аттестаттау комиссиясының			аттестационной комиссии
Рiсiмi:	<u>Бектұр</u>	Ведущий	<u>Бектұр</u>
<small>(Подпись)</small>	<small>(Подпись)</small>	Секретарь	<u>Бектұр</u>
Алматы	Алматы	М.Т.	<u>Бектұр</u>
Алматы	Алматы	Город	<u>Алматы</u>
2010 жылы « 07 »	наурыз	« 07 »	июня
Тiркеу нөмiрi	<u>2579</u>	2010	года
		Регистрационный номер	<u>2579</u>

<p>Страховщик осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправдивых судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда, возмещение которого застрахован по договору страхования, при условии, что такие расходы непосредственно согласованы со Страховщиком и такие расходы предназначены с целью отменить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная оценка ущерба производится сотрудниками Страхователя, направленные на установление в отношении профессиональной оценки ущерба, под руководством Страхователя, федеральными стандартами оценки, стоимостями. Сотрудниками Страхователя производится оценка – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). Выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 10.16 Правил страхования.</p>	<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному исполнению обязательств и стесни возможности Страхователя; расходы по ведению в судебном порядке дела о возмещении страховым Страхователем; расходы по ведению в судебном порядке дела о возмещении страховым Страхователем (если данное событие произошло по страховому случаю и возмещение подлежит сам вред); • расходы по увеличению размера возмещения по страховому случаю; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензий, требований, исков, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) предъявить Страхователю письменный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soz@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхователем Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="766 152 877 967"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 000 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении между Страхователем и Страховщиком, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания Страхового Акта, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Страхователем Страхового Акта, в противном случае срок исполнения обязательств по выплате средств с расчетного счета Страховщика.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страхователь обязуется предоставить Страховщику в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 000 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 000 до 200 000 000	10 (Десять)						
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:</p>	<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>Российская Федерация</p> <p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p> <p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p> <p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в письменном виде, подписанных Сторонами, и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>ПРИЛОЖЕНИЯ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заглавие Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г. 						
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ФондОценка»</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>						
<p>в лице Генерального директора Демислав Николаевич Устава</p>	<p>в лице Руководителя департамента Александр Александрович на основании доверенности №8459/14 от 08 февраля 2014 г.</p>						

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Продаю офис Новосло...
Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/177084666/>

Офис (В+), 1 000 м²
в бизнес-центре «на ул. Новослободская, 20»
Москва, ЦАО р-н Тверской, Новослободская ул., 20 На карте
М. Менделеевская, <1 мин. на транспорте

100 000 000 ₪
100 000 ₪ за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRO
ID 364379
+7 495 256-40-94
+7 925 324-33-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

5 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
1 000 м² 3 из 4 Свободно В+

Лот О-5215. Продажа офиса на Новослободской улице.

Здание 2003 года постройки расположено в ЦАО г. Москвы, в пешей доступности от м. "Менделеевская". Путь пешком до станции займет не более 5 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Садового кольца, ТТК, Ленинградского проспекта, улиц 1-я Тверская-Ямская, Лесная, Бутырский Вал.

3 этаж 1000 кв. м.

Помещение с отделкой. Планировка коридорно-кабинетная.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 256-40-94, +7 925 324-33-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог 2

Продается офис Новая...
Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/149886475/>

Офис (В-), 541,7 м²
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1 На карте
М. Комсомольская, 5 мин. пешком М. Красные ворота, 7 мин. пешком
М. Бауманская, 15 мин. пешком

54 000 000 ₪
99 686 ₪ за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRO
BROKERAGE NEW LEVEL
Агентство недвижимости
150 объявлений
+7 499 340-83-71
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

14 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
541,7 м² 3 из 3 Свободно В-

Месторасположение бизнес-центра "Новая Басманная 13/2 с1" около 8 минут ходьбы от метро "Красные ворота", что делает удобным для тех, кто предпочитает метро. В большинстве помещений здания выполнены ремонтно-отделочные работы высокого качества. Бизнес-центр "Новая Басманная 13/2 с1" имеет техническую возможность установки климатического оборудования в офисных помещениях, в большинстве офисах есть кондиционеры. Объект Новая Басманная 13/2 с1 находится в Красносельском районе Москвы, в 150 метрах от Садового кольца. Парковка, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение, современная система пожаропрофилактики. Здание из трех этажей расположено на первой линии домов, что обеспечивает большой автомобильный трафик. Здание было построено ещё в 1773 году, в конце 19-го века был надстроен третий этаж. А уже в наше время бывший особняк снова реконструировали, отремонтировав фасад и внутренние помещения. На продажу предлагается 3-й этаж полностью, с хорошим ремонтом.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 499 340-83-71

Аналог 3

Продаю офис Большая | x


Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/184231406/>

Офис (B), 600 м²

в административном здании «на ул. Большая Садовая, 2/46с1»
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 2/46С1 На карте

▲ Баррикадная, 1 мин. на транспорте
▲ Маяковская, 1 мин. на транспорте
▲ Пушкинская, 1 мин. на транспорте

[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



19 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
600 м ²	6 из 6	Свободно	B

Продается офисное помещение, расположенное по адресу Москва, ул. Большая Садовая дом 2/46 с.1 общей площадью 600 кв.м., полностью занимает 6 этаж. Евроремонт, все коммуникации.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 985 275-86-58
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	75 000 000 ₽
Готово	125 000 ₽ за м ²

75 000 000 ₽

125 000 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO
ID 277784

+7 985 275-86-58

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналоги для доходного подхода Офисные помещения

Аналог 1

Аренда офиса Москва | x


Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/187578078/>

Офис (B+), 250 м²

в бизнес-центре «во 2-ом Тверском-Ямском пер., 10»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10 На карте

▲ Маяковская, 3 мин. пешком
▲ Новослободская, 11 мин. пешком
▲ Белорусская, 11 мин. пешком

[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
250 м ²	3 из 10	Свободно	B+

Лот: 373558, бизнес-центр 2-й Тверской-Ямской 10. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду офис площадью 250 м2 на 3 этаже в офисном здании класса B+ 2-й Тверской-Ямской 10, расположенном в 4 минут пешком от метро Маяковская. Планировка: смешанная. Состояние помещения: с ремонтом. Безопасность: Круглосуточная охрана. Налоговая 10

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 495 120-37-04
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

333 333 ₽/мес.

16 000 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

PRO
Дмитрий Ильич
Континент-Недвижимость

+7 495 120-37-04

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Аналог 2

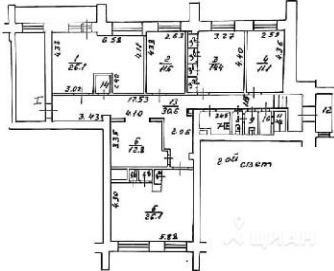
Аренда офиса Селезнев

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/183430603/>

Офис, 150 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 30К1 [На карте](#)
 ▲ Новослободская, 8 мин. пешком ▲ Достоевская, 4 мин. пешком
 ▲ Менделеевская, 10 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [↑](#) Пожаловаться



29 фото

Площадь	Этаж	Помещение
150 м ²	3 из 15	Свободно

Помещение под офис (площадь 150м + лоджия и лестница с местом для охраны). 1-я линия домов. Отдельный, свободный вход (3-й этаж без лифта). Кабинетная система. Можно полностью или частями. Хороший ремонт, в каждой комнате Кондиционеры. Окна стеклопакеты, решетки. Большая неостекленная лоджия, тоже с решетками. Небольшая кухня. Санузел и душ, в плитке до потолка. 3 городских телефона. Въезд под шлагбаум, 1 м/место закреплено. НДС включен в стоимость. Развитая инфраструктура. Шаговая доступность от двух станций метро Новослободская, Достоевская.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 916 354-40-95, +7 495 660-44-27
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

160 000 Р/мес.

12 800 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, НДС; без комиссии

PRO
 МГСН-Аренда
 МГСН-Аренда

+7 916 354-40-95
 +7 495 660-44-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог 3


Сдаю офис р-н Тверской

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/186103781/>

Офис (В), 929 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45кБ [На карте](#)
 ▲ Новослободская, 5 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [↑](#) Пожаловаться



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
929 м ²	4 из 6	Свободно	В

Предлагается 4-этажное офисное здание с цоколем. Расположенное на первой линии домов. Имеет три пути подъезда с ключевых магистралей города Дмитровское шоссе. Третье транспортное кольцо и Садовое кольцо. Капитальная реконструкция здания производилась в 2012 году. Здание имеет 3 независимых входа, главный фасад на выходит на Новослободскую улицу. 4 входа, запасных, во внутренний двор.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 495 151-90-45
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

1 045 125 Р/мес.

13 500 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
 Knight Frank - Offices
 Агентство недвижимости
 850 объявлений

+7 495 151-90-45

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Цена	1 045 125 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
------	------------------	------------	---------------

Аналог 4


Снять офис Москва, м. Е X

Защищено <https://www.cian.ru/rent/commercial/174689429/>

Офис (B), 170 м²

в бизнес-центре «в Порядковом пер., 21»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новосенная ул. 4 На карте
 Белорусская, 9 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
170 м ²	3 из 5	Свободно	B

Лот 213808 Без КОМИССИИ от Собственника! Сдается офис площадью 170 кв.м. на 3 этаже БЦ класса B, м. Белорусская. Блок поделен на 8 кабинетов, выполнен евроремонт. Прямая аренда. Парковка. Готов к въезду с 31 мая.

В цену включено: эксплуатационные расходы.
 Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ 213808

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 495 369-67-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

223 834 Р/мес.

15 800 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН: без комиссии

PRO

Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 1013 объявлений

+7 495 369-67-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АЖ № 437554, дата выдачи 06.03.2008;
серия 77-АК № 478095, дата выдачи 23.09.2009;
серия 77-АК № 451859, дата выдачи 28.09.2009;
серия 77-АО № 211556, дата выдачи 10.08.2012.

Дата выдачи: 17 ФЕВ 2014

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФНС России 25.10.2007 за № 1034-94/13487/6; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-XX-01/347/6;
Договор купли-продажи недвижимого имущества № Г от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТР Капитал Пенсионный резерв, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8 684,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 6, А, а, помещение II - комнаты 1, 2, с 4 по 9, 9а, 9б, с 10 п 1, 2, Б; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, 7в, 8, 12, Б; помещение VII - Ша - комнаты 7а, 9, 11, с 14 по 16, 21, 22, Е; помещение IV - комнаты с 1 по 3; помещение VII - комнаты с 1 по 3; чердак; помещение I - комнаты с 1 по 9, Е; помещение II - комнаты 1, 2, 2а, 3, 3а, 3б, с 4 по 9, Д; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 14, Ж; помещение IV - комнаты 1, 3; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VI - комнаты 1, 2, Б; этаж 1, помещение I - комнаты А1, а1, с 1 по 10, 10а, с 11 по 17, а, А; помещение II - комнаты В1, 1, 2, 2а, с 3 по 8, Б, в, В; помещение IXа - комнаты с 1 по 3; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 5, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 14б, 14в, 14г, 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 16г, с 17 по 19, 19а, 20, 21, 21а, 21б, с 22 по 31, с 35 по 40, 40а, 40б, 41, 41а, 41б, 42, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 44, 44а, 44б, 45, 45а, 45б, 45в, 46, 46а, 47, 47а, с 48 по 51, а, 51б, с 52 по 57, с 59 по 62, 62а, 63, 63а, 63б, 64, 64а, 64б, 64г, с 65 по 68, 68а, 69, 69а, 69б, 69в, 70, 71, 71а, с 72 по 77, 77а, 77б, 77г, 77д, 77е, 78, 78а, 78б, 78в, 78г, 79, 79а, 79б, 79в, с 80 по 83, 82а, 82б, 83, 84, 87, 87а, 87б, 88, 88а, 88б, 88в, 89, 89а, 89б, 89в, 90, 90а,

Регистратор
Лазаренко Е. В.
М.П.
 (подпись)

77-АР 123021

90б, 90в, 91, 91а, с 9, по 96, А, Б, В, Г, Д, Е, Ж; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, с 12 по 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, с 18 по 26, 26а, 26б, 27, 27а, 27б, 28, 28а, 29, с 31 по 36, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 42, 42а, 42б, 42в, 43, 43а, 43б, 43г, 44, 44а, 44б, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, с 46 по 50, 50а, 50б, 50в, 50г, 50д, 52, 52а, 53, 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 57, 57а, 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60в, 60г, 61, 61а, 61б, 62, 63, 63а, 63б, 63в, 64, 64а, 64б, 64в, 64г, 64д, 65, 65а, 66а, 66б, с 67 по 70, 70а, 70б, 70г, 70д, с 71 по 74, 74а, 74б, 75, 75а, 75б, 75в, 75г, 75д, 76, 76а, 76б, с 77 по 79, 79а, 79б, 79г, 79д, 79е, 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, с 83 по 89, А, Б, В, Г, Д; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 4, а, с 5 по 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, с 13 по 15, 15а, 15б, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, 17в, с 18 по 20, с 22 по 36, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 41д, 42, 42а, 42б, 42в, 42г, 42д, 42е, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, с 45 по 49, 49а, 49б, 50, 50а, 50б, 50в, с 51 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60в, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г, 63, 63а, 63б, 63в, 63г, 64, 65, 65а, 65б, с 66 по 69, 69а, 69б, 69в, 70, 70а, 70б, с 71 по 74, 74а, 74б, 74в, 74г, 74д, 74е, 74ж, 75, 75а, 75б, 75в, 76, 76а, 76б, 77, 77а, 77б, 77г, с 78 по 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 83, 83а, 83б, с 85 по 89, А, Б, В, Г, Д; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 6, 11б, 29, 31, 34, 37, 37а, 37б, 38, 38а, 38б, 38г, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 41, 41а, 41б, 42, 42а, 42б, 43, 43а, 43б, 43в, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 44е, 45, 45а, 45б, с 46 по 50, 50а, 51, 51а, с 52 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 66, 66а, 66б, 67, 68, 68а, 69, 70, 70а, 71, 72, 72а, 72б, 72в, с 74 по 77, 77а, 78, 78а, 78б, 79, 80, 80а, 80б, 80в, 80г, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 82в, 82г, 83, 83а, 83б, 83в, 83г, с 84 по 86, 86а, 86б, 87, 87а, 87б, 88, 88а, 88б, 89, 89а, 89б, с 91 по 96, А, Б, В, Г, Д; этаж 6 - комната Г, помещение I - комната Д, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лесная, д.43

