



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



Е.В. Берг /Е.В. Берг/

ОТЧЕТ 061/17

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): 14.03.2017 г.

Дата составления отчета: 15.03.2017 г.

Подготовлено для:

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

Адрес: 123317, г. Москва, наб.
Пресненская, д.10

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Адрес: 123007, г. Москва,
Хорошевское шоссе, д. 32А

Москва – 2017

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	19
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.4.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.5.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	26
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	29
9.3.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	30
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	41
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	44
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
10.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА	45
10.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	45
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	47
11.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	47
11.2.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	50

11.3.	Доходный подход	52
11.4.	Затратный подход	54
11.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	55
11.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	66
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	78
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	
	ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	80
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	
	ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	82
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	82
3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	82
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ	
	ОЦЕНКИ 83	
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	87
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	91

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 7 от 14.03.2017 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	105 904 900	95 743 800
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	162 466 500	151 794 800
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	700 632 000	673 239 100

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

944 891 400 (Девятьсот сорок четыре миллиона восьмьсот девяносто одна тысяча четыреста) 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	87 150	100 824 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	81 117	157 131 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	79 101	686 936 000

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 соотнесение 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.
- Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.

1.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 7 от 14.03.2017 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:	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). 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). 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).
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	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	Право собственности 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».
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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)
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	- 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	14.03.2017 г.

Срок проведения оценки	14.03.2017 г. – 15.03.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	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.

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	123317, 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 об оценщике	Почтовый адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Голицыно, ул. Советская, д. 52, кор. 11 Тел.: +7 (916) 821-7461 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.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/15/0321R/77600001/5-009234 от 31 июля 2015г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2016 г. по 30 июня 2017 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей».
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	5
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 шоссе, д. 32А
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. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Нежилые помещения сдаются в аренду, Оценщик делает допущение, что арендная ставка находится в рыночных условиях.
8. 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.
9. 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.
10. 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 рыночной (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 объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта 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., Ордуй 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 моделей 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 производительной способности 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	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.

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 8.3-1 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 8.3-2 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,	+	Здание расположено в ЦАО на оживленной улице в

	удобный подъезд и транспортное сообщение.		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 подвесного потолка в среднем 2,7 м.	+	Высота от пола до подвесного 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
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 8.4-1 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.	

8.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки проводилась на основании предоставленной информации Заказчиком и проведенного осмотра.

Фото 1 Вид на атриум (крытый внутренний двор) сверху.



Фото 2 Входная группа.

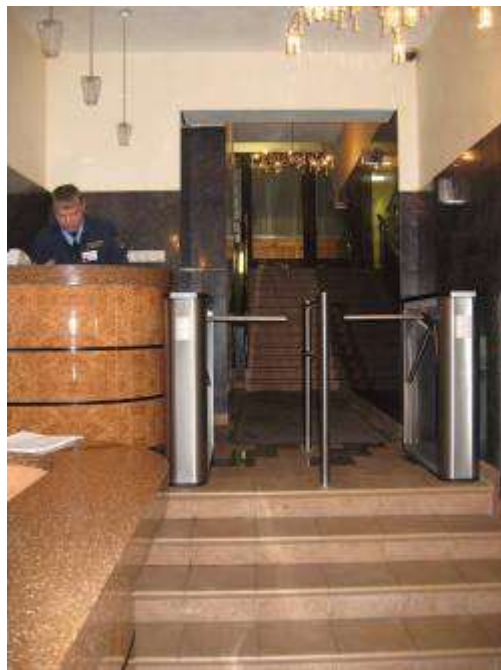


Фото 3 Входная группа.



Фото 4 Лифтовый холл.



Фото 5 Лестница и лифтовый холл.



Фото 6 Коридор 2-го этажа.



Фото 7 Коридор.



Фото 8 Офис.



Фото 9 Мансарда.



Фото 10 Санузел.



Фото 11 Пост охраны.



Фото 12 Тепловой пункт.



Фото 13 Подвальное помещение.



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, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную 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

Таблица 9.1-1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации¹

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁴⁾	47054 ⁹⁾		36703 ⁹⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁸⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁸⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁶⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁶⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев - на 0,7 % г/г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Таблица 9.1-2 Основные показатели прогноза развития экономики России в 2019-2030 гг., согласно долгосрочному прогнозу от 08.11.2013 г.

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в % к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в % к пред. году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

В краткосрочной перспективе (2015-2018 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения

экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» разработаны, исходя из задач и приоритетов, намеченных в указах и послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 4 декабря 2014 г., с учетом итогов развития российской экономики в 2014 году и в январе-апреле 2015 г., а также тенденций мирового экономического развития и внешнеэкономической конъюнктуры.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов - базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

- Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах. Данный сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга.
- Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года. В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals - с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах.

Таблица 9.1-3 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015-2018 гг.

Показатель	2015	2016	2017	2018
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	115,7	107,0	106,5	105,5
ВВП в% к предыдущему году	97,2	102,3	102,3	102,4
Индекс промышленного производства в% к пред. году	98,7	101,5	101,6	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	90,2	102,1	104,1	104,2

Таким образом, на фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.

Основные выводы

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством, а так же муниципальным образованием.

Рынок недвижимости в последние полгода находился в нейтральном состоянии под влиянием внешнеполитических и экономических факторов.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития минимален, политическая ситуация стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

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 9.2-1 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 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 нежилое помещение, кроме того, на основании данных визуального осмотра установлено, что на дату оценки нежилое помещение используется для получения дохода (сдача в аренду), Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости, представляет собой офисное помещение.

9.3. Рынок офисной недвижимости Москвы²

Предложение

Объемы ввода в эксплуатацию офисных площадей снизились за год более чем в 2 раза до 312,6 тыс. м², что оказалось минимальным показателем с 2001 г. В целом в течение года темпы ввода были невысокими, но меньше всего готовых площадей вышло на рынок с октября по декабрь — 60,3 тыс. м² офисных площадей

Таблица 9.3-1 Объекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2016 г.

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М ²
БЦ на Б. Пионерской ул., д. 1/17	A	АО «Вертолеты России»	31,8
БЦ 1Zhukov	B+	ICM Company	15,2
БЦ Seven One	B+	Stone Hedge	13,4

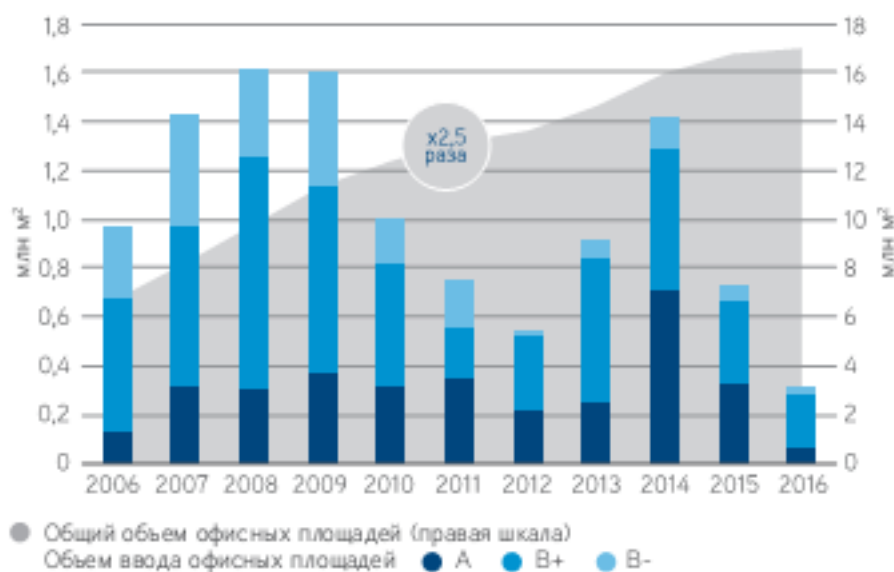
Источник: Colliers International

За десять лет совокупный объем офисного рынка увеличился в 2,5 раза и на сегодняшний день насчитывает более 17 млн м² качественных офисных площадей.