Кадастровый (или, словесный) номер: 77:01:0004016:4245

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/005/2008-867

Регистратор
Лазаренко Е. В.
М.П.
 (подпись)

77

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N VII Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
		всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п	4 венткамера	17,3	17,3		прочая		270	
	5 венткамера	13,1	13,1		прочая			
	6 венткамера	5,6	5,6		прочая			
Итого	по помещению	36,0	36,0					
---	Нежилые помещения всего	36,0	36,0					
	в т.ч. Прочие	36,0	36,0					

Помещение N IV Тип: Общественного питания

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение перепрофилировано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
		всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	с/рис	111,5	111,5		общепит		340	
1г	лифт	3,0			прочая			
1в	лифт	3,0			прочая			
2	коридор	1,5			1,5 общепит			
3	уборная	2,2			2,2 общепит			
4	кабинет	9,5			общепит			
5	коридор	26,9			26,9 общепит			
6	склад	30,6			30,6 общепит			
7	коридор	20,2			20,2 общепит			
8	кабинет	3,8			общепит			
9	кабинет	3,3			общепит			
10	кабинет	15,7			общепит			
11	кабинет	9,0			общепит			
12	душевая	1,7			1,7 общепит			
13	уборная	2,3			2,3 общепит			
14	коридор	2,1			2,1 общепит			
Г	клетка лестнич	14,8			14,8 прочая			
Г	тамбур	3,9			3,9 прочая			
Д	лифт	1,8			1,8 прочая			
Ж	клетка лестнич	19,0			19,0 прочая			
Итого	по помещению	285,8	152,8		133,0			
---	Нежилые помещения всего	285,8	152,8		133,0			
	в т.ч. Общест.питания	240,3	152,8		87,5			
	Прочие	45,5			45,5			

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N V Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
		всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п	1 венткамера	43,9	43,9		прочая		270	
Г	клетка лестнич	16,6			прочая			
Итого	по помещению	60,5	43,9		16,6			
---	Нежилые помещения всего	60,5	43,9		16,6			
	в т.ч. Прочие	60,5	43,9		16,6			

Помещение N VI Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
		всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п	1 пом.специальное	32,8	32,8		прочая		270	
2	тамбур	4,3			4,3 прочая			
3	пом.специальное	23,6			23,6 прочая			
4	пом.специальное	33,6			33,6 прочая			
5	пом.специальное	37,0			37,0 прочая			
6	коридор	22,2			22,2 прочая			
7	пом.специальное	8,0			8,0 прочая			
8	тамбур	2,7			2,7 прочая			
9	сауна	4,9			4,9 прочая			
10	душевая	2,7			2,7 прочая			
11	коридор	4,3			4,3 прочая			
13	коридор	11,3			11,3 прочая			
14	коридор	3,1			3,1 прочая			
15	венткамера	3,2			3,2 прочая			
16	венткамера	9,8			9,8 прочая			
Д	клетка лестнич	16,4			16,4 прочая			
Итого	по помещению	219,9	159,9		60,0			
---	Нежилые помещения всего	219,9	159,9		60,0			
	в т.ч. Прочие	159,9			60,0			



02 10 09 0106775

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн. и помещений	Общая площадь	Площадь помещений			Вы- со- та		
			в т.ч.	вспом.	(с коэф.)			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	4,9	4,9					340
	1а	6,0	6,0					
	2	10,7	10,7					
	3	9,5		9,5				
	3а	0,5		0,5				
	4	2,2		2,2				
	5	0,9		0,9				
Итого по помещению			34,7	21,6	13,1			
---Нежилые помещения всего			34,7	21,6	13,1			
в т.ч. Учрежденные			29,8	16,7	13,1			
Прочие			4,9					

Помещение N VIII Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн. и помещений	Общая площадь	Площадь помещений			Вы- со- та		
			в т.ч.	вспом.	(с коэф.)			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	10,6	10,6					340
	2	18,1	18,1					
	3	7,3		7,3				
	И	16,5		16,5				
Итого по помещению			52,5	52,5				
---Нежилые помещения всего			52,5	52,5				
в т.ч. Учрежденные			36,0	36,0				
Прочие			16,5					

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн. и помещений	Общая площадь	Площадь помещений			Вы- со- та		
			в т.ч.	вспом.	(с коэф.)			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	11,9	11,9					340
	2	23,5	23,5					
	3	7,2		7,2				
	3	15,1		15,1				
Итого по помещению			57,7	23,5	34,2			
---Нежилые помещения всего			57,7	23,5	34,2			
в т.ч. Учрежденные			42,6	23,5	19,1			
Прочие			15,1		15,1			

Помещение N VI Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн. и помещений	Общая площадь	Площадь помещений			Вы- со- та		
			в т.ч.	вспом.	(с коэф.)			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	1,5	1,5					340
	2	15,6	15,6					
	3	10,3		10,3				
	4	0,8		0,8				
	5	0,7		0,7				
Итого по помещению			28,9	25,9	3,0			
---Нежилые помещения всего			28,9	25,9	3,0			
в т.ч. Учрежденные			18,6	15,6	3,0			
Прочие			10,3	10,3				

2 Центральное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений востомогат. использ. (с коэф.)		Высоста	
			в т.ч. основ.	востом.	в т.ч. лодж.	балк. проч.	в т.ч. балк.	проч.
а 1	1	кабинет	24,8	24,8	учрежд.			
	2	кабинет	6,2	6,2	учрежд.			
	2а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.			
	2б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.			
	3	кабинет	8,5	8,5	учрежд.			
Итого по помещению			40,1	40,1				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			40,1	40,1				

Помещение N II Тип: Учрежденные

Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений востомогат. использ. (с коэф.)		Высоста	
			в т.ч. основ.	востом.	в т.ч. лодж.	балк. проч.	в т.ч. балк.	проч.
а 1	1	кабинет	31,4	31,4	учрежд.			
	1а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
	1б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
	2	кабинет	6,3	6,3	учрежд.			
Итого по помещению			38,7	38,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			38,7	38,7				

Итого	1156,9	703,8	453,1				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные	1156,9	703,8	453,1				
Осуществ.питания	489,7	296,0	193,7				
Прочие	240,3	152,8	87,5				
	426,9	255,0	171,9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
10.08.2005г. N 1012488.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N IX Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений востомогат. использ. (с коэф.)		Высоста	
			в т.ч. основ.	востом.	в т.ч. лодж.	балк. проч.	в т.ч. балк.	проч.
1	1	кабинет	8,4	8,4	учрежд.			
	2	кабинет	19,4	19,4	учрежд.			
	3	коридор	5,2		5,2			
	4	коридор	3,2		3,2			
	5	кабинет	12,2		12,2			
	6	кабинет	29,4		29,4			
	7	кабинет	19,1		19,1			
	8	кабинет	8,9		8,9			
	9	кабинет	9,1		9,1			
	10	кабинет	7,5		7,5			
	11	кабинет	47,4		47,4			
	12	коридор	31,0		31,0			
	12а	шкаф	1,4		1,4			
	12б	коридор	12,0		12,0			
	13	коридор	30,6		30,6			
	13а	лифт	3,0		3,0			
	13б	лифт	3,0		3,0			
	14	коридор	18,8		18,8			
	15	коридор	9,5		9,5			
	16	тамбур	0,9		0,9			
	17	умывальная	4,2		4,2			
	18	уборная	1,1		1,1			
	19	уборная	4,6		4,6			
	Е	клетка лестниц	12,2		12,2			
Итого			302,1	161,4	140,7			
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			302,1	161,4	140,7			
Прочие			283,9	161,4	122,5			
			18,2		18,2			

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

стр. 7

По адресу: Лесная ул., 43

Примечание.
Здание по адресу:
г. Москва, Лесная ул., 43
и здание по адресу:
г. Москва, Лесная ул., 43, стр.1
являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 7 страницах
Исполнитель Савькова
Савькова Н.А.
93 10 004809

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов

Савькова
инженер-землеустроитель и кадастровый инженер
Савькова Т.М.

2
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NУ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Выс-ота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
	24б	шкаф	0,5	0,5			
	24в	шкаф	0,5	0,5			
	25	кабинет	17,4	17,4			
	26	кабинет	16,0	16,0			
	27	кабинет	14,3	14,3			
	28	кабинет	6,3	6,3			
	28а	коридор	2,6	2,6			
	30	коридор	33,1	33,1			
	32	функциональная	3,4	3,4			
	33	уборная	7,2	7,2			
Итого			445,7	364,9			
---Нежилые помещения всего			445,7	364,9			
в т.ч. функциональные			445,7	364,9			

Центральное ТБТУ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф.25

Помещение N I Тип: Учредительские
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NУ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Выс-ота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
5	7	кабинет	25,8	25,8			345
	7а	шкаф	0,5	0,5			
	7б	шкаф	0,5	0,5			
	7в	шкаф	0,5	0,5			
	8	кабинет	24,2	24,2			
	8а	шкаф	0,3	0,3			
	8б	шкаф	0,5	0,5			
	8в	шкаф	0,5	0,5			
	9	кабинет	21,1	21,1			
	9а	шкаф	0,5	0,5			
	9б	шкаф	0,5	0,5			
	9в	шкаф	0,2	0,2			
	10	кабинет	20,9	20,9			
	10а	шкаф	0,5	0,5			
	10б	шкаф	0,5	0,5			
	11	кабинет	19,0	19,0			
	11а	шкаф	0,5	0,5			
	12	кабинет	15,9	15,9			
	12а	шкаф	0,5	0,5			
	13	кабинет	22,9	22,9			
	13а	шкаф	0,5	0,5			
	13б	шкаф	0,5	0,5			
	13в	шкаф	0,3	0,3			
	14	кабинет	24,6	24,6			
	14а	шкаф	0,5	0,5			
	14б	шкаф	0,5	0,5			
	14в	шкаф	0,3	0,3			
	15	кабинет	23,2	23,2			
	15а	шкаф	0,3	0,3			
	15б	шкаф	0,3	0,3			
	15в	шкаф	0,5	0,5			
	16	кабинет	12,8	12,8			
	17	кабинет	16,8	16,8			
	18	кабинет	7,6	7,6			
	18а	коридор	4,9	4,9			
	19	кабинет	21,5	21,5			
	20	коридор	19,7	19,7			
	21	коридор	9,9	9,9			
	22	кабинет	12,0	12,0			
	23	кабинет	19,5	19,5			
	24	кабинет	11,9	11,9			
	24а	шкаф	0,5	0,5			

4,9 (шкаф) в т.ч. лодж. 19,7 (кабинет) в т.ч. лодж. 9,9 (коридор) в т.ч. лодж. 12,0 (кабинет) в т.ч. лодж. 19,5 (кабинет) в т.ч. лодж. 11,9 (кабинет) в т.ч. лодж. 0,5 (шкаф) в т.ч. лодж.



02 10 09 0106774

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. в Т.ч. встпом.	всего	в т.ч. встпом.	
26	коридор		5,8		5,8	учрежд.	
27	коридор		4,8		4,8	учрежд.	
28	узеловальная		3,3		3,3	учрежд.	
29	уборная		7,0		7,0	учрежд.	
30	коридор		38,7		38,7	учрежд.	
33	кабинет		27,7		27,7	учрежд.	
33а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
33б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
33в	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
33г	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
33д	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
34	кабинет		21,5		21,5	учрежд.	
34а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
34б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
35	кабинет		9,9		9,9	учрежд.	
35а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
36	кабинет		16,2		16,2	учрежд.	
36а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
36б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
36в	шкаф		0,3		0,3	учрежд.	
37	кабинет		29,4		29,4	учрежд.	
37а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
37б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
38	коридор		29,2		29,2	учрежд.	
39	кабинет		23,6		23,6	учрежд.	
39а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
40	кабинет		1,2		1,2	учрежд.	
41	кабинет		0,9		0,9	учрежд.	
42	пом. для сотрудн		30,0		30,0	учрежд.	
42а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
43	коридор		14,4		14,4	учрежд.	
44	коридор		17,5		17,5	учрежд.	
45	коридор		18,8		18,8	учрежд.	
46	душевая		1,9		1,9	учрежд.	
46а	душевая		1,2		1,2	учрежд.	
47	уборная		1,3		1,3	учрежд.	
48	узеловальная		10,5		10,5	учрежд.	
49	кабинет		14,3		14,3	учрежд.	
50	коридор		1,7		1,7	учрежд.	
51	венткамера		3,0		3,0	учрежд.	
52	пом. для сотрудн		55,0		55,0	учрежд.	
52а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
52б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
52в	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
52г	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
53	кабинет		22,6		22,6	учрежд.	
53а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
53б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
53в	шкаф		0,3		0,3	учрежд.	
54	кабинет		14,1		14,1	учрежд.	
54а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
54б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
55	кабинет		15,7		15,7	учрежд.	