Внутренняя структура нового предложения перераспределилась в сторону увеличения класса B+ из-за переноса сроков ввода нескольких крупных бизнес-центров класса A на следующий год. Доля объектов класса B+ составила 74%, доля класса A — 21% (в 2015 г. — 45%). Рынок за последние пять лет вышел на новый качественный уровень, что подтверждается уменьшением доли прироста предложения в классе B- — с 2012 г. сегмент ежегодно формировал менее 10% от нового ввода.

² http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_2q.pdf

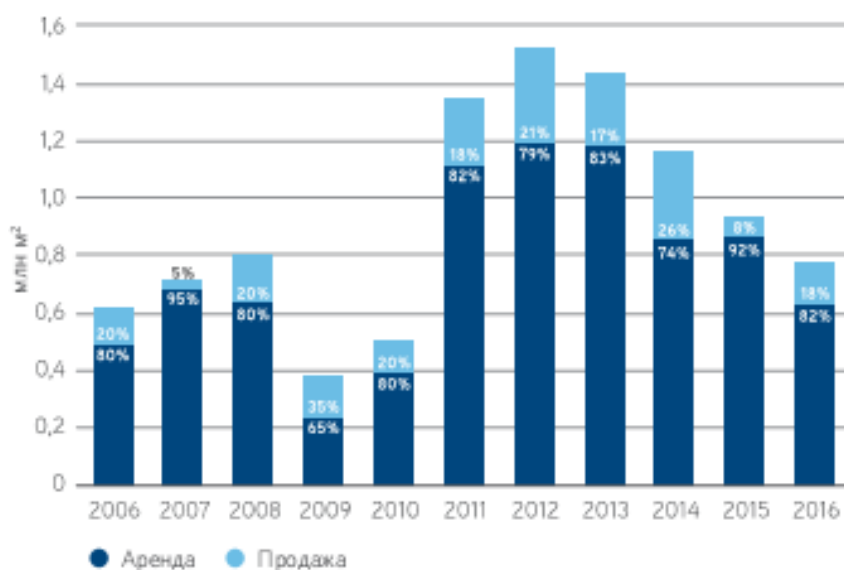
Таблица 9.3-2 Динамика ввода офисных площадей



Источник: Colliers International

За последние годы рынок также существенно децентрализовался — значительная часть новых офисов располагается за пределами ЦДР, что подтверждается и территориальным распределением ввода в 2016 г. Так, 58% от годового объема ввода было построено в кольцевой зоне от Третьего транспортного кольца до МКАД и 15% — на внешней границе МКАД.

Таблица 9.3-3 Динамика объема сделок по аренде и приобретению офисных площадей



Источник: Colliers International

На фоне умеренно жестких условий денежно-кредитной политики ЦБ РФ ставки капитализации по итогам 4 квартала 2016 г. остались прежними: офисы - 10,8%, торговля - 11,1%, склады - 12,7%.³

Спрос

Последний квартал оказался наиболее активным с точки зрения спроса — 234 тыс. м² офисных помещений было реализовано в аренду и на продажу. Общий объем сделок на рынке офисной недвижимости по результатам 2016 г. превысил 1,0 млн м² с учетом перехода двух крупных залоговых активов в собственность банков (ВТБ и «Сбербанк»). Без учета данных транзакций

³ <http://naibecar.com/research/>

реальный объем арендованных и купленных площадей в 2016 г. составил 850 тыс. м² — на 12% ниже, чем годом ранее. Спрос по-прежнему оценивается как слабый, а основная активность представлена за счет переездов и пере подписаний существующих договоров.

Площадь сделок в 2016 г. существенно снизилась по сравнению с прошлогодним уровнем — средний арендуемый блок составил 774 м² против 1 020 м² в 2015 г.

Таблица 9.3-4 Динамика распределения спроса по секторам экономики



Наибольший объем поглощения концентрируется в ЦДР. В 2016 г. здесь было заключено свыше 36% сделок от общего годового объема. Следующие по востребованности офисные помещения расположены в бизнес-центрах на южном направлении, в ММДЦ «Москва-Сити» и в границах Ленинградского субрынка. На эти субрынки пришлось сопоставимое количество сделок и сравнимая доля в структуре сделок — 8%.

В 2016 г. отмечено усиление консолидации подразделений крупных компаний. С одной стороны к этому привели возможности рынка, выраженные в существенном снижении уровня цен, а с другой — проблемы девелоперов с погашением кредитной задолженности. В основном процесс консолидации наблюдался со стороны банковских структур (ВТБ, «Сбербанк»), получивших девелоперские активы в счет долговых обязательств. В силу сложившихся рыночных условий цена актива стала ниже его залоговой стоимости, и зачастую новым собственникам было выгоднее занимать свободные площади самостоятельно, чем продавать их или сдавать в аренду по текущим ставкам.

Существенных структурных изменений спроса зафиксировано не было, кроме разве что увеличения доли государственных и некоммерческих организаций в структуре сделок. В предшествующие годы спрос с их стороны был гораздо менее активным, но за счет закрытия крупной сделки по приобретению офиса площадью 55 тыс. м² в БЦ «ОКО» они сформировали 13% от объема спроса в 2016 г.

В целом объем сделок в 2016 г. распределился относительно равномерно по всем секторам экономики. Второй год подряд компании-производители занимают лидирующую позицию (20%). Активными арендаторами также остаются ИТиТ, торговые и добывающие предприятия: их совокупная доля в объеме спроса — около 32%.

Таблица 9.3-5 Крупнейшие сделки в 2016 г.

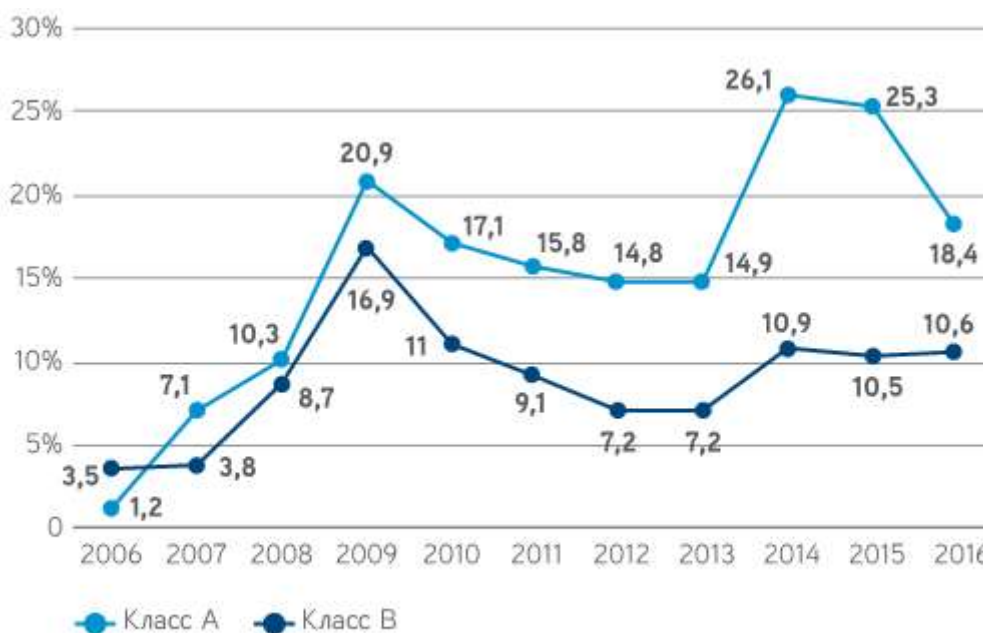
КЛИЕНТ	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²	БЦ	ТИП
Администрация Москвы	55	«ОКО»	Покупка
Samsung	10	«Новинский»	Аренда
«Мираторг»	8,5	«Лотос»	Покупка
Servier	6,6	«Белые Сады»	Аренда
585GOLD	6,1	БЦ «Зубовский бульвар, 17»	Покупка
«Объединенная судостроительная компания»	6,0	«Легион II», фаза II	Аренда
Ancor	5,5	Golden Gate	Аренда
Ipsos Comcon	5,1	Офис-парк «Красносельский»	Аренда

Источник: Colliers International

Вакантные помещения

Существенные изменения были отмечены в динамике уровня вакантности. Два крупных объекта были сняты с рынка («Башня Евразия» и «Президент Плаза»), и свободное предложение уменьшилось почти на 210 тыс. м², что также было поддержано рекордно низкими показателями ввода в 2016 г. Как следствие, средняя вакантность на рынке сократилась с 13,9% до 12,4%, но рынок по-прежнему далек от докризисных показателей. Дефицит предложения проявляется только при подборе готовых к въезду помещений, свыше 10 тыс. м², в качественных бизнес-центрах с хорошей локацией, и при запросах свыше 5 тыс. м² в пределах ЦДР.

Таблица 9.3-6 Динамика доли свободных площадей по классам



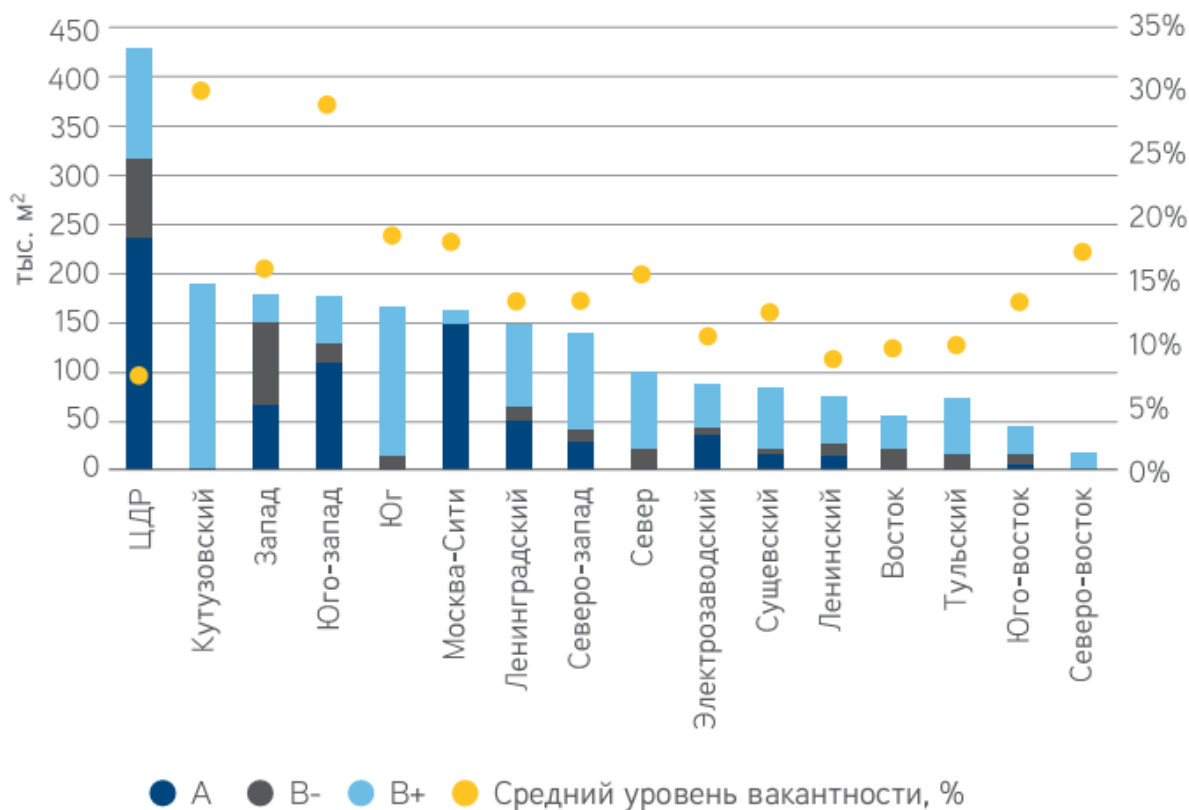
Источник: Colliers International

Заметнее всего вакантность изменилась в сегменте класса А, где объем свободного предложения

составил 716 тыс. м², — на 6,9 п.п. с 25,3% до 18,4%. В свою очередь, офисы класса В+/- пустуют на 10,6% как и годом ранее, что соответствует 1,4 млн м².

Большая часть (37%) предлагаемых помещений сконцентрирована в ЦДР, в Кутузовском субрынке и западном направлении. Несмотря на то что минимальная заполняемость наблюдается в бизнес-центрах, расположенных в Кутузовском субрынке и на юго-западе столицы, за прошедший год и здесь было зафиксировано уменьшение свободных площадей. В частности, в Кутузовском субрынке вакантность уменьшилась с 48% до 30%, а в Юго-западном — с 30% до 28%.

Таблица 9.3-7 Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в IV кв. 2016



Источник: Colliers International

Сокращение доли вакантности зарегистрировано в ММДЦ «Москва-Сити», где за год падение составило 13 п.п. Интерес к офисным площадям увеличился в первую очередь со стороны российских компаний, которые стали более предметно рассматривать данный деловой район как локацию для размещения своего бизнеса, в результате чего объем свободного предложения по итогам 2016 г. не превысил 18%, или 162,5 тыс. м².

Цены продаж

Поскольку текущие предложения в сегменте продаж в подавляющем большинстве номинированы в рублях, ценовые показатели на протяжении всего года были стабильны.

Таблица 9.3-8 Динамика средней цены продажи



Источник: Colliers International

Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000-350 000 руб./м² в зависимости от набора характеристик. В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В- — на уровне 110 000-130 000 руб./м².

Стоит отметить, что сегодня наблюдается дефицит качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в объектах общей площадью свыше 6 000 м².

Объем продаж офисных площадей по результатам года увеличился как в абсолютном, так и в относительном выражении. Доля сделок по приобретению офисов в собственность выросла с 8% до 18%, объем составил более 161 тыс. м², в то время как в прошлом 2015 г. сумма проданных офисных площадей была на уровне 67 тыс. м². Средний объем сделки несущественно снизился за год с 649 м² до 604 м² (в 2014 г. — 761 м²).

Ставки аренды

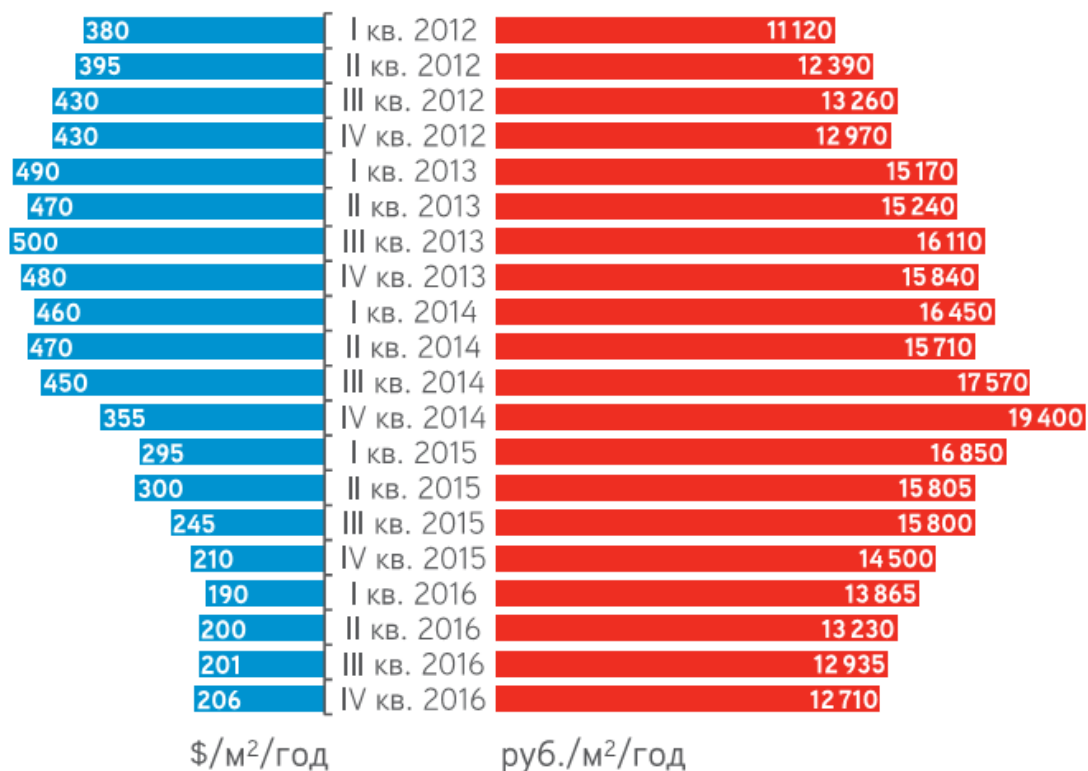
Вслед за постепенным укреплением национальной валюты офисный рынок в течение 2016 г. стабилизировался с точки зрения коммерческих условий. Фактически номинированные в долларах и в рублях запрашиваемые ставки аренды для новых арендаторов в классе А за год не изменились.