По

По

Эт

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

ф.25

Помещение N I Тип: Учрежденческие помещения обследованы 16.06.2000
 Сведения об объектах: доверительное управление
 Распоряжение главы районной управы
 от 9.08.1999 N 1044-Р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. встпом.	всего	в т.ч. встпом.	
6	1	кабинет	18,0		18,0	учрежд.	
	2	кабинет	8,2		8,2	учрежд.	
	3	кабинет	14,4		14,4	учрежд.	
	4	кабинет	14,9		14,9	учрежд.	
	5	кабинет	17,6		17,6	учрежд.	
	6	кабинет	12,4		12,4	учрежд.	
	7	коридор	29,7		29,7	учрежд.	
	8	пом. для сотрудн	49,0		49,0	учрежд.	
	8а	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	8б	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	8в	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	8г	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	8д	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	8е	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	8ж	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	8з	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	9	кабинет	20,1		20,1	учрежд.	
	9а	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	9б	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	10	кабинет	23,7		23,7	учрежд.	
	10г	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	10д	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	10е	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	10ж	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	10а	кабинет	10,6		10,6	учрежд.	
	10б	шкаф	0,4		0,4	учрежд.	
	10в	коридор	5,8		5,8	учрежд.	
	11	кабинет	78,2		78,2	учрежд.	
	11а	кабинет	11,5		11,5	учрежд.	
	11б	коридор	4,7		4,7	учрежд.	
	12	кабинет	12,8		12,8	учрежд.	
	13	кабинет	17,5		17,5	учрежд.	
	14	пом. для сотрудн	34,3		34,3	учрежд.	
	14а	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	14б	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	15	коридор	20,2		20,2	учрежд.	
	16	коридор	10,2		10,2	учрежд.	
	17	кабинет	11,5		11,5	учрежд.	
	18	кабинет	18,7		18,7	учрежд.	
	19	кабинет	13,7		13,7	учрежд.	
	20	кабинет	17,3		17,3	учрежд.	
	20а	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	20б	шкаф	0,3		0,3	учрежд.	
	21	кабинет	16,5		16,5	учрежд.	
	22	кабинет	14,5		14,5	учрежд.	
	23	кабинет	6,4		6,4	учрежд.	
	23а	коридор	2,5		2,5	учрежд.	
	24	кабинет	10,1		10,1	учрежд.	
	25	коридор	30,5		30,5	учрежд.	

Центральное бюро
 первичной документации
 архивное подразделение
 гор. архив

По адресу: Лесная ул., 43

Примечание.

Здание по адресу:
г. Москва Лесная ул., 43
и здание по адресу:
г. Москва Лесная ул., 43, стр.1
являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 6 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель *Савикова*

Савикова Н.А.

93 10 004810

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 3 листов

Копия
Копия вводится в систему инвестар (адм. изд.) Сервиса и Справочник Контракта Т.И.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	NN конн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в т.ч. (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ. встоп.		
	55а	шкаф	0,5	0,5	учрежда.	Высота
	55б	шкаф	0,3	0,3	учрежда.	
	56	коридор	18,7	18,7	учрежда.	проч.
	57	коридор	23,3	23,3	учрежда.	
	58	коридор	14,5	14,5	учрежда.	проч.
	59	кабинет	15,4	15,4	учрежда.	
	60	кабинет	14,1	14,1	учрежда.	проч.
	60а	шкаф	0,5	0,5	учрежда.	
	61	кабинет	22,8	22,8	учрежда.	проч.
	61а	шкаф	0,5	0,5	учрежда.	
	62	шкаф	0,9	0,9	учрежда.	проч.
	63	шкаф	1,1	1,1	учрежда.	
	64	кабинет	18,5	18,5	учрежда.	проч.
	64а	кабинет	9,5	9,5	учрежда.	
	64б	шкаф	0,5	0,5	учрежда.	проч.
	65	кабинет	10,1	10,1	учрежда.	
	65а	шкаф	0,3	0,3	учрежда.	проч.
	66	кабинет	19,9	19,9	учрежда.	
	66а	кабинет	22,2	22,2	учрежда.	проч.
	67	коридор	27,6	27,6	учрежда.	
	68	коридор	41,5	41,5	учрежда.	проч.
	69	кабинет	12,1	12,1	учрежда.	
	69а	шкаф	0,5	0,5	учрежда.	проч.
	69б	шкаф	0,3	0,3	учрежда.	
	70	кабинет	13,2	13,2	учрежда.	проч.
	70а	шкаф	0,5	0,5	учрежда.	
	70б	шкаф	0,3	0,3	учрежда.	проч.
	71	пом. для сотрудн	109,1	109,1	учрежда.	
	73	коридор	4,2	4,2	учрежда.	проч.
	74	узеловая	2,4	2,4	учрежда.	
	75	уборная	6,5	6,5	учрежда.	проч.
	А	клетка лестнич	24,7	24,7	учрежда.	
	Б	клетка лестнич	14,3	14,3	прочая	проч.
	В	клетка лестнич	23,1	23,1	прочая	
Итого			1491,4	1027,4	464,0	
---Нежилые помещения всего			1491,4	1027,4	464,0	
в т.ч. Учрежденные			1429,3	1027,4	401,9	
Прочие			62,1	62,1	62,1	Центральная

Итого	в т.ч. Учрежденные	Прочие	Итого	в т.ч. Учрежденные	Прочие	Итого	в т.ч. Учрежденные	Прочие
1937,1	1937,1	1875,0	1392,3	1392,3	62,1	544,8	544,8	62,1
1392,3	1392,3	1392,3	1392,3	1392,3	62,1	544,8	544,8	62,1
62,1	62,1	62,1	62,1	62,1	62,1	62,1	62,1	62,1

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москва 10.08.2005г. N 1012488.

Центральное БТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43
Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление

стр. 1
ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота помещений, м
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
п	1	коридор	8,6		8,6		270
	2	венткамера	10,9		10,9		
	3	склад	67,3		67,3		
	4	склад	15,2		15,2		
	5	склад	30,6		30,6		
	6	венткамера	11,5		11,5		
	А	клетка лестная	6,3		6,3		
	а	клетка лестная	7,8		7,8		
Итого по помещению			158,2		158,2		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			158,2		158,2		

По адресу: Лесная ул., 43
Помещение N II Тип: Прочие
Последнее обследование 2.04.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

стр. 2
ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота помещений, м
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
п	1	кладовая	14,5		14,5		270
	2	кладовая	18,0		18,0		
	4	кладовая	20,8		20,8		
	5	кладовая	8,6		8,6		
	6	коридор	6,4		6,4		
	7	насосная	47,3		47,3		
	8	венткамера	19,0		19,0		
	9	кладовая	11,3		11,3		
	9а	тамбур	2,0		2,0		
	9б	тамбур	1,6		1,6		
	10	мастерская	17,9		17,9		
	11	электровитовая	16,1		16,1		
	12	коридор	5,0		5,0		
	Б	клетка лестная	13,0		13,0		
Итого по помещению			201,5		173,5		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			201,5		173,5		

Помещение N III Тип: Общественного питания
Последнее обследование 2.04.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота помещений, м
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
п	1	тамбур	2,7		2,7		270
	2	отдел.машинное	7,9		7,9		
	3	холодильник	5,4		5,4		
	4	холодильник	2,9		2,9		
	5	подъемник	1,6		1,6		
	6	кладовая	13,2		13,2		
	7	коридор	9,6		9,6		
	7а	коридор	22,4		22,4		
	7б	кладовая	19,0		19,0		
	7в	коридор	2,2		2,2		
	8	холодильник	5,1		5,1		
	12	кладовая	15,1		15,1		
	Б	клетка лестная	16,6		16,6		
Итого по помещению			123,7		82,0		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Обществ.питания Прочие			123,7		82,0		
			107,1		65,4		
			16,6		16,6		

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0106773

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Прочие
 Последнее обследование 3.07.2008
 Помещение пересоборудовано без разрешения
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	венткамера	33,9	33,9		прочая		270	
	2	мастерская	17,5	17,5		прочая			
	3	мастерская	21,8	21,8		прочая			
Итого			73,2	73,2					
---Нежилые помещения всего			73,2	73,2					
в т.ч. Прочие			73,2	73,2					

Помещение N I Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение пересоборудовано без разрешения
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал операционный	36,0	36,0		учрежд.		340	
	2	кабинет	2,5	2,5		учрежд.			
	3	кабинет	2,2	2,2		учрежд.			
	4	коридор	16,0			16,0	учрежд.		
	5	электрощитовая	2,2			2,2	учрежд.		
	6	узеловая	1,2			1,2	учрежд.		
	7	уборная	1,3			1,3	учрежд.		
	8	уборная	2,3			2,3	учрежд.		
	9	кабинет	3,1	3,1		11,5	учрежд.		
	10	коридор	11,5			3,6	учрежд.		
	10a	гардеробная	3,6			5,0	учрежд.		
	11	касса	5,0			7,1	учрежд.		
	12	сейф	7,1			5,2	учрежд.		
	13	коридор	5,2			учрежд.			
	14	касса	3,7			3,7	учрежд.		
	15	касса	3,7			3,9	учрежд.		
	16	касса	3,9			3,3	учрежд.		
17	касса	3,3			22,5	прочая			
A	клетка лестнич	22,5			15,5	прочая			
Al	клетка лестнич	15,5			2,1	прочая			
a	тамбур	2,1			2,1	прочая			
aI	лифт	2,1							
Итого			156,0	70,5		85,5			
---Нежилые помещения всего			156,0	70,5		85,5			
в т.ч. Учредительские			113,8	70,5		43,3			
Прочие			42,2			42,2			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N IIIa Тип: Прочие
 Последнее обследование 2.04.2008
 Помещение пересоборудовано без разрешения
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	7a	коридор	5,8	5,8		5,8	прочая	270	
	9	пом. специальное	27,2	27,2		10,0	прочая		
	11	кладовая	10,0			23,1	прочая		
	14	пом. специальное	23,1	23,1		40,7	прочая		
	15	пом. специальное	40,7	29,9		15,8	прочая		
	16	пом. специальное	29,9	15,8		3,2	прочая		
	21	пом. специальное	15,8	13,9			прочая		
22	кладовая	3,2							
Итого			169,6	136,7		32,9			
---Нежилые помещения всего			169,6	136,7		32,9			
в т.ч. Прочие			169,6	136,7		32,9			

Помещение N IV Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	мастерская	16,4	16,4		16,4	прочая	270	
	2	венткамера	29,0			29,0	прочая		
	3	прочие	15,5	15,5			прочая		
Итого			60,9	60,9		60,9			
---Нежилые помещения всего			60,9	60,9		60,9			
в т.ч. Прочие			60,9	60,9		60,9			

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

ф.25

Помещение N I Лип: Учрежденные
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. - восток.	в т.ч. - лодж.	в т.ч. - проч.		
2	1	кабинет	7,8	7,8		учрежд.			
	2	кабинет	14,0	14,0		учрежд.			
	3	кабинет	14,6	14,6		учрежд.			
	4	кабинет	16,1	16,1		учрежд.			
	5	кабинет	12,2	12,2	20,0	учрежд.			
	6	коридор	20,0			учрежд.			
	7	кабинет	23,9			учрежд.			
	7а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	7б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	8	кабинет	24,1	24,1		учрежд.			
	8а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8г	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8д	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	9	кабинет	21,9	21,9		учрежд.			
	9а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	9б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	9в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	10	кабинет	20,9	20,9		учрежд.			
	10а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	10б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	11	кабинет	20,9	20,9		учрежд.			
	12	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	12а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	13	коридор	3,8		3,8	учрежд.			
	14	кабинет	20,3	20,3		учрежд.			
	14а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	14б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	14в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	15	кабинет	22,1	22,1		учрежд.			
	15а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	15б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	15в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	16	кабинет	21,0	21,0		учрежд.			
	16а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	16б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	16в	шкаф	0,2	0,2		учрежд.			
	16г	шкаф	0,2	0,2		учрежд.			
	17	кабинет	12,7	12,7		учрежд.			
	18	кабинет	15,9	15,9		учрежд.			
	19	кабинет	7,2	7,2		учрежд.			
	19а	коридор	4,6		4,6	учрежд.			
	20	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	21	коридор	18,4		18,4	учрежд.			
	21а	шкаф	0,2		0,2	учрежд.			
	21б	шкаф	0,2		0,2	учрежд.			
	22	кабинет	10,6	10,6		учрежд.			
	23	кабинет	17,4	17,4		учрежд.			
	24	коридор	9,5		9,5	учрежд.			
	25	кабинет	16,5	16,5		учрежд.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