Лишь приведенная базовая ставка аренды скорректировалась — увеличилась на 5% за год из-за стабилизации курса валют.

В классе В+/-, напротив, отмечено снижение номинированных как в долларах, так и в рублях ставок аренды, что связано в основном с переездами компаний-арендаторов на более качественные объекты, наряду с чем освобождаются более дешевые помещения.

До осени 2016 г. собственники продолжали переводить запрашиваемые ставки в рубли. В IV квартале роста доли рублевого предложения в классе А отмечено не было, и соотношение рублевых и долларовых предложений сохранилось в пропорции 60% к 40%, что является индикатором стабилизации рынка.

Таблица 9.3-9 Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс В



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

Несмотря на стабилизацию ставок аренды и уменьшение уровня вакантных площадей, о начале оживления рынка предложения говорить рано. В 2017 г. будет постепенно преодолеваться нижняя точка активности, а более заметное наращивание темпов строительства начнется в 2018 г.

После ухудшения конъюнктуры рынка в 2014–2015 гг., когда девелоперы останавливали поиск земельных участков под застройку и замораживали проекты, строительная активность сильно снизилась, что демонстрируют результаты 2016 г.

К вводу в эксплуатацию в 2017 г. анонсировано порядка 410 тыс. м² офисных площадей, более 90% которых заявлены как класс А. Такой годовой объем превысит результат 2016 г. на 24%. Однако выбор качественных площадей, в частности в сегменте крупных блоков более 10 тыс. м² и зданий, готовых к въезду, останется ограниченным, т.к. темпы ввода нового предложения в 2017–2018 гг. будут оставаться на низком по сравнению с предкризисным периодом уровне.

Пик снижения ставок аренды пришелся на 2015 г., после чего в течение 2016 г. они постепенно стабилизировались. Ожидается сохранения текущего уровня запрашиваемых ставок аренды в первой половине следующего года. В дальнейшем собственники начнут тестировать рынок на готовность принятия более высоких ставок.

Предпосылок для снижения цен продаж пока не наблюдается. Напротив, учитывая «вымывание» готового качественного предложения в предкризисный период и текущие низкие темпы ввода, при наличии спроса можно ожидать умеренный рост цен на офисную недвижимость в среднесрочной перспективе. Одним из факторов роста цен будет служить новое качественное предложение, которое может быть сформировано не менее чем через 3 года.

Интерес к площадкам под строительство только начинает проявляться, и, в случае его преобразования в фактическую реализацию новых офисных проектов, рынок будет становиться более сбалансированным с точки зрения спроса и предложения.

Таблица 9.3-10 Объемы ввода площадей и спрос



Источник: Colliers International

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.

Элемент сравнения	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	Отдельно стоящее	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
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)	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года
Место нахождения	Москва, район Таганский, Народная ул., 8	Москва, район Замоскворечье, Летниковская ул., 10С1	Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11	Москва, район Пресненский, Большой Тишинский пер., 38	Москва, район Таганский, пер. Хлебников, 5	Москва, район Басманный, Доброслободская ул., 8С3	Москва, район Таганский, Нижегородская ул., 32С5	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 50АС1	Москва, район Басманный, Большая Почтовая ул., 7С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Таганская	Павелецкая	Павелецкая	Улица 1905 года	Площадь Ильича	Бауманская	Римская	Курская	Бауманская
Удобство расположения (относительно остановок общественного транспорта, стаций метро)	7 мин. Пешком	12 мин. Пешком	15 мин. Пешком	5 мин. Пешком	5 мин. Пешком	7 мин. Пешком	15 мин. Пешком	10 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Престижность и привлекательность района	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Социально-бытовая инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Окружение	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания
Этажность здания	5	8	6	7	3	5	5	5 этажей и подвал	6
Этаж расположения	5	1-8	3	1	3	2-3	2-5	-1 по 5	2 по 6
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Общая площадь, кв. м	1040	4900	457	8 600	202	780	1 542	1 888	4 283

Элемент сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Цена предложения, руб.	108 000 000	449 153 600	52 536 720	499 000 000	20 000 000	79 000 000	110 000 000	170 000 000	492 545 000
Источник информации	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация	(495) 787-44-70	(495) 258-86-09	(919) 104-06-60	(903) 720-32-17	(926) 221-50-05	(964) 701-08-81	(916) 205-33-77	(495) 765-40-29	495 415-60-35
Электронная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/152265371/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154342433/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154367555/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153936324/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150198685/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154249256/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150246980/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154126183/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150207603/
Стоимость предложения за 1 кв.м., руб. с учетом НДС	103 846	91 664	114 960	58 023	99 010	101 282	71 336	90 042	115 000
Стоимость предложения за 1 кв.м., руб. без учета НДС	88 005	77 681	97 424	49 172	83 907	85 832	60 454	76 307	97 458

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	49 172
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	97 458
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	79 582

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

Элемент сравнения	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	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Встроенное	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	собственность	Аренда	Аренда	Аренда
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)	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	март 2017 года	февраль 2017 года	февраль 2017 года	февраль 2017 года
Место нахождения	Москва, район Тверской, ул. Бутырский Вал, 5	Москва, район Пресненский, Столярный пер., 3к6	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 40	Москва, район Тверской, ул. Чайнова, 10С1	Москва, район Пресненский, Зоологическая ул.	Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14	Москва, район Басманный, Старая Басманная ул.	Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15к22	Москва, район Таганский, Гжельский пер., 13АС1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9
Ближайшая станция метро	Белорусская	Улица 1905 года	Новослабодская	Белорусская	Баррикадная	Улица 1905 года	Бауманская	Бауманская	Площадь Ильича
Удобство расположения (относительно остановок общественного транспорта, станций метро)	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	1 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком	12 мин. Пешком	2 мин. На машине	3 мин. Пешком
Престижность и привлекательность района	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Социально-бытовая инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Окружение	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания
Этажность здания	4	3	2	8	3	1	1	1	6
Этаж расположения	4	1	2	1	3	10	1	1	5
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Общая площадь, кв. м	260	1 325	470	740	355	От 20,8 до 87,9	407	610	110
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	925 007-87-27	903 018-91-94	916 831-51-40	916 831-51-40	915 236-96-78	967 066-61-75	925 007-87-27	925 007-87-27	495 374-78-37
Электронная ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/154360195/	https://www.cian.ru/rent/commercial/151000005/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154333832/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154332871/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154330491/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153024120/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154364451/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154363717/	https://www.cian.ru/rent/commercial/152343171/
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС	17 000	16 515	16 780	16 000	16 949	10 000	10 800	УСН	10 909
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год, руб. без учета НДС	14 407	13 996	14 220	13 559	14 364	8 475	9 153	10 000	9 245

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	8 475
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	14 407
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	11 935

Источник: расчет Оценщика

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

На разброс цен офисных помещений 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).

Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

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.

«Справочника 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.

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

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера

Дата предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса

инфляции, цен на строительную продукцию, а так же цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка

Исследование на тему ликвидности объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2016), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 9.5-1 Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007 (12)
	Квартиры				
1	1-комнатные квартиры				
	Москва	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры				
	Москва	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	5...7	-	1,8...5	
	Екатеринбург	4,5...7	-	3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры				
	Москва	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	5...8			
	Земельные участки				
1	Под личное строительство				
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели				
	Москва	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели				
	Москва	4...8		2...5	
	Московская область	8...12		6...10	
	Помещения (здания)				
1	Производственные				
	Иркутск	5...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
2	Торговые				
	Иркутск	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7			2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные				
	Москва	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	
	Иркутск	4...6			
4	Гостиницы				
	Москва	7...9	-	9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...12	-	8...16	

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2016), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) и качество окружения.⁴

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.