ф.25

Помещение N II Лип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. - восток.	в т.ч. - лодж.	в т.ч. - проч.		
1	1	зал торговый	35,2	35,2		учрежд.			
	2	зал торговый	37,1	37,1		учрежд.			
	2а	санузел	2,5		2,5	учрежд.			
	3	коридор	6,0		6,0	учрежд.			
	4	тамбур	1,3		1,3	учрежд.			
	5	пом. подсобное	2,2		2,2	учрежд.			
	6	касса	4,1	4,1		учрежд.			
	7	пом. подсобное	3,3		3,3	учрежд.			
	8	пом. подсобное	5,5		5,5	учрежд.			
	В	клетка лестнич	13,0		13,0	прочая			
	6	лифт	2,0		2,0	прочая			
	В	клетка лестнич	20,4		20,4	прочая			
	В1	клетка лестнич	14,8		14,8	прочая			
	В	тамбур	3,9		3,9	прочая			
Итого		по помещению	151,3	76,4	74,9				
		---Нежилые помещения всего	151,3	76,4	74,9				
		в т.ч. Учрежденные	97,2	76,4	20,8				
		Прочие	54,1		54,1				

Помещение N III Лип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. - восток.	в т.ч. - лодж.	в т.ч. - проч.		
1	1	зал обеденный	50,0	50,0		учрежд.			
	2	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			
	3	коридор	10,4		10,4	учрежд.			
Итого		по помещению	68,8	58,4	10,4				
		---Нежилые помещения всего	68,8	58,4	10,4				
		в т.ч. Учрежденные	68,8	58,4	10,4				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 8

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений восточн. и западн. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	в т.ч. луж.	в т.ч. проч.	
	63а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	63б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	64	кабинет	25,8	25,8			учрежд.
	64а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	64б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	64в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	64г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	64д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	65	коридор	15,6	24,3			0,5 учрежд.
	66	кабинет	24,3	1,2			15,6 учрежд.
	67	шкаф	1,2	1,2			учрежд.
	68	кабинет	9,7	9,7			учрежд.
	68а	коридор	5,2	13,7			5,2 учрежд.
	69	кабинет	13,7	0,5			учрежд.
	69а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	69б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	69в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	70	кабинет	9,2	9,2			учрежд.
	71	кабинет	30,4	30,4			учрежд.
	71а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	71б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	72	коридор	18,2	18,2			18,2 учрежд.
	73	коридор	18,5	18,5			18,5 учрежд.
	74	кабинет	20,0	20,0			учрежд.
	75	шкаф	1,0	1,4			учрежд.
	76	шкаф	26,3	26,3			учрежд.
	77	кабинет	0,3	0,3			учрежд.
	77а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	77б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	77в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	77г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	77д	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	77е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78	кабинет	28,3	28,3			учрежд.
	78а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	78б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	79	кабинет	20,8	20,8			учрежд.
	79а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	79б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	79в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80	коридор	29,4	29,4			29,4 учрежд.
	81	коридор	34,2	34,2			34,2 учрежд.
	82	кабинет	10,8	10,8			учрежд.
	82а	шкаф	0,2	0,2			учрежд.
	82б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	83	коридор	6,1	6,1			6,1 учрежд.
	84	коридор	5,5	5,5			5,5 учрежд.
	87	кабинет	15,4	15,4			учрежд.
	87а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	87б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	88	кабинет	26,2	26,2			учрежд.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений восточн. и западн. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	в т.ч. луж.	в т.ч. проч.	
	26	кабинет	13,1	13,1			учрежд.
	27	кабинет	14,7	14,7			учрежд.
	28	кабинет	13,0	13,0			учрежд.
	29	кабинет	6,1	6,1			учрежд.
	30	кабинет	8,6	8,6			учрежд.
	31	коридор	34,9	34,9			34,9 учрежд.
	35	коридор	4,4	4,4			4,4 учрежд.
	36	шкаф	0,3	0,3			0,3 учрежд.
	37	президиальная	3,5	3,5			3,5 учрежд.
	38	уборная	8,1	8,1			8,1 учрежд.
	39	коридор	35,4	35,4			35,4 учрежд.
	40	кабинет	14,5	14,5			учрежд.
	40а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	40б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	41	кабинет	18,4	18,4			учрежд.
	41а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	41б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	42	кабинет	11,0	11,0			учрежд.
	43	кабинет	16,0	16,0			учрежд.
	43а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	43б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	43в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	43г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	43д	шкаф	0,4	0,4			учрежд.
	44	кабинет	9,0	9,0			учрежд.
	44а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	44б	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	45	кабинет	17,5	17,5			учрежд.
	45а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	45б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	45в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	46	коридор	28,9	28,9			28,9 учрежд.
	46а	шкаф	1,3	1,3			1,3 учрежд.
	47	кабинет	20,8	20,8			учрежд.
	47а	шкаф	1,3	1,3			учрежд.
	48	шкаф	1,0	1,0			учрежд.
	49	коридор	17,0	17,0			17,0 учрежд.
	50	коридор	17,8	17,8			17,8 учрежд.
	51	кабинет	33,5	33,5			учрежд.
	51а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	51б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	52	кабинет	9,3	9,3			учрежд.
	53	пояс. топосное	3,0	3,0			3,0 учрежд.
	54	кабинет	9,8	9,8			учрежд.
	55	уборная	2,0	2,0			2,0 учрежд.
	56	коридор	6,0	6,0			6,0 учрежд.
	57	кабинет	8,4	8,4			учрежд.
	59	кабинет	24,5	24,5			учрежд.
	60	кабинет	34,9	34,9			учрежд.
	61	коридор	15,9	15,9			учрежд.
	62	кабинет	13,6	13,6			учрежд.
	62а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	63	кабинет	11,8	11,8			учрежд.

Центральное
управление
Федерального бюро
по инвентаризации
недвижимости
г. Москва

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

Помещение N I Тип: Учредительские
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

ф. 25

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	основ.	вспом.	балк.	
3	1	кабинет	8,0	8,0					343
	2	кабинет	14,3	14,3					
	3	кабинет	14,7	14,7					
	4	кабинет	16,3	16,3					
	5	кабинет	11,9	11,9					
	6	коридор	26,0		26,0				
	7	кабинет	24,6	24,6					
	7а	шкаф	0,5	0,5					
	7б	шкаф	0,3	0,3					
	8	кабинет	24,2	24,2					
	8а	шкаф	0,5	0,5					
	8б	шкаф	0,5	0,5					
	9	кабинет	17,0	17,0					
	10	коридор	8,3	8,3					
	11	кабинет	20,9	20,9					
	11а	шкаф	0,5	0,5					
	11б	шкаф	0,5	0,5					
	12	кабинет	21,3	21,3					
	13	кабинет	11,8	11,8					
	14	коридор	3,1		3,1				
	15	кабинет	23,0	23,0					
	15а	шкаф	0,5	0,5					
	15б	шкаф	0,3	0,3					
	15в	шкаф	0,5	0,5					
	16	кабинет	24,6	24,6					
	16а	шкаф	0,5	0,5					
	16б	шкаф	0,4	0,4					
	16в	шкаф	0,3	0,3					
	17	кабинет	22,4	22,4					
	17а	шкаф	0,4	0,4					
	17б	шкаф	0,4	0,4					
	18	кабинет	12,6	12,6					
	19	кабинет	15,6	15,6					
	20	кабинет	12,2	12,2					
	21	кабинет	20,0	20,0					
	22	коридор	20,3		20,3				
	23	коридор	11,2		11,2				
	24	кабинет	10,6	10,6					
	25	кабинет	17,9	17,9					
	26	кабинет	11,9	11,9					
	26а	шкаф	0,3	0,3					
	26б	шкаф	0,5	0,5					
	27	кабинет	15,8	15,8					
	27а	шкаф	0,3	0,3					
	27б	шкаф	0,5	0,5					
	28	кабинет	14,8	14,8					
	28а	шкаф	0,5	0,5					
	29	кабинет	21,4	21,4					
	31	кабинет	9,2	9,2					
	32	коридор	36,7		36,7				
	33	коридор	4,5		4,5				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 9

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	основ.	вспом.	балк.	
			0,5	0,5					
	88а	шкаф	0,5	0,5					
	88б	шкаф	0,3	0,3					
	88в	шкаф	0,3	0,3					
	89	кабинет	24,6	24,6					
	89а	шкаф	0,5	0,5					
	89б	шкаф	0,5	0,5					
	89в	шкаф	0,3	0,3					
	90	кабинет	16,3	16,3					
	90а	шкаф	0,3	0,3					
	90б	шкаф	0,5	0,5					
	90в	шкаф	0,3	0,3					
	91	кабинет	15,6	15,6					
	91а	пом.подсобное	2,0		2,0				
	93	лестничная	5,9		5,9				
	94	учебальная	3,3		3,3				
	95	уборная	7,8		7,8				
	96	кладовая	1,3		1,3				
	А	клетка лестнич	22,3		22,3				
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5				
	В	клетка лестнич	23,1		23,1				
	Г	клетка лестнич	21,8		21,8				
	Д	клетка лестнич	22,7		22,7				
	Е	клетка лестнич	22,7		22,7				
	Ж	клетка лестнич	15,1		15,1				
	Итого по помещению		1545,7	1015,8	529,9				
	---Нежилая помещения всего		1545,7	1015,8	529,9				
	в т.ч. Учредительские		1404,5	1015,8	388,7				
	Прочие		141,2		141,2				



По адресу: Лесная ул., 43

стр. 12

по ауд

Помещение N 1

Помещение N 1

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполья. (с коэф.)	Вы-со-та	
			в т.ч. основ.	вспом.		в т.ч. лодж.	проч.
			всего				
	546	шкаф	0,5		учрежд.		
	54в	шкаф	0,3		учрежд.		
	55	кабинет	9,1		учрежд.		
	56	коридор	3,9		учрежд.		
	57	кабинет	8,2		учрежд.		
	57а	кладовая	1,3		учрежд.		
	58	кабинет	13,7		учрежд.		
	58а	шкаф	0,3		учрежд.		
	58б	шкаф	0,5		учрежд.		
	59	кабинет	23,7		учрежд.		
	59а	шкаф	0,3		учрежд.		
	59б	шкаф	0,5		учрежд.		
	59в	шкаф	0,3		учрежд.		
	60	кабинет	16,3		учрежд.		
	60а	шкаф	0,3		учрежд.		
	60б	шкаф	0,5		учрежд.		
	60в	шкаф	0,5		учрежд.		
	60г	шкаф	0,5		учрежд.		
	61	кабинет	15,1		учрежд.		
	61а	шкаф	0,5		учрежд.		
	61б	шкаф	0,5		учрежд.		
	62	шкаф	1,5		учрежд.		
	63	кабинет	15,3		учрежд.		
	63а	шкаф	0,5		учрежд.		
	63б	шкаф	0,5		учрежд.		
	63в	тебудр	0,2		учрежд.		
	63г	кабинет	7,1		учрежд.		
	64	кабинет	29,6		учрежд.		
	64а	шкаф	0,3		учрежд.		
	64б	шкаф	0,5		учрежд.		
	64в	шкаф	0,5		учрежд.		
	64г	шкаф	0,5		учрежд.		
	64д	шкаф	0,3		учрежд.		
	65	кабинет	10,3		учрежд.		
	66	пом. для сотрудн	33,5		учрежд.		
	66а	шкаф	0,5		учрежд.		
	66б	шкаф	0,5		учрежд.		
	67	коридор	18,0		учрежд.		
	68	коридор	18,4		учрежд.		
	69	коридор	14,9		учрежд.		
	70	кабинет	24,7		учрежд.		
	70а	шкаф	0,5		учрежд.		
	70б	шкаф	0,5		учрежд.		
	70в	шкаф	0,5		учрежд.		
	70г	шкаф	0,5		учрежд.		
	70д	шкаф	0,5		учрежд.		
	71	кабинет	20,9		учрежд.		
	72	шкаф	0,7		учрежд.		
	73	шкаф	1,0		учрежд.		
	74	кабинет	10,7		учрежд.		
	74а	кабинет	7,7		учрежд.		
	74б	кабинет	8,6		учрежд.		
	75	кабинет	27,5		учрежд.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 11

Помещение N 1

Помещение N 1

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполья. (с коэф.)	Вы-со-та	
			в т.ч. основ.	вспом.		в т.ч. лодж.	проч.
			всего				
	34	уборная	3,7		учрежд.		
	35	уборная	6,8		учрежд.		
	36	коридор	39,2		учрежд.		
	39	кабинет	18,9		учрежд.		
	39а	шкаф	0,3		учрежд.		
	39б	шкаф	0,5		учрежд.		
	40	кабинет	27,0		учрежд.		
	40а	шкаф	0,5		учрежд.		
	40б	шкаф	0,5		учрежд.		
	40в	шкаф	0,5		учрежд.		
	40г	шкаф	0,5		учрежд.		
	41	кабинет	25,6		учрежд.		
	41а	шкаф	0,5		учрежд.		
	41б	шкаф	0,5		учрежд.		
	41в	шкаф	0,5		учрежд.		
	41г	шкаф	0,5		учрежд.		
	42	кабинет	18,2		учрежд.		
	42а	шкаф	0,5		учрежд.		
	42б	шкаф	0,3		учрежд.		
	42в	шкаф	0,5		учрежд.		
	43	кабинет	27,0		учрежд.		
	43а	шкаф	0,3		учрежд.		
	43б	шкаф	0,3		учрежд.		
	43в	шкаф	0,3		учрежд.		
	43г	шкаф	0,5		учрежд.		
	43д	шкаф	0,3		учрежд.		
	43е	шкаф	0,3		учрежд.		
	43ж	шкаф	0,5		учрежд.		
	44	кабинет	9,3		учрежд.		
	44а	шкаф	0,3		учрежд.		
	44б	шкаф	0,3		учрежд.		
	45	кабинет	16,9		учрежд.		
	45а	шкаф	0,3		учрежд.		
	45б	шкаф	0,5		учрежд.		
	45в	шкаф	0,5		учрежд.		
	45г	шкаф	0,5		учрежд.		
	45д	шкаф	0,3		учрежд.		
	46	коридор	28,6		учрежд.		
	47	кабинет	20,0		учрежд.		
	48	шкаф	0,8		учрежд.		
	49	шкаф	2,2		учрежд.		
	50	кабинет	23,6		учрежд.		
	50а	шкаф	0,5		учрежд.		
	50б	шкаф	0,3		учрежд.		
	50в	шкаф	0,5		учрежд.		
	50г	шкаф	1,3		учрежд.		
	50д	шкаф	0,5		учрежд.		
	52	коридор	14,7		учрежд.		
	52а	коридор	20,6		учрежд.		
	53	коридор	18,2		учрежд.		
	54	пом. для сотрудн	35,7		учрежд.		
	54а	шкаф	0,5		учрежд.		

2
 федеральное
 учреждение
 «Федеральное бюро
 технической инвентаризации
 Москвы»

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. в том числе	лодж.	балк.	
4	1	кабинет	8,5	8,5			
	2	кабинет	15,5	15,5			
	3	пом. для сотрудн	31,1	31,1			
	4	пом. собственное	1,3		1,3		
	4а	тамбур	0,9		0,9		
	5	кабинет	12,7	12,7			
	6	коридор	28,3		28,3		
	7	кабинет	25,1	25,1			
	7а	шкаф	0,5	0,5			
	7б	шкаф	0,3	0,3			
	7в	шкаф	0,5	0,5			
	8	кабинет	24,9	24,9			
	8а	шкаф	0,5	0,5			
	8б	шкаф	0,5	0,5			
	9	кабинет	16,9	16,9			
	10	коридор	4,8		4,8		
	11	кабинет	21,0	21,0			
	11а	шкаф	0,5	0,5			
	11б	шкаф	0,5	0,5			
	12	кабинет	19,8	19,8			
	12а	шкаф	0,3	0,3			
	12б	шкаф	0,5	0,5			
	12в	шкаф	0,5	0,5			
	13	кабинет	12,7	12,7			
	14	коридор	3,6		3,6		
	15	кабинет	22,9	22,9			
	15а	шкаф	0,5	0,5			
	15б	шкаф	0,5	0,5			
	15в	шкаф	0,3	0,3			
	16	кабинет	24,6	24,6			
	16а	шкаф	0,5	0,5			
	16б	шкаф	0,5	0,5			
	16в	шкаф	0,3	0,3			
	17	кабинет	22,6	22,6			
	17а	шкаф	0,5	0,5			
	17б	шкаф	0,3	0,3			
	17в	шкаф	0,5	0,5			
	18	кабинет	13,7	13,7			
	19	кабинет	16,8	16,8			
	20	пом. для сотрудн	34,9	34,9			
	22	коридор	20,9		20,9		
	23	коридор	10,2		10,2		
	24	кабинет	12,3	12,3			
	25	кабинет	19,0	19,0			
	26	кабинет	13,8	13,8			
	27	кабинет	17,2	17,2			
	28	кабинет	16,0	16,0			
	29	кабинет	14,2	14,2			
	30	кабинет	6,8	6,8			
	31	кабинет	8,1	8,1			
	32	коридор	40,4	40,4			

стр. 12

Помещение N I

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 13

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. в том числе	лодж.	балк.	
	75а	шкаф	0,3	0,3			
	75б	шкаф	0,5	0,5			
	75в	шкаф	0,5	0,5			
	75г	шкаф	0,5	0,5			
	75д	шкаф	0,5	0,5			
	75е	шкаф	0,5	0,5			
	76	кабинет	16,4	16,4			
	76а	шкаф	0,5	0,5			
	76б	шкаф	0,5	0,5			
	77	коридор	29,8		29,8		
	78	коридор	40,2		40,2		
	79	кабинет	14,3	14,3			
	79а	шкаф	0,3	0,3			
	79б	шкаф	0,5	0,5			
	79в	шкаф	0,5	0,5			
	79г	шкаф	0,5	0,5			
	79д	кабинет	9,2	9,2			
	79е	шкаф	0,5	0,5			
	80	кабинет	27,5	27,5			
	80а	шкаф	0,5	0,5			
	80б	шкаф	0,5	0,5			
	80в	шкаф	0,5	0,5			
	81	кабинет	20,3	20,3			
	81а	шкаф	0,5	0,5			
	81б	шкаф	0,3	0,3			
	83	коридор	5,9		5,9		
	84	универсальная	3,4		3,4		
	85	уборная	6,3		6,3		
	86	кладовая	1,3		1,3		
	87	универсальная	3,6		3,6		
	88	кабинет	10,1	10,1			
	89	коридор	3,0		3,0		
	А	клетка лестнич	23,0		23,0		
	В	клетка лестнич	13,5		13,5		
	В	клетка лестнич	23,3		23,3		
	Г	клетка лестнич	22,7		22,7		
	Д	клетка лестнич	23,0		23,0		

Итого по помещению 1566,9 1077,6 489,3
 ---Нежилые помещения всего 1566,9 1077,6 489,3
 в т.ч. Учрежденческие 1461,4 1077,6 383,8
 Прочие 105,5 105,5 105,5

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 16

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-та
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
			всего				
	54	пом. для сотрудн	35,8		учрежд.		
	54a	шкаф	0,5	35,8	учрежд.		
	54b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	54в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	55	кабинет	10,1	10,1	учрежд.		
	56	универсальная	3,7		3,7 учрежд.		
	57	уборная	9,9		9,9 учрежд.		
	58	кабинет	13,5		учрежд.		
	58a	шкаф	0,5	13,5	учрежд.		
	58b	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	59	кабинет	24,6	24,6	учрежд.		
	59a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	59b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	59c	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	60	кабинет	16,9	16,9	учрежд.		
	60a	шкаф	0,7	0,7	учрежд.		
	60b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	60в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	61	кабинет	16,9	16,9	учрежд.		
	61a	шкаф	0,6	0,6	учрежд.		
	62	кабинет	24,3	24,3	учрежд.		
	62a	шкаф	0,6	0,6	учрежд.		
	62b	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	62в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	62г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	63	кабинет	29,5	29,5	учрежд.		
	63a	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	63b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	63в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	63г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	63д	шкаф	10,3	10,3	учрежд.		
	64	кабинет	31,0	31,0	учрежд.		
	65	кабинет	0,5	0,5	учрежд.		
	65a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	65b	шкаф	18,7	18,7	учрежд.		
	66	коридор	19,6	19,6	учрежд.		
	67	коридор	15,4	15,4	учрежд.		
	68	коридор	13,9	13,9	учрежд.		
	69	кабинет	0,3	0,3	учрежд.		
	69a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	69b	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	69в	шкаф	13,4	13,4	учрежд.		
	70	кабинет	0,3	0,3	учрежд.		
	70a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	70b	шкаф	21,8	21,8	учрежд.		
	71	кабинет	1,0	1,0	учрежд.		
	72	шкаф	1,2	1,2	учрежд.		
	73	шкаф	27,8	27,8	учрежд.		
	74	кабинет	0,5	0,5	учрежд.		
	74a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	74b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	74в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	74г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	74д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 15

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-та
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
			всего				
	33	коридор	4,9		4,9 учрежд.		
	34	универсальная	3,3		3,3 учрежд.		
	35	уборная	7,3		7,3 учрежд.		
	36	коридор	42,1		42,1 учрежд.		
	39	кабинет	18,6		18,6 учрежд.		
	39a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	39b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	39в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	40	кабинет	29,2		29,2 учрежд.		
	40a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	40b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	40в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	40г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	41	пом. для сотрудн	27,1		27,1 учрежд.		
	41a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	41b	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	41в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	41г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	41д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	42	кабинет	18,5		18,5 учрежд.		
	42a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	42b	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	42в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	42г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	42д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	42e	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	43	пом. для сотрудн	27,7		27,7 учрежд.		
	43a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	43b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	43в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	43г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	43д	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	43e	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	44	кабинет	27,8		27,8 учрежд.		
	44a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	44b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	44в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	44г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	44д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	45	коридор	30,9		30,9 учрежд.		
	46	кабинет	25,1		25,1 учрежд.		
	47	шкаф	1,3		1,3 учрежд.		
	48	шкаф	1,2		1,2 учрежд.		
	49	кабинет	12,9		12,9 учрежд.		
	49a	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	49b	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	50	кабинет	13,6		13,6 учрежд.		
	50a	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	50b	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	50в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	51	коридор	16,7		16,7 учрежд.		
	52	коридор	18,8		18,8 учрежд.		
	53	коридор	18,7		18,7 учрежд.		

Центральное
 поручение бюро
 государственной инвентаризации
 Межрайонная инспекция
 Межрайонная инспекция
 Межрайонная инспекция

По адресу: Лесная ул., 43

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч.			Высота
			всего	в т.ч. восток	лодж.	балк.	проч.	
	74е	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	74ж	тамбур	0,3					0,3 учрежд.
	75	кабинет	17,6	17,6				учрежд.
	75а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	75в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	76	кабинет	11,2	11,2				учрежд.
	76а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	76б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	77	кабинет	19,7	19,7				учрежд.
	77а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	77б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	77в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	77г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	78	коридор	29,6					29,6 учрежд.
	79	коридор	41,6					41,6 учрежд.
	80	пом. для сотрудн	11,3	11,3				учрежд.
	80а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	80б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	80в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	81	кабинет	12,2	12,2				учрежд.
	81а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	81б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	82	пом. для сотрудн	30,1	30,1				учрежд.
	82а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	82б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	83	кабинет	19,8	19,8				учрежд.
	83а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	83б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	85	функциональная	3,4					3,4 учрежд.
	86	уборная	6,9					6,9 учрежд.
	87	коридор	4,4					4,4 учрежд.
	88	кладовая	1,3					1,3 учрежд.
	89	кабинет	20,5	20,5				учрежд.
	А	клетка лестнич	25,1					25,1 прочая
	В	клетка лестнич	13,5					13,5 прочая
	В	клетка лестнич	23,1					23,1 прочая
	Г	клетка лестнич	22,4					22,4 прочая
	Д	клетка лестнич	21,5					21,5 прочая
Итого по помещению			1629,4	1115,9	513,5			
---Нежилые помещения всего			1629,4	1115,9	513,5			
в т.ч. Учредительские			1523,8	1115,9	407,9			
Прочие			105,6		105,6			

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы	
--	--

Помещение N 1

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч.			Высота
			всего	в т.ч. восток	лодж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	8,4	8,4				учрежд.
	2	кабинет	15,7	15,7				учрежд.
	3	кабинет	15,3	15,3				учрежд.
	4	кабинет	17,1	17,1				учрежд.
	5	кабинет	12,3	12,3				учрежд.
	6	коридор	25,2					25,2 учрежд.
	11б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	29	кладовая	9,8					9,8 учрежд.
	31	коридор	4,5					4,5 учрежд.
	34	коридор	40,6					40,6 учрежд.
	37	кабинет	18,8					учрежд.
	37а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	37б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	38	пом. для сотрудн	29,1	29,1				учрежд.
	38а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	38б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	38в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	38г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	39	кабинет	13,5	13,5				учрежд.
	39а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	39б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	40	кабинет	13,6	13,6				учрежд.
	40а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	40б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	41	кабинет	21,1	21,1				учрежд.
	41а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	41б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	42	кабинет	9,7	9,7				учрежд.
	42а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	42б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	43	кабинет	17,3	17,3				учрежд.
	43а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	43б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	43в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	44	кабинет	9,9	9,9				учрежд.
	44а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	45	кабинет	18,0	18,0				учрежд.
	45а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	45б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	46	коридор	28,0					28,0 учрежд.
	47	кабинет	23,3	23,3				учрежд.
	48	шкаф	1,3	1,3				учрежд.
	49	шкаф	1,1	1,1				учрежд.
	50	кабинет	12,8	12,8				учрежд.
	50а	кабинет	13,6	13,6				учрежд.
	51	коридор	17,1					17,1 учрежд.
	51а	шкаф	0,4					0,4 учрежд.
	52	коридор	19,1					19,1 учрежд.
	53	коридор	18,8					18,8 учрежд.
	54	пом. для сотрудн	35,5	35,5				учрежд.
	54а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.