Согласно данным, опубликованным компанией ООО "Независимая оценочная компания "ОСНОВА", корректировка на близость к метро составляет:

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

Источник: Справочные материалы «Корректировка на удаленность от метро в г. Москве». ООО «Независимая оценочная компания «ОСНОВА»

Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой

⁴ <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Таблица 9.5-2 Поправочные коэффициенты на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок для офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера

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 и подвале. Различия в стоимости показаны 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. и имеет следующие значения:

Таблица 9.5-3 Поправочные коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
Арендные ставки			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера

Состояние объекта.

Состояние внутренних отделочных и санитарно-технических работ по «Справочнику оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера делятся на категории: без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние, отделка люкс. Разница между ними указана в следующих таблицах

Таблица 9.5-4 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	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 9.5-5 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	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ 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 рыночной (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	49 172
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	97 458
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	79 582

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	8 475
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	14 407
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	11 935

Источник: расчет Оценщика

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
- Наличие коммуникация
- Состояние помещения

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной (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 рыночной (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 рыночной (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. В настоящее время 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: передача 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 используя 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 котировочной 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым 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-Мертон 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей 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 рынком⁵.

- 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

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

приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁶.

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;

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

- ♦ 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, 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 встроены.

11.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет рыночную 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 рыночной (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. Чтобы 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., это обусловлено тем, что площадь составляет 11 778,3 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.afu.ru/>, <http://cian.ru>, <http://www.invest.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 3 предложения⁷ 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, наличие коммуникаций.

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	Право собственности	собственность	собственность	Собственность
Существующие ограничения права	Нет	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)	март 2017	март 2017	март 2017	март 2017
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Басманный, Доброслободская ул., 8СЗ	Москва, район Басманный, Большая Почтовая ул., 7С1	Москва, район Таганский, Народная ул., 8
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Бауманская	Бауманская	Таганская

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
Удобство расположения (относительно остановок общественного транспорта, станций метро)	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Престижность и привлекательность района	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Социально-бытовая инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Окружение	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания
Этажность здания	6	5	6	5
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2-3	2 по 6	5
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Общая площадь, кв. м	1 156,90; 1 937,10; 8 684,30	782	4 283	1038
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Цена предложения, руб.		85 003 400	492 545 000	120 000 000
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		(964) 701-08-81	495 415-60-35	(495) 787-44-70
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/151982447/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150207603/	https://www.cian.ru/sale/commercial/14724094/
Стоимость предложения за 1 сотку, руб. с учетом НДС.		108 700	115 000	115 607
Стоимость предложения за 1 сотку, руб. без учета НДС.		92 119	97 458	97 972

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-2 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений 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	782	4283	1038
Стоимость предложения за единицу площади без учета НДС	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
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	-	83 183	88 005	88 469
Дата предложения (дата сделки)		март 2017	март 2017	март 2017	март 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Басманный, Доброслободская ул., 8СЗ	Москва, район Басманный, Большая Почтовая ул., 7С1	Москва, район Таганский, Народная ул., 8

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Функциональное назначение		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Престижность и привлекательность района		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректировка на привлекательность района	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Бауманская	Таганская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2-3	2 по 6	5
Корректировка на этаж расположения	%	-	5,0%	5,0%	5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 342	92 405	92 892
Общая площадь		1 156,90	782	4283	1038
Корректировка на общую площадь	%	-	-4,0%	6,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 848	97 949	92 892
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	-	83 848	97 949	92 892
Коммуникации		Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка на наличие горячего водоснабжение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 848	97 949	92 892
Среднее арифметическое значение ряда данных			91 563		
Выборочная дисперсия			51 034 231		
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)			7 144		
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%			8%		
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		9,00%	11,00%	5,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,331	0,325	0,344
Вклад аналога	руб./кв.м	-	27 754	31 833	31 955
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	91 542			

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	1 937,10	782	4283	1038

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения за единицу площади без учета НДС	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
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	-	83 183	88 005	88 469
Дата предложения (дата сделки)		март 2017	март 2017	март 2017	март 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Басманный, Доброслободская ул., 8С3	Москва, район Басманный, Большая Почтовая ул., 7С1	Москва, район Таганский, Народная ул., 8
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Функциональное назначение		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Престижность и привлекательность района		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректировка на привлекательность района	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Бауманская	Таганская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Этаж расположения		Выше первого этажа	2-3	2 по 6	5
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Общая площадь		1 937,10	782	4283	1038
Корректировка на общую площадь	%	-	-8,0%	2,0%	-4,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	76 528	89 765	84 930
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	-	76 528	89 765	84 930
Коммуникации		Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка на наличие горячего водоснабжение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	76 528	89 765	84 930

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Среднее арифметическое значение ряда данных			83 741		
Выборочная дисперсия			44 864 833		
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)			6 698		
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%			8%		
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		8,00%	2,00%	4,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,323	0,342	0,335
Вклад аналога	руб./кв.м	-	24 719	30 700	28 452
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	83 871			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.5-4 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 №3	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	782	4283	1038
Стоимость предложения за единицу площади без учета НДС	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 119	97 458	97 972
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	-	83 183	88 005	88 469
Дата предложения (дата сделки)		март 2017	март 2017	март 2017	март 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Басманный, Доброслободская ул., 8СЗ	Москва, район Басманный, Большая Почтовая ул., 7С1	Москва, район Таганский, Народная ул., 8
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Функциональное назначение		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Престижность и привлекательность района		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректировка на привлекательность района	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Бауманская	Таганская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 183	88 005	88 469
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2-3	2 по 6	5
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 351	87 125	87 584
Общая площадь		8 684,30	782	4283	1038
Корректировка на общую площадь	%	-	-13,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 645	87 125	82 329
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	-	71 645	87 125	82 329
Коммуникации		Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка на наличие горячего водоснабжение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 645	87 125	82 329
Среднее арифметическое значение ряда данных				80 366	
Выборочная дисперсия				62 796 645	
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)				7 924	
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%				10%	
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		14,00%	1,00%	7,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,313	0,353	0,334
Вклад аналога	руб./кв.м	-	22 425	30 755	27 498
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	80 678			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка 0%

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.

Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

Наличие арендатора не препятствует заключению сделки с имуществом (например, его продаже)

Объект оценки сдается в аренду, в соответствии с п.7 раздела 6.1. «Допущения», Оценщик делает допущение, что арендная ставка находится в рыночных условиях. В ходе анализа объявлений объектов-аналогов, Оценщик, установил, объекты-аналоги не сдаются в аренду. Таким образом, корректировка принималась равной 0%.

Условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как в целях расчёта рыночной (справедливой) стоимости предполагается, что оцениваемый объект продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной (справедливой) стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования. Корректировка 0%.

Условия продажи

Поправка на условия продажи не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты. Корректировка 0%.

Расходы, производимые непосредственно после покупки

Цены объектов-аналогов не включают в себя расходы, производимые после покупки. Корректировка 0%.

Условия рынка

Дата предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Оценщику удалось подобрать аналоги, представленные к продаже на разные даты 2016 года.

Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется Исследованием на тему ликвидности объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2016), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Согласно данным справочника срок экспозиции офисных помещений в Москве в 2016 году составляет от 6 до 10 месяцев. Так как между датой оценки и датой предложений прошло менее 1 месяца корректировка на дату предложения не применяется.

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

закключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

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 данным, «Справочника 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. скидка на торг находится в диапазоне от 9,2% до 10,1%

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята равной – 9,7% как среднее значение диапазона.

Место нахождения

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 (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.

Согласно данным, опубликованным компанией ООО "Независимая оценочная компания "ОСНОВА", корректировка на близость к метро составляет:

Таблица 11.5-5 Корректировка на удаленность от метро в г. Москве

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

Источник: Справочные материалы «Корректировка на удаленность от метро в г. Москве». ООО «Независимая оценочная компания «ОСНОВА»

В рамках настоящего Отчета корректировка для объектов-аналогов не применялась, так как оцениваемые объекты и объекты аналоги находятся в одном диапазоне удаления от метро: 5-10 минут пешком.