ф.25

По адресу: Лесная ул., 43

Помещение N 1 Тип: Учредительские
Последнее обследование: 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы	
--	--

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
	83г	шкаф	0,5			учрежд.	
	84	коридор	28,7	0,5	28,7	учрежд.	
	85	коридор	40,4		40,4	учрежд.	
	86	кабинет	11,4	11,4		учрежд.	
	86а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	86б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	87	кабинет	12,4	12,4		учрежд.	
	87а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	87б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	88	кабинет	30,4	30,4		учрежд.	
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	89	кабинет	20,0	20,0		учрежд.	
	89а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	89б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	91	уменьшенная	5,8		5,8	учрежд.	
	92	уменьшенная	3,4		3,4	учрежд.	
	93	уборная	7,2		7,2	учрежд.	
	94	уборная	4,5		4,5	учрежд.	
	95	кабинет	14,4	14,4		учрежд.	
	96	коридор	3,4		3,4	учрежд.	
	А	клетка лестнич	24,7		24,7	прочая	
	Б	клетка лестнич	14,5		14,5	прочая	
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая	
	Г	клетка лестнич	22,4		22,4	прочая	
	Д	клетка лестнич	21,8		21,8	прочая	
Итого			1160,4	704,1	456,3		
---Нежилые помещения всего			1160,4	704,1	456,3		
в т.ч. Учрежденные			1053,9	704,1	349,8		
Прочие			106,5		106,5		

Помещение N I Тип: Учрежденные

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Распоряжение главы районной управы

от 9.08.1999 N 1044-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
6	Г	клетка лестнич	22,4		22,4	прочая	34,3
Д	клетка лестнич	21,6		21,6	прочая		
Итого			44,0		44,0		
---Нежилые помещения всего			44,0		44,0		
в т.ч. Прочие			44,0		44,0		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
	54б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	54в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	55	кабинет	10,0	10,0		учрежд.	
	56	коридор	1,5		1,5	учрежд.	
	57	уборная	1,0		1,0	учрежд.	
	58	коридор	2,5		2,5	учрежд.	
	59	уборная	6,1		6,1	учрежд.	
	60	лужайка	1,5		1,5	учрежд.	
	61	уменьшенная	1,5		1,5	учрежд.	
	62	кабинет	14,8	14,8		учрежд.	
	63	коридор	2,4		2,4	учрежд.	
	64	вентильера	2,7		2,7	учрежд.	
	65	пом. для сотрудн	32,2		32,2	учрежд.	
	66	кабинет	16,8		16,8	учрежд.	
	66а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	66б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	67	кабинет	15,0	15,0		учрежд.	
	68	коридор	10,6		10,6	учрежд.	
	68а	шкаф	1,1		1,1	учрежд.	
	69	кабинет	14,4	14,4		учрежд.	
	70	кабинет	8,0	8,0		учрежд.	
	70а	коридор	7,2		7,2	учрежд.	
	71	кабинет	10,6	10,6		учрежд.	
	72	пом. для сотрудн	35,1		35,1	учрежд.	
	72а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	72б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	72в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	74	коридор	18,8		18,8	учрежд.	
	75	коридор	20,2		20,2	учрежд.	
	76	коридор	15,8		15,8	учрежд.	
	77	кабинет	27,6		27,6	учрежд.	
	77а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	78	кабинет	22,4	22,4		учрежд.	
	78а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	78б	шкаф	1,1	1,1		учрежд.	
	79	шкаф	1,7	1,7		учрежд.	
	80	кабинет	16,4	16,4		учрежд.	
	80а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	80б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	80в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	80г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	81	кабинет	9,6	9,6		учрежд.	
	81а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	81б	шкаф	0,4	0,4		учрежд.	
	82	кабинет	18,3	18,3		учрежд.	
	82а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	82б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	82в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	82г	кабинет	11,4	11,4		учрежд.	
	83	кабинет	18,8	18,8		учрежд.	
	83а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	83б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	83в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	

Центральное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

Поэтажное N III Тип: Учредительские
 Последнее обследование 3.10.2006
 Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. востр.	в т.ч. лодж.	в т.ч. проч.	
ч	1	офис	90,2		учрежд.		260
	2	офис	19,2		учрежд.		
	3	офис	16,1		учрежд.		
	4	отдел.машинное	12,1		12,1 учрежд.		
	5	коридор	2,9		2,9 учрежд.		
	6	венткамера	9,3		9,3 учрежд.		
	7	офис	17,3		учрежд.		
	7а	офис	15,3		учрежд.		
	7б	коридор	9,7		9,7 учрежд.		
	8	офис	54,0		учрежд.		
	9	умывальная	3,5		3,5 учрежд.		
	10	уборная	2,5		2,5 учрежд.		
	11	венткамера	6,0		6,0 учрежд.		
	12	электродвигательная	6,9		6,9 учрежд.		
13	венткамера	8,5		8,5 учрежд.			
14	отдел.машинное	13,6		13,6 учрежд.			
Ж	клетка лестниц	8,4		8,4 прочая			
Итого по помещению			295,5	212,1	83,4		
---Нежилые помещения всего			295,5	212,1	83,4		
в т.ч. Учредительские			287,1	212,1	75,0		
Прочие			8,4		8,4		

ф.25

Поэтажное N IV Тип: Учредительские
 Последнее обследование 3.10.2006
 Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. востр.	в т.ч. лодж.	в т.ч. проч.	
ч	1	чердак	127,2		127,2 учрежд.		260
	3	клетка лестниц	7,0		7,0 прочая		
Итого по помещению			134,2		134,2		
---Нежилые помещения всего			134,2		134,2		
в т.ч. Учредительские			127,2		127,2		
Прочие			7,0		7,0		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

Поэтажное N I Тип: Учредительские
 Последнее обследование 3.10.2006
 Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. востр.	в т.ч. лодж.	в т.ч. проч.	
ч	1	офис	12,4		учрежд.		260
	2	офис	11,1		учрежд.		
	3	офис	8,8		учрежд.		
	4	коридор	9,2		9,2 учрежд.		
	5	офис	76,3		76,3 учрежд.		
	6	коридор	6,5		6,5 учрежд.		
	7	умывальная	4,5		4,5 учрежд.		
	8	уборная	4,3		4,3 учрежд.		
	9	уборная	1,6		1,6 учрежд.		
В	клетка лестниц	17,0		17,0 прочая			
Итого по помещению			151,7	108,6	43,1		
---Нежилые помещения всего			151,7	108,6	43,1		
в т.ч. Учредительские			134,7	108,6	26,1		
Прочие			17,0		17,0		

Поэтажное N II Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006
 Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. востр.	в т.ч. лодж.	в т.ч. проч.	
ч	1	офис	132,7		учрежд.		260
	2	офис	29,7		учрежд.		
	2а	пом.подсобное	4,5		4,5 учрежд.		
	3	офис	50,0		учрежд.		
	3а	коридор	11,9		11,9 учрежд.		
	3б	коридор	5,0		5,0 учрежд.		
	4	офис	98,3		учрежд.		
	5	отдел.машинное	13,0		13,0 учрежд.		
	6	венткамера	12,2		12,2 учрежд.		
	7	венткамера	6,9		6,9 учрежд.		
	8	электродвигательная	10,4		10,4 учрежд.		
9	чердак	135,7		135,7 учрежд.			
Д	клетка лестниц	14,0		14,0 прочая			
Итого по помещению			524,3	310,7	213,6		
---Нежилые помещения всего			524,3	310,7	213,6		
в т.ч. Учредительские			510,3	310,7	199,6		
Прочие			14,0		14,0		

Центральное бюро
 федеральной инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23

Помещение N V Тип: Учредительские
Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об объекте: доверительное управление

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. влож.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк. проч.	
ч	1	чердак	259,8	259,8	учрежд.		260
	2	отдел.машинное	9,5	9,5	учрежд.		
Итого по помещению			269,3	269,3			
---Нежилые помещения всего			269,3	269,3			
в т.ч. Учредительские			269,3	269,3			

Помещение N VI Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. влож.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк. проч.	
ч	1	чердак	179,2	179,2	прочая		260
	2	отдел.машинное	7,5	7,5	прочая		
	В	клетка лестнич	13,0	13,0	прочая		
Итого по помещению			199,7	199,7			
---Нежилые помещения всего			199,7	199,7			
в т.ч. Прочие			199,7	199,7			
Итого			8684,3	5371,6	3312,7		
---Нежилые помещения всего			8684,3	5371,6	3312,7		
в т.ч. Учредительские			7052,0	4750,1	2301,9		
Обществ.питания			107,1	41,7	65,4		
Прочие			1525,2	579,8	945,4		

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
10.08.2005г. N 1012488.

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются опции и тем же объектом недвижимости;



Экспликация на 23 страницах

25.08.2009 г.

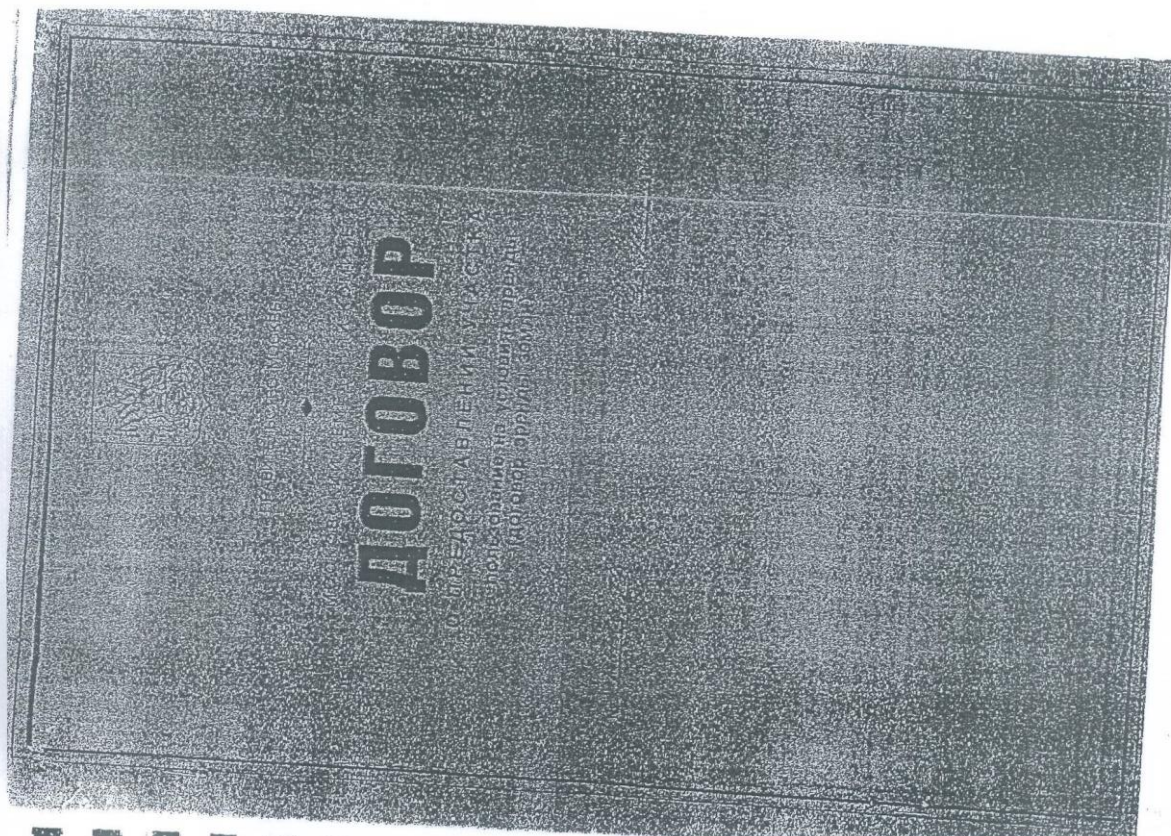
Исполнитель Сажкина

Сажкина Н.А.

93 10 004806

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Руководитель группы
инвентаризации
зданий и сооружений
Князева Т.И.



ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 41-00350

г. Москва

"05" *сентября* 1995 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского Ассамблея от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и серопроизводства "ВНИИКОЖ" в лице Генерального директора Ильи Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с разделом 14.07 "Образование Центрального административного округа от земельный участок № 714-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и серопроизводства "ВНИИКОЖ" в г. Москве" Ул. Лесной" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м во вл. № 43 по ул. Лесной в г. Москве, именуемый в дальнейшем "участок", предназначенный для эксплуатации существующего здания под Научно-исследовательскую деятельность.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения участка может быть изменено или дополнено по согласию Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством, установившее целевое назначение участка не ограничивает правоспособности Арендатора.

1.3. Границы участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного участка (Приложение № 2) и идентифицированы поворотными точками. План участка является составной частью настоящей части настоящего Договора. Ландшафтные характеристики участка:

На участке имеются:

- рельеф участка спокойный;
- шестиэтажное капитальное здание;
- зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается на 25 (двадцать пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московской земельной комиссии.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Квартальная аренда плата рассчитывается Арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (квартал).

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКО арендной платы производится по курсу ЕКД на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возлагается на него со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Москомзем.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательному уведомлению Арендатора в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полными (уполномоченными) органами государственной власти России и/или г. Москвы или главой государства, высшего должностного лица г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого вводится арендная плата в установленном порядке, с которого вводится изменение (введение) ставок арендной платы полными (уполномоченными) органами государственной власти России и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

3.4. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производиться на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по соглашению сторон.

3.5. Арендные и иные платежи вносятся Арендатором на расчетный счет, указанный в Приложении N 1 к настоящему Договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долей в праве аренды) и Участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами России и Москвы, в том числе:

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать в аренду земельный участок или его часть в имущественное пользование на срок не более пяти лет;

3

При совершении сделок с правом аренды Участка или при предоставлении Участка в субаренду Арендатор обязан предоставить в Москомзем соответствующий документ для их земельно-правовой экспертизы и регистрации сделки в Москомземе.

5.3. В преюдициальном порядке заключить по истечении срока действия настоящего Договора новый договор на согласованных сторонами условиях, но не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. По согласию Сторон или в судебном порядке решить судьбу зданий и иных сооружений после окончания срока аренды земельного участка при отсутствии волеизъявления Арендодателя заключить новый договор аренды, а также в случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

5.5. На возврат убытков, подлежащих возмещению Арендатору по виновным основаниям со стороны Арендодателя, за исключением денежных средств, уплаченных за право заключения договора аренды (право аренды) участка по настоящему договору.

5.6. Произвести страхование рисков, указанных в разделе "Страхование" настоящего Договора.

5.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

5.10. Регистрировать в Москомземе все сделки с правом аренды и договоры субаренды, совершаемые на основании закона и настоящего Договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем о прекращении ранее установленного права на земельный участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правоприменителю).

5.12. Арендодатель и иные специальные органы власти инженерных сетей, сетей электроснабжения и других служб) работы на Участке для проведения работ, требующих разрешения (лицензии) указанных органов власти или служб.

5.13. Самостоятельно в месячный срок произвести отчуждение Арендодателю своего недвижимого имущества (соразмерную часть такого имущества), расположенную на арендованном земельном участке, в погашение задолженности по арендным платежам, в случае превышения задолженности размера полугодовой арендной платы с учетом начисленной неустойки.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленных порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, недрами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендованном участке и на прилегающей территории, а в случае их совершения устранять эти последствия самостоятельно.

5.15. Представлять по требованию Москомзема документы, необходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения исполнения условий настоящего договора.

5.16. Письменно уведомить Арендодателя в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов.

5.1.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством России и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть договор досрочно (в одностороннем порядке) полностью отказаться от исполнения Договора) в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

-- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования участка не по целевому назначению; -- неуплаты за коммунальные услуги, в том числе за электроэнергию, газ, воду, отопление, вывоз мусора, в соответствии с действующими законодательными актами;

и иных законодательством России и Москвы, запрещающих использование земельного участка в нарушение законодательства без согласия на то Арендодателя или без согласия Арендатора, а также передачи участка в субаренду, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества на участке.

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор также по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами России и Москвы.

6.2. Вносить, в том числе по соглашению с Арендатором изменения и/или дополнения в Договор по мере необходимости и в случае внесения таковых в действующее законодательство России и Москвы, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.3. Обратиться в суд с иском о признании недействительным и/или о взыскании им задолженности по арендной плате на условиях, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

6.4. Требовать при расторжении соглашения с Арендатором о порядке и цене выкупа передаваемого здания и иных сооружений в судебном порядке после окончания срока аренды земельного участка, а также в случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.5. На возврат убытков подлежащих возмещению Арендодателем по взысканию со стороны Арендатора.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов Российской Федерации.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в 15-дневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. Письменно уведомить Арендатора в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от размера платежа, подлежащего оплате, в размере 0,7 процентов от размера платежа, с 26-го числа последнего соответствующий расчетный период, начиная с даты взыскания неустойки.

7.3. В случае расторжения Договора Арендатором своих прав (доли в праве) в залогом имущества Арендатора, в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, Арендодатель имеет право преимущественно приобрести доли в уставном капитале юридического лица, в том числе в случае прекращения участия других лиц в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению.

Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

(штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за земельный участок.

7.4. В случае порчи и/или уничтожения плодородного слоя почвы Арендатором и/или третьими лицами, осуществляющими хозяйственную деятельность по использованию участка (Арендатором, либо третьими лицами), Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора возмещения ущерба, причиненного порчей земель, либо возмещения ущерба, причиненного уничтожением плодородного слоя почвы, в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один квадратный метр и возмещает убытки, причиненные этим действиями.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором одного из условий, указанных в разделе "Общие условия Договора", Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один квадратный метр.

7.6. Арендатор несет ответственность за нарушение обязательств по Договору при наступлении обстоятельств непреодолимой силы: регулируется гражданским законодательством России.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производятся при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Московской области.

8.2. По истечению срока действия Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока действия настоящего Договора Договор прекращает свое действие. По истечению срока действия Договора Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю.

8.3. Если иное не предусмотрено законодательством, Арендатор, Арендодатель, желая расторгнуть Договор, обязан уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

В претензии указывается: требования заявителя; сумма претензии и обоснование ее расчета, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования; доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующие законодательство; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств; иные сведения; необходимые для урегулирования спора.

Претензия отправляется заказным или ценным письмом, по телеобследованию, телефаксу, а также с использованием иных средств связи, расписку, подтверждающую ее отправление, либо вручается под расписку.

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие претензии заявителя, а также с использованием иных средств связи, расписку, подтверждающую ее отправление, либо вручается под расписку.

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие претензии заявителя, а также с использованием иных средств связи, расписку, подтверждающую ее отправление, либо вручается под расписку.

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие претензии заявителя, а также с использованием иных средств связи, расписку, подтверждающую ее отправление, либо вручается под расписку.

- 7 -

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, а Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя.
- 11.2. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.
- 11.3. Языком делопроизводства по Договору является русский язык. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к Договору:

- N 1 - Расчет арендной платы.
N 2 - План границ земельного участка.

- 6 -

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон, между сторонами. Если к претензии не приложены документы, необходимые для ее рассмотрения, они запрашиваются заявителем претензии с указанием срока предоставления. При получении затребованных документов к указанному сроку претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тридцатидневный срок. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

В ответе на претензию указывается: при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата платежного поручения на перечисление этой суммы или срок и способ удовлетворения претензии, если она не подлежит денежной оценке. При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии - мотивы отказа со ссылкой на соответствующее законодательство и доказательства, подтверждающие отказ; перечень прилагаемых к ответу на претензию документов, других доказательств. При Удовлетворении претензии, перечисляемой денежной оценке, к ответу на претензию прилагаются поручения на перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (принятии к исполнению).

При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии заявителю должны быть возвращены подлинные документы, которые были приложены к претензии, а также направлены документы, обосновывающие отказ, если их нет у заявителя претензии.

Ответ на претензию отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телефаксу, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления ответа на претензию, либо вручается под расписку.

Если в ответе организации о признании претензии не сообщается о перечислении признанной суммы и к ответу не прилагаются поручение банку с отметкой об исполнении (принятии к исполнению) ответитель претензии вправе по истечении 20 дней после получения ответа обратиться в банк-кассовое поручение на списание в случаях, установленных действующим законодательством, или за просрочку платежа. К поручению прилагаются документы, подтверждающие задолженность.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы, в международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате РФ, иные суды при наличии оснований для обращения, установленных соответствующим законодательством.

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

- сроки: -- невнесение арендной платы в установленные Договором сроки;

-- невнесение начисленной неустойки по факту нарушения обязательств по Договору в десятидневный срок со дня письменного уведомления Арендодателя о нарушении обязательств по Договору;

-- невыполнения "Особых условий Договора" и других обстоятельств.

10.2. В случае заключения Арендатором Договора страхования Арендатор обязан зарегистрировать его в Москоблеме.

Васильев

Васильев

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
 Номер регистрационного округа 77/14
 Регистрационный номер 77-24/007/2008
 ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО
 МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «АТ»
 (ИНН 77-07)

СВЕДЕНИЯ С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ УСЛУЖИМИ
 от 22.09.2008 от
 от 22.09.2008 от
 от 22.09.2008 от
 от 22.09.2008 от
 Подпись _____

Закрытый и почти Закрытый фонд



12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ
 Московский земельный комитет

АРЕНДАТОР
 Акционерное общество открытого типа Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения и материалов "НИИКОМ" Корпоративного общества "ВНИИКОМ"
 101509 Москва, ул. Лесная, дом 43

113054 Москва, ул. Бахрушина, дом 20
 Расчетный счет N 0133445757 в Октябрьском филиале АБ "НКОБАНК"
 МФО 998736 код уч. 5С

Расчетный счет N 267906 в ТИ-мирязевском ЖСБ г. Москвы
 МФО 20127

Валютный счет N _____
 Валютный счет _____

Телефон 235-10-21
 Телефакс _____
 Телекс и код _____

Телефон 251-50-04
 Телефакс _____
 Телекс и код _____

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в двух экземплярах на восьми листах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

Представитель
 А. В. Сестуров

Зам. Арбитра
 И. В. Ильина

М. П. _____
 19 05 08

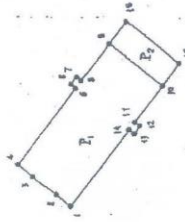
М. П. _____
 N М-01-000589

Договор прошу прочесть и зарегистрировать в Едином государственном реестре недвижимости Московской области. Регистрационный номер в Книге Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, право собственности на земельный участок наследуемого во владение, бессрочного (постоянного) пользования земель и договоров аренды земли г. Москвы

М. П. _____
 _____ г.

Приложение 2 к договору
N 11-01-033589

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПОЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА		КООРДИНАТА У (М)
			Х (М)	У (М)	
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12671.702	5753.048	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12679.088	5749.456	5749.456
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12680.688	5749.022	5749.022
4 - 5	WB 50 4.3	48.615	12697.830	5775.496	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12666.633	5812.776	5812.776
6 - 7	WB 49 44.6	4.720	12669.032	5814.838	5814.838
7 - 8	WB 40 15.3	3.183	12665.982	5818.440	5818.440
8 - 9	WB 49 47.1	23.356	12663.566	5816.396	5816.396
9 - 10	WB 40 28.9	34.485	12648.488	5834.231	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.843	5811.843
11 - 12	WB 40 16.0	3.162	12637.271	5794.170	5794.170
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.076	5792.076
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12637.972	5788.201	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.238	5790.238
9 - 15	WB 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231	5834.231
15 - 16	WB 40 16.1	34.488	12639.425	5844.950	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5822.652	5822.652
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.258	5811.843	5811.843

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 3168.6 КВ.М.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1: 2682.2 КВ.М.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2: 486.4 КВ.М.

Приложение 1 к договору
N 11-01-033589

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
КОМПЛЕКСНЫХ ПРОБЛЕМ МАШИНОСТРОЕНИЯ
ДЛЯ ЖИВОТВОДСТВА И КОРМОПРОИЗВОДСТВА
"ВНИИКОМЖ"

Базовые исходные платежи
Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы

1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы экв 0.00
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га: кв. м 3169
3. Площадь земельного участка экв 0.00
4. Ежегодная арендная плата за весь участок экв 0.00

Арендная плата вносится:

Государственная налоговая инспекция N 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 40130102 в АКБ "Столбичный" Банк получателя РКЦ ГУ ЦБ РФ к/с N161706 МФО 201791 код уч. 83

Арендатор в соответствии с законом РФ "О плате за землю" от 12.п.3 от платы за землю полностью освобождается, на период действия указанной статьи закона.

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 19.06.95 г. N 291-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу рубля к экв на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.



ПОДПИСИ СТОРОН:



И.В. Ильин

Учредительная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Москва, район «Хорошее утро»
 Подпись руководителя органа
 Дата регистрации
 Номер регистрации
 Подпись руководителя
 (и.и.о.)

Учетный номер
 Дополнительного соглашения
 № М-01-003569/
 от «24» мая 2010 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 от 05.12.1995 № М-01-003569**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Митовского Александра Викторовича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-Д-3091/9, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи – фонд недвижимости 1» в лице Генерального директора Сметанина Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 551 и 552 ГК РФ и ст. ст. 35 и 36 Земельного кодекса РФ и на основании Свидетельств о государственной регистрации права от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478358 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-869), от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478356 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/010/2008-544) и от 25.09.2009 Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-867), выданных Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:

1.1. В преемстве договор аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 и далее по тексту именовать договор аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569;

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

1.2. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» с 06.03.2008 г.

2. Изложить пункт 1.1 договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующей редакции:

«1.1. Предметом договора является земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, общей площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв.м, кадастровый № 77:01:004016:9, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Лесная, вл. 43, представляемый в пользование на условиях

аренды;
 Арендатору «1» - Обществу с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» - для эксплуатации части существующего здания под административными целями».

3. Изложить п. 1.2. договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующей редакции:

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

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

Соглашение о вступлении в Договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключать между собой соглашение о передаче пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автогаража, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившейся порядок пользования земельным участком»

4. Изложить название и содержание раздела 3 в следующей редакции:

«3. Арендная плата»

« 3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал».

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и высылается Арендаторам поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера фактической арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера.

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

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

7. Изложить пункт 6.1. раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» в следующей редакции:

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

- несения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- несвоевременно или неиспользования Участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором с правом аренды Участка, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания Утратившим силу распоряжительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.
- в случае самовольного строительства на земельном Участке.

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

8. Изложить название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Санкции»

9. Изложить пункты 7.2., 7.3., 7.5. раздела 7 «Санкции» в следующей редакции:

«7.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухмесячный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче права и обязанностей, а так же в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или арендное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы расчетной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за земелью.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в раз-

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

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

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

5. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.2. в следующей редакции:

«4.2. В случае соблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.»

6. Изложить пункт 5.2. раздела 5 «Права и обязанности арендаторов» в следующей редакции:

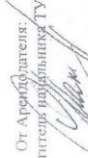
«5.2. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти, с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.»


После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухмесячный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.»

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель: ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
ИНН 7705031674, КПП 770501001	ИНН 7706627396, КПП 770701001
ОКПО 16412348,	ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.23.1
ОКВЭД 75.11.21	
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 407018103000400000006 в ОАО Банк ВТБ
Липовой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001,	БИК 044525187
Валютный счет № _____	Валютный счет № _____
В _____	В _____
Валютный корреспондентский счет № _____	Валютный корреспондентский счет № _____
БИК _____	БИК _____
Телефон _____	Телефон 760-37-83
Телефакс _____	Телефакс _____
Телекс и код _____	Телекс и код _____

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:
Заместитель генерального директора
ТУ ЦАО

А.В.Матлошевский
" " " " 200__ г.
М.П.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор

А.Ю.Сметанин
" " " " 200__ г.
М.П.

Ист. Липовская Е.К.

мере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.»