Физические характеристики

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. Исходя из данных описанных в разделе отчета 8.5 корректировка на торг составит:

Таблица 11.5-6 Расчёт корректировки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь помещения, кв.м.	1156,9	782,00	4283,00	1038,00
Диапазон площади, кв.м.	1000-1500	750-1000	>2000	1000-1500
Корректирующий коэффициент	1,00	0,96	1,06	1,00
Корректировка		-4,00%	6,00%	0,00%
Площадь помещения, кв.м.	1 937,10	782,00	4283,00	1038,00
Диапазон площади, кв.м.	1500-2000	750-1000	>2000	1000-1500
Корректирующий коэффициент	1,00	0,92	1,02	0,96
Корректировка		-8,00%	2,00%	-4,00%
Площадь помещения, кв.м.	8 684,30	782,00	4283,00	1038,00
Диапазон площади, кв.м.	>2000	750-1000	>2000	1000-1500
Корректирующий коэффициент	1,00	0,87	1,00	0,94
Корректировка		-13,00%	0,00%	-6,00%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016». **Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2**

Этаж расположения для офисных помещений

Оцениваемые помещения расположены на разных этажах. Необходимо внести корректировку на этаж.

На основании раздела 9.5. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» к объектам-аналогам принят следующие корректировки.

Таблица 11.5-7 Расчет величины поправки на различие в этаже 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	782,0	4 283,0	1 038,0
в т. ч.					
Подвал	0,71	316,4	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-
прочие этажи	0,87	78,8	782,0	4 283,0	1 038,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,27	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,66	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,07	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,91	0,87	0,87	0,87
Корректирующий коэффициент	-	-	5%	5%	5%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-8 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	782,0	4 283,0	1 038,0
в т. ч.					
Подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	1 937,1	782,0	4 283,0	1 038,0
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	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-9 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	782,0	4 283,0	1 038,0
в т. ч.					
Подвал	0,71	787,1	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-
прочие этажи	0,86	7 521,1	782,0	4 283,0	1 038,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,09	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,04	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,87	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,86	0,87	0,87	0,87
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-1%	-1%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на состояние отделки.

Объект оценки и объекты аналоги имеют стандартную офисную отделку. Корректировка по данному параметру не требуется.

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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Таблица 11.5-10 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м. руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта. (округленно) , руб
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	91 542	105 904 940	105 904 900
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	83 871	162 466 514	162 466 500
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	80 678	700 631 955	700 632 000
ИТОГО		11 778,30			969 003 400

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 рыночной (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:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

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.

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.

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 11.6-1 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	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
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)	март 2017	март 2017	март 2017	март 2017	март 2017
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Тверской, ул. Бутырский Вал, 5	Москва, район Пресненский, Столярный пер., 3к6	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 40	Москва, район Тверской, ул. Чаянова, 10С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Белорусская	Улица 1905 года	Новослабодская	Белорусская
Удобство расположения (относительно остановок общественного транспорта, станций метро)	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	1 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Престижность и привлекательность района	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Социально-бытовая инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Окружение	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания	Жилые дома и общественные здания
Этажность здания	6	4	3	2	8
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	1	2	1
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Общая площадь, кв. м	1 156,90; 1 937,10; 8 684,30	260	1 325	470	740
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		925 007-87-27	903 018-91-94	916 831-51-40	916 831-51-40
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/154360195/	https://www.cian.ru/rent/commercial/151000005/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154333832/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154332871/
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год, руб.		17 000	16 515	16 780	16 000
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год, руб. без НДС		14 407	13 996	14 220	13 559

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	1156,9	260	1325	470	740
Стоимость аренды за 1 кв. метр в год без учета НДС	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Передаваемые права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
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	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Дата предложения (дата сделки)		Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Тверской, ул. Бутырский Вал, 5	Москва, район Пресненский, Столярный пер., 3кб	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 40	Москва, район Тверской, ул. Чайнова, 10С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Функциональное назначение		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Престижность и привлекательность района		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректировка на привлекательность района	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Улица 1905 года	Новослабодская	Белорусская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	1 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6%	0%	-6%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 697	12 848	12 532	12 447
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	1	2	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	6,0%	-9,0%	6,0%	-9,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 459	11 692	13 284	11 327
Общая площадь		1156,9	260	1325	470	740
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 459	11 692	13 284	11 327
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	-	13 459	11 692	13 284	11 327
Коммуникации		Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка на наличие горячего водоснабжение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 459	11 692	13 284	11 327
Среднее арифметическое значение ряда данных			12 441			
Выборочная дисперсия			1 182 990			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)			1 088			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%			9%			
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		10,00%	9,00%	10,00%	9,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 365	2 923	3 321	2 832
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. в год	руб./кв.м	12 441				

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	1937,1	260	1325	470	740
Стоимость аренды за 1 кв. метр в год без учета НДС	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Передаваемые права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
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	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Дата предложения (дата сделки)		Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Тверской, ул. Бутырский Вал, 5	Москва, район Пресненский, Столярный пер., 3кб	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 40	Москва, район Тверской, ул. Чаянова, 10С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Функциональное назначение		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Престижность и привлекательность района		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректировка на привлекательность района	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Улица 1905 года	Новослабодская	Белорусская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	1 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6%	0%	-6%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 697	12 848	12 532	12 447
Этаж расположения		выше первого этажа	4	1	2	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	-14,0%	0,0%	-14,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 697	11 049	12 532	10 704
Общая площадь		1937,1	260	1325	470	740
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 697	11 049	12 532	10 704
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	-	12 697	11 049	12 532	10 704
Коммуникации		Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка на наличие горячего водоснабжение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 697	11 049	12 532	10 704
Среднее арифметическое значение ряда данных			11 746			
Выборочная дисперсия			1 031 256			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)			1 016			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%			9%			
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		4,00%	14,00%	4,00%	14,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,26	0,24	0,26	0,24
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 301	2 652	3 258	2 569
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. в год	руб./кв.м	11 780				

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	8684,3	260	1325	470	740
Стоимость аренды за 1 кв. метр в год без учета НДС	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Передаваемые права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 407	13 996	14 220	13 559
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	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Дата предложения (дата сделки)		Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Тверской, ул. Бутырский Вал, 5	Москва, район Пресненский, Столярный пер., 3к6	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 40	Москва, район Тверской, ул. Чаянова, 10С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Функциональное назначение		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Престижность и привлекательность района		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректировка на привлекательность района	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 226	12 848	13 054	12 447
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Улица 1905 года	Новослабодская	Белорусская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	1 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-6%	0%	-6%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 697	12 848	12 532	12 447
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	1	2	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-15,0%	-1,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 570	10 921	12 407	10 580
Общая площадь		8684,3	260	1325	470	740
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 570	10 921	12 407	10 580
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	-	12 570	10 921	12 407	10 580
Коммуникации		Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка на наличие горячего водоснабжение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 570	10 921	12 407	10 580
Среднее арифметическое значение ряда данных			11 620			
Выборочная дисперсия			1 030 690			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)			1 015			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%			9%			
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		5,00%	15,00%	5,00%	15,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,26	0,24	0,26	0,24
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 268	2 621	3 226	2 539
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	11 654				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Дата предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Оценщику удалось подобрать аналоги, представленные к продаже на разные даты 2016 года.

Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется Исследование на тему ликвидности объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2016), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Согласно данным справочника срок экспозиции офисных помещений в Москве в 2016 году составляет от 6 до 10 месяцев. Так как между датой оценки и датой предложений прошло менее 1 месяца корректировка на дату предложения не применяется.

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 данным, «Справочника 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. скидка на торг при сдаче офисного помещения находится в диапазоне от 7,3% до 8,4%

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята равной – 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 Садовым 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.

Согласно данным, опубликованным компанией ООО "Независимая оценочная компания "ОСНОВА", корректировка на близость к метро составляет:

Таблица 11.6-5 Корректировка на удаленность от метро в г. Москве

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

Источник: Справочные материалы «Корректировка на удаленность от метро в г. Москве». ООО «Независимая оценочная компания «ОСНОВА»

В рамках настоящего Отчета корректировка на удаление от метро принята для первого и третьего аналога в размере -6%, так как объект оценки находится в диапазоне 5-10 минут пешком, а первый и третий аналог до 5 минут пешком.

Этаж расположения для офисных помещений

Оцениваемые помещения расположены на разных этажах. Необходимо внести корректировку на этаж.

На основании раздела 9.5. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» к объектам-аналогам принят следующие корректировки.

Таблица 11.6-6 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	260,0	1 325,0	470,0	740,0
в т. ч.						

подвал	0,72	316,4	-	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	1 325,0	-	740,0
прочие этажи	0,86	78,8	260,0	-	470,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,27	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,66	-	1,00	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,07	1,00	-	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,91	0,86	1,00	0,86	1,00
Корректирующий коэффициент	-	-	6%	-9%	6%	-9%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.6-7 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	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	260,0	1 325,0	470,0	740,0
в т. ч.						
подвал	0,72	-	-	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	1 325,0	-	740,0
прочие этажи	0,86	1 937,1	260,0	-	470,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	1,00	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00	1,00	-	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,86	0,86	1,00	0,86	1,00
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	-14%	0%	-14%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.6-8 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	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	260,0	1 325,0	470,0	740,0
в т. ч.						
подвал	0,72	787,1	-	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	1 325,0	-	740,0
прочие этажи	0,86	7 521,1	260,0	-	470,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,09	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,04	-	1,00	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,87	1,00	-	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,85	0,86	1,00	0,86	1,00
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-15%	-1%	-15%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на состояние отделки.

Объект оценки и объекты аналоги имеют стандартную офисную отделку. Корректировка по данному параметру не требуется.

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 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, 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., процент недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса В находится в диапазоне 11,8 – 13,3%. Для последующих расчетов корректировка принята в размере 12,6% 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 для офисных объектов находится в диапазоне 17,0% – 18,6%, что в среднем 18%. Для последующих расчетов корректировка принята в размере 17,8% как среднее значение диапазона.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Согласно аналитическим данным компании NAI Весар отображенным в разделе Отчета 9.3. «Рынок офисной недвижимости Москвы», ставка капитализации в Москве для офисной

недвижимости составляет 10,8%.

Определение справедливой стоимости объекта недвижимости 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 рыночной стоимостью объекта недвижимости.

Таблица 11.6-9 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
Арендная ставка, руб./кв. м/год	12 441,0	11 780,0	11 654,0
Доход от сдачи в аренду, руб.	14 392 992,9	22 819 038,0	101 206 832,2
Потенциальный валовой доход, руб.	14 392 992,9	22 819 038,0	101 206 832,2
Коэффициент недозагрузки	12,6%	12,6%	12,6%
Потери от недозагрузки, руб.	1 813 517,1	2 875 198,8	12 752 060,9
Действительный валовой доход, руб.	12 579 475,8	19 943 839,2	88 454 771,3
Операционные расходы, %	17,80%	17,80%	17,80%
Операционные расходы, руб.	2 239 146,7	3 550 003,4	15 744 949,3
Чистый операционный доход, руб.	10 340 329,1	16 393 835,8	72 709 822,0
Коэффициент капитализации, %	10,8%	10,8%	10,8%
Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.	95 743 788	151 794 776	673 239 093

Источник: рассчитано оценщиком

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

Таблица 11.6-10 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, 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	82 759	107 983 843	95 743 800
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	78 362	170 633 586	151 794 800
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	77 524	753 742 703	673 239 100
ИТОГО		11 778			920 777 700

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 подходом 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	105 904 900	0,50	52 952 450
Доходный	95 743 800	0, 50	47 871 900
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			100 824 350
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			100 824 400

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	162 466 500	0,50	81 233 250
Доходный	151 794 800	0,50	75 897 400
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			157 130 650
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			157 131 000

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	700 632 000	0,50	350 316 000
Доходный	673 239 100	0,50	336 619 550
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			686 935 550
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			686 936 000

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, величина рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

944 891 400 (Девятьсот сорок четыре миллиона восемьсот девяносто одна тысяча четыреста) 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	87 150	100 824 400
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	81 117	157 131 000
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	79 101	686 936 000

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

944 891 400 (Девятьсот сорок четыре миллиона восемьсот девяносто одна тысяча четыреста) 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	87 150	100 824 400
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	81 117	157 131 000
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	79 101	686 936 000

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.

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;

Делов А.И., оценщик



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. «Справочника 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
2. Сборник рыночных корректировок (СРК-2016) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, Москва 2016

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

- <http://maps.yandex.ru/>
- <http://www.icss.ac.ru/>
- <http://www.b2bis.ru/>
- <http://web.archive.org/web>
- </http://ru.wikipedia.org/>
- <http://www.mtuf.ru>
- <http://www.konti.ru/>
- <http://cyberleninka.ru/>
- <http://msk.afy.ru/>
- <http://realty.dmir.ru>,
- <http://cian.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





ПОЛИС № 0991R/776/900027

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис страхования - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждений условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении единой деятельности № 0991R/776/900027 (далее Договор страхования), настоятеля членом которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Уставными положениями профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»

Юридический адрес: 125007, г. Москва, Лужковская шоссе, д. 20А

ИНН 770776202

Объектом страхования: является не прекращающая законную деятельность юридическая организация, осуществляющая интересы Страхователя, состоящие из:

а) рисков наступления ответственности за причиненный ущерб участниками интересам Выбодоробратителей в результате нарушения Страхователем ответственности за причинение вреда участникам интересам Выбодоробратителей в результате нарушения требований Федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оказания деятельности, связанной с оценочной деятельностью;

б) рисков возникновения материального ущерба и иных расходов Страхователя, в связи с истребованием им требований (кошты, претензии) о возмещении вреда, risks наступления ответственности, за причинение ущерба участником интересам Выбодоробратителей.

Страховым случаем: является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренное п. 3.2. Договора страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страхователя возместить ущерб, причиненный участником интересам Выбодоробратителей, либо возместить материальный ущерб, понесенный участником интересам Выбодоробратителей.

Страховым случаем также является возмещение материального ущерба, понесенного участником интересам Выбодоробратителей, в результате нарушения им требований (кошты, претензии) о возмещении вреда, risks наступления ответственности за причинение ущерба участником интересам Выбодоробратителей, при условии что:

- платеж расходов, подлежащих возмещению, осуществлен страхователем;

- платеж расходов, подлежащих возмещению, осуществлен страхователем (лицом, претензия) о возмещении вреда или о возмещении размера возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность, осуществляемая сотрудниками Страхователя, направленная на установление и оценку размера ущерба (материального, имущественного) участником интересам Выбодоробратителей для целей страхования.

Страховая сумма: 10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования действует в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г.

Включительно

По Настоящему Полису страхователь возмещает исключительно причиненный или исходящий требования, предъявленные Страхователем и платежи сумм убытков Договора страхования за исключением убытков по подпункту 2-а, пав с даты его вступления в силу, полученных страхователем в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: Компания А.А. Кооператив Е.В./

Договор №6287714 от 17-ноября 2014 г.

Акт (подпись) 12-11-2015 (подпись) 12-11-2015

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, 1 января 2017 г.

[illegible]



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105060, Москва, 1-й Басманный пер., 5А; Э/б 107078, г. Москва, в/б 308.
Тел.: (495) 662-74-25; (499) 365-67-01; Факс: (499) 267-47-18; E-mail: info@roo.ru; Web: /www.roo.ru

Член Национального Форума
реинвесторов (НФР) (17.04.2015)

Ассоциация Член Европейской
Палаты оценщиков (ЕОП) (11.04.2015)

Член
Национального Форума
реинвесторов (НФР) (17.04.2015)

Член Международного альянса
оценщиков (МАО) (17.04.2015)

Исх № 1040/2016-0
от 29.11.2016г.