10. Изложить пункт 8.2. раздела 8 «Изменение и расторжение договора аренды» в следующей редакции:

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

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

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

11. Приложение № 1 к договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом соглашения между Арендаторами.

12. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

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

14. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

Поле 101 платежного поручения 03
 Поле 104 платежного поручения (КБК) 0711105010020001120
 Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000
 Наименование платежа: Арендная плата за земельный участок за квартал _____ года.
 ФЛС № _____ НДС не облагается.


Примечание:
 1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".
 2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:
 Заместитель начальника ГУ ЦАО


 В. Матвеевский
 200 г.

От Нового Арендатора «I»:
 Генеральный директор


 А.Ю.Смегани
 200 г.

Продолжение 1 к Договору аренды № М-01-003569 от _____ г. № _____ от _____ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
 ФЛС № М-01-003569-002

Новый арендатор «I»: Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости I»

Адрес участка: улица Лесная, вл. 43
 Кадастровый номер участка 77:01:0004016:9

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1	Площадь земельного участка	3169 кв.м
1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 06.03.2008	2652 кв.м
1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 05.06.2008	2941 кв.м
2	Территориально-экономическая зона г. Москвы	77:01:0004016
3	Кадастровый квартал	67 523.29 руб. за 1 кв.м.
4	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	213 981 306.01 руб.
5	Кадастровая стоимость земельного участка*	1.5 % от кадастровой стоимости
6	Ставка арендной платы	

* в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется пропорционально фактически на основании уведомления Арендодателя.

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

годовая арендная плата ** с 06.03.2008	2 686 076.48 руб.
годовая арендная плата ** с 05.06.2008	2 978 789.94 руб.

УДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА:

1. Аренда за земельный участок производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого числа квартала (Закон г. Москвы № 48 от 19.12.2007 г., статья 21)
 2. Пени за просрочку платежа составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

ИП 7705031674, КПП 770501001,
 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (или Департамента земельных ресурсов города Москвы)
 счетный счет № 40101810800000010041
 ик-получатель: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,
 ИК 044583001.

Исполнитель,
 Давыдова Е.К.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости
 Филиал федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
 полное наименование органа регистрации прав

"19" января 2017 г. №77/ИСХ/17-73892

На основании запроса от _____ сообщаем, что: _____ поступившего на рассмотрение

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77-01-0004016-4245
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	1563205697,70
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Результаты акта об утверждении кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП 22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата начала заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	
полное наименование должности	ИЖЕНЕР
подпись	ИЖЕНЕР ИЖЕНЕР Р.Е. инициалы, фамилия



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
 РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Бакурина, д. 20, Москва, 115054
 Телефон: (495) 959-19-13, факс: (495) 959-19-82
 E-mail: dpr@mos.ru, http://www.dpr.mos.ru
 ОКПО 16412348, ОГРН 1037738510423,
 ИНН/КПП 7705016747/770501001

07.02.2013 № 33-А-203/13-(0)-0
 на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении (введении) ставки арендной платы по договору аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 на земельный участок по адресу: Лесная улица, вл. 43

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее - департамент) настоящим уведомляет об изменении (введении) с 01.10.2012 ставки арендной платы по договору аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 на земельный участок по адресу: Лесная улица, вл. 43 в связи с вступлением в силу с 01.10.2012 результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 № 670-ПП, «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», а также в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 № 477-ПП, «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) Правительства Москвы».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	2 941,00
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	335 767 021,78
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,50
Головая арендная плата	руб.	4 674 143,95

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.
 Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента www.dpr.mos.ru.

В случае если оплата арендных платежей за I квартал 2013 года будет произведена до 31.03.2013, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора земельного участка (Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи-Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендатора об изменении арендной платы.
 При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефону: (495) 959-05-21 (499) 953-75-97.

Заместитель руководителя

Антон

Д.Н.Тетушкин

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

"19" января 2017 г.

№77/ИСХ/17-73076

На основании запроса от _____, сообщаем, что: _____, поступившего на рассмотрение

Вид объекта недвижимости:	77:01:0004/016:4246
Кадастровый номер:	231024577.18
Адрес:	Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	09 декабря 2016 г.
Дата утверждения кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г. № 790-ПП
Результаты акта об утверждении кадастровой стоимости:	22 декабря 2016 г.
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	01 января 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	

полное наименование должности

ИИЖЕР
ИИЖЕР Р.Р.

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

"19" января 2017 г.

№77/ИСХ/17-73225

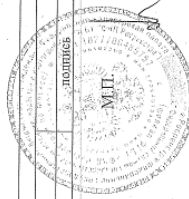
На основании запроса от _____, сообщаем, что: _____, поступившего на рассмотрение

Вид объекта недвижимости:	77:01:0004/016:4247
Кадастровый номер:	376692398.31
Адрес:	Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	09 декабря 2016 г.
Дата утверждения кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г. № 790-ПП
Результаты акта об утверждении кадастровой стоимости:	22 декабря 2016 г.
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	01 января 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	

полное наименование должности

ИИЖЕР
ИИЖЕР В.Ф.

инициалы, фамилия



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 2111370

Кварт. №	692
Инвент. №	4
Шифр фонда	ГОС
Шифр проекта	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ

Учрежденческое (разделенное здание) на (техническая) дом № 43 СДБ, корп. № по Лесной улице Краснопресненского АО г. Москвы

Владелиц инвестиционных павее – Владыцын. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арджи-фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ-Кэпитал Пенсьюнли реверс, данные о которых опубликовываются на основании лицевых счетов инвестиционных павее в реестре владельцев инвестиционных павее и счетов депо владельцев инвестиционных павее - S-8684, 3 кв. м., S-1156,9 кв. м., и другие собственники Число этажей 6

Год постройки 1914 перестроено в 1977 Год последнего кап. ремонта Г.

Кроме того имеются: теплополье, подавал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть) Материал крыши стальная площадь крыши 3179 кв. м. Фасад оштукатурено, окрашено площадь фасадов кв. м. Число лестниц 5 шт их уборочная площадь 867 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования куб. м. Объем 66464 кв. м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий 12387,2 кв. м. из них: а) Жилые помещения: общ. площ. кв. м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий кв. м. б) Жилые помещения: общ. площ. кв. м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий кв. м. в) Жилые помещения: общ. площ. кв. м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий кв. м.

Общая площадь относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома

А. Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Жилая площадь без учета балконов и лоджий		Жилая площадь с учетом балконов и лоджий		Жилая площадь без учета балконов и лоджий		Жилая площадь с учетом балконов и лоджий	
		Жилая площадь без учета балконов и лоджий	Жилая площадь с учетом балконов и лоджий	Жилая площадь без учета балконов и лоджий	Жилая площадь с учетом балконов и лоджий	Жилая площадь без учета балконов и лоджий	Жилая площадь с учетом балконов и лоджий		
1	посольство	2	3	4	5	6	7	8	9
2	В помещ. коридоры, системы	3	4	5	6	7	8	9	10
3	В общежитиях	4	5	6	7	8	9	10	11
4	Служебная жилая площадь	5	6	7	8	9	10	11	12
5	Мансардная жилая площадь	6	7	8	9	10	11	12	13
6	Итого	7	8	9	10	11	12	13	14

Из общего числа жилой площади находится:

а) в мансардах

б) в мезонинах

в) в цокольных этажах

г) в подвалах

Итого

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоры, сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь		Жилая площадь		Число комнат		Жилая площадь	
			без учета балконов и лоджий	с учетом балконов и лоджий	без учета балконов и лоджий	с учетом балконов и лоджий	без учета балконов и лоджий	с учетом балконов и лоджий		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
2	Дружественные	3	4	5	6	7	8	9	10	
3	Труженики	4	5	6	7	8	9	10	11	
4	Челюскинские	5	6	7	8	9	10	11	12	
5	Пятикомнатные	6	7	8	9	10	11	12	13	
6	Шестикомнатные	7	8	9	10	11	12	13	14	
7	В семь и более комнат	8	9	10	11	12	13	14	15	

I. Нежилые помещения: общая площадь 12387,2 кв. м.

№№ п/п	Классификация помещений	Основная		Текущие изменения:		Основная		Текущие изменения:	
		В т.ч. арендуем	В т.ч. арендуем	В т.ч. арендуем	В т.ч. арендуем	В т.ч. арендуем	В т.ч. арендуем	В т.ч. арендуем	В т.ч. арендуем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Жилая в нежил. пом.								
2	Торговая								
3	Производственная								
4	Складская								
5	Бытовой обслуж.								
6	Гаражи								
7	Учрежденческая			6833,5					
8	Обществ. питания			347,4					
9	Школьная								
10	Учебно-научная								
11	Учебно-санитарн.								
12	Культ.-просветит.								
13	Детские сады и ясли								
14	Театры и зрел. предпр.								
15	Творческие мастерск.								
16	Профтехобразования			834,8					
17	Прочая			2014,2					
	Итого:			12387,2					
				7862,8					

В том числе: 1. Площадь подвалов общая основная 2. Цокольный эт., общая основная кв. м.

Площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд, основная кв. м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:	
				Всего	Основная
1	Учрежденческая:	3	4	5	6
1	а) Жилищная контора				
	б) Комн. детские, дружин. и др.				
2	Культурно-просветительная				
	а) Кр. уголки, клубы, библиотеки				
3	Прочая:				
	а) Мастерские				
	б) Склады жилищных контор				
	в) Теплотрасса				
	в том числе: на газе				
	на тверд. топливе				
	Итого:				

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"Офис Рент Менеджмент"

ИНН 7707750095 КПП 770701001 ОГРН 111774624454

127055, г. Москва, Лесная ул., л.43

СПРАВКА

ООО «ОРМ» настоящим подтверждает, по состоянию на 15.05.2017 г. арендопригодные площади в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д.43, составляют:

Назначение	Площадь этажа, кв.м., общая:	Площадь этажа, аренда на этаже, кв.м	Площадь в субаренде по состоянию на 15.05.17	Вакантная площадь (незанятая субарендаторами) по на общую площадь	Этаж	Средняя площадь в субаренду
помещения для вспомогательных целей	1103,5	214,4	180,3	34,1	подвал	12,0
офисы, помещения для вспомогательных целей	1137,8	786,8	786,8	0,0	этаж 1	78,7
офисы, помещения для вспомогательных целей	78,8	78,8	78,8	0,0	антресоль 1	39,4
офисы, помещения для вспомогательных целей	1545,7	1099,5	1099,5	0,0	этаж 2	27,5
офисы, помещения для вспомогательных целей	1566,9	1130,6	1056,8	73,8	этаж 3	32,0
офисы, помещения для вспомогательных целей	1629,4	1232,9	1232,9	0,0	этаж 4	41,1
офисы, помещения для вспомогательных целей	1606,1	1215,4	1215,4	0,0	этаж 5	93,5
офисы, помещения для вспомогательных целей	1535,4	1387,3	1387,3	0,0	этаж 6	693,7
офисы, помещения для вспомогательных целей	1574,7	727,6	727,6	0,0	чердак	145,5
Итого	11778,3	7873,3	7765,4	107,9		

Общая арендопригодная площадь составляет 7 873,3 кв.м

Общая площадь в субаренде по состоянию на 15.05.2017 г. составляет 7 765,4 кв.м

Общая площадь вакантных (незанятых субарендаторами) площадей составляет 107,9 кв.м

С уважением,
Генеральный директор



Е.В. Курандикова

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ или литер по плану	Наименование строения и пристройки	Поправка к стоимости в коэффициентах													Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
		№ таблички	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	На высоту помещения	на крышу	на подвал	на отклонен. кватитност.	на объем строения	Удельный вес строения после исправл. поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправок	Объем ити площади	Возстановит. стоимость в руб.	% износа			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Уржажд.	4	546	32,3	1,07	0,98			0,98			0,98	31,65	15000	474750	53	
	Уржажд.	4	546	31,15					0,95			30,07	46474	1397473	53		
	подвал	4	546	32,3				0,8				25,9	4990	129742	53		
Всего: 4734914 53 1943410																	

По состоянию на 29.09.2013г.
% износа по состоянию на 2000г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Работу выполнил инженер (подпись)	Мальцев П. М. (подпись)	21 Май 2014	Г.	М.	Д.	Г.
Проверил бригадир	Иванова Г. М. (подпись)	21 Май 2014	Г. <td>М. <td>Д. <td>Г. </td></td></td>	М. <td>Д. <td>Г. </td></td>	Д. <td>Г. </td>	Г.
Начальник бюро	Иванова Г. М. (подпись)	21 Май 2014	Г. <td>М. <td>Д. <td>Г. </td></td></td>	М. <td>Д. <td>Г. </td></td>	Д. <td>Г. </td>	Г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №

№№ по плану	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте				Выполнено:
					Ремонт	См-на	Ремонт	См-на	
1	Фундаменты	куб.м							
2	Стены	куб.м							
3	Стены	кв.м							
4	Перегородки дерев.	кв.м							
5	Перегородки негорючим.	кв.м							
6	Чердачные	кв.м							
7	Междуэтажные	кв.м							
8	Санузлов	кв.м							
9	Подвальные	кв.м							
10	Стропила	кв.м							
11	Обрешетка	кв.м							
12	Крыша	кв.м							
13	Водосток, трубы	лм							
14	Внутрен. водосток	лм							
15	Дощатые	кв.м							
16	Паркетные	кв.м							
17	Линолеум или синт.	кв.м							
18	Плиточные	кв.м							
19	Прочие	кв.м							