Для представления по месту требования
Делов Андрей Игоревич, 26.10.1989 года рождения, является оценщиком - членом
Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с
08.11.2014г., дата включения в реестр оценщиков РОО 08.11.2014г. №008234.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной
деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Делов А.И. имеет образование в
области оценочной деятельности, что подтверждается дипломом о высшем оценочном ЖЕ №0202232
от 20.04.2010г. выдан учебным заведением "Алматинская академия экономики и статистики".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытое акционерное общество
"Алифстрахование" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.
Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СТАО "Ингосстрах" на сумму 300.000
рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Внос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в
РОО по состоянию на 29.11.2016 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью "ФондОценка"

Общий рабочий стаж (лет): 5

Стаж оценочной деятельности (лет): 5

С момента включения в реестр членов РОО по 29.11.2016г. жалоб на профессиональную
деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не
применялось, проверка деятельности оценщика не проводилась, в РОО отсутствует информация о
фактах применения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения
требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности,
установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО

Исх. Мушкетера И.С.
(495) 662-74-25 ext. 108

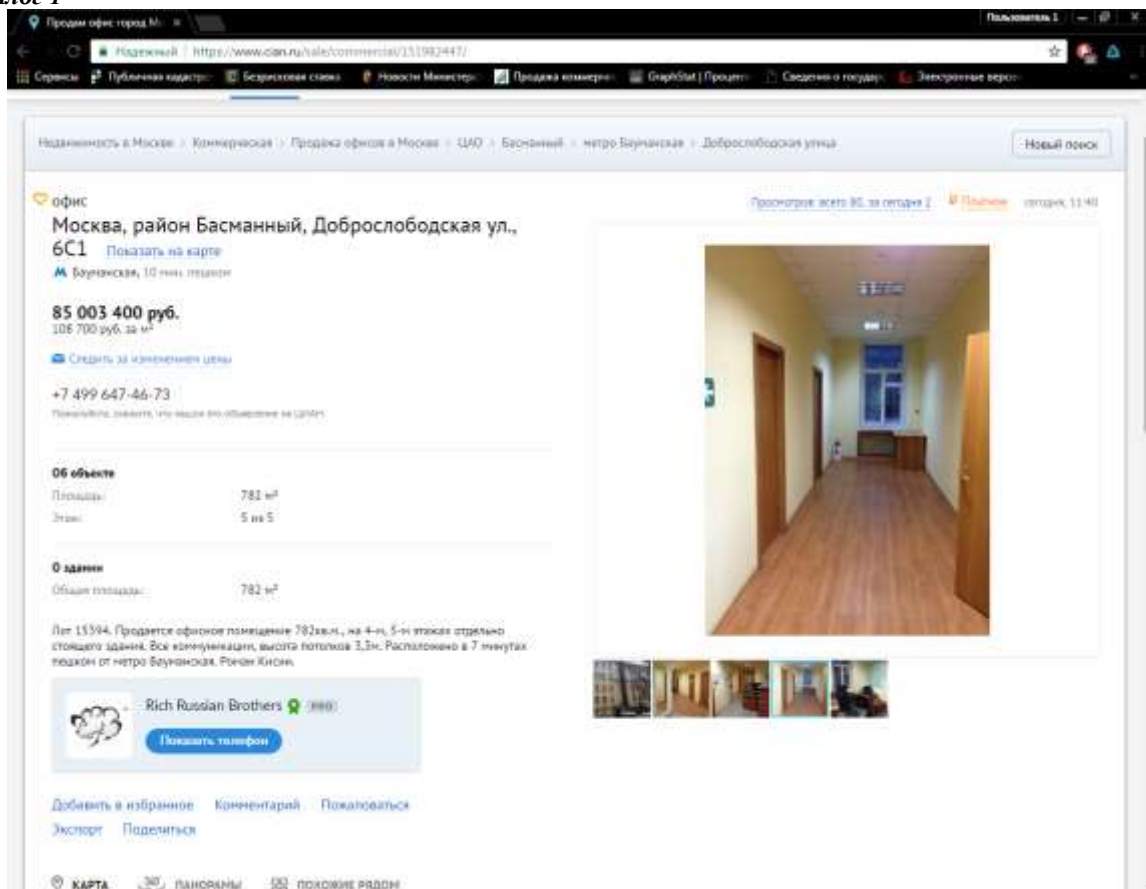


С.Д. Заякин

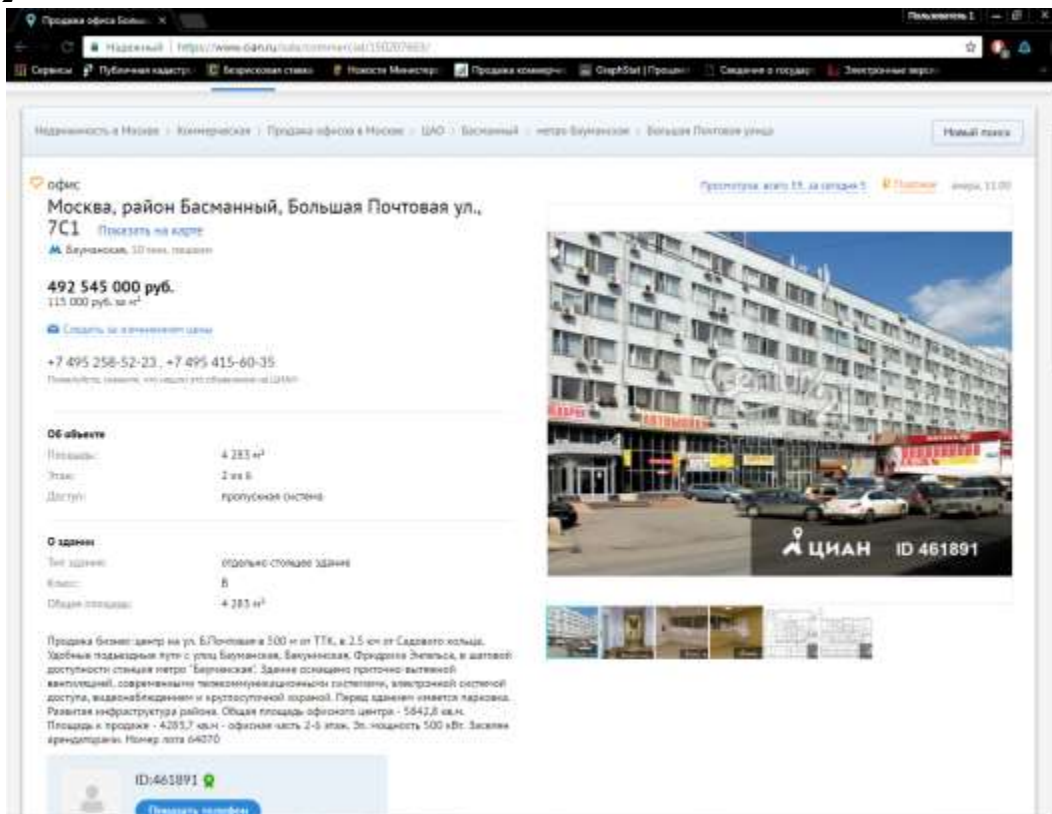
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3

Купить офис Народный | МилАгент.ру | https://www.mila.ru/sale/comm/1414726094/

Сервисы | Публикации кадастра | Бюджетная ставка | Новости Минстроя | Продажа коммерции | Офисы | Прогноз | Сведения о госуд. | Электронные версии

Офис
Москва, район Таганский, Народная ул., 8
Показать на карте
Таганский, 5 мин. пешком

120 000 000 руб.
125 607 руб. за м², продажа
Следить за изменением цены

+7 985 222-54-01, +7 495 787-44-70
Позвоните, чтобы узнать все подробности об объекте

Об объекте

Площадь:	1 038 м²
Этаж:	5 из 5
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Общая площадь:	1 038 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Предлагается продажа помещений под офис в ЦАО. Площадь блока составляет 1038 кв. м, это целый подъезд административного здания (бизнес-центр). 1 отдельный вход в помещение. Выполнена внутренняя отделка, планировка свободная. Помещение подходит под офис компании, образовательный центр и т.д. Все коммуникации. Парковка наземная. Автомобильный трафик. Пешеходный трафик. Торговый коридор. Рядом остановки транспорта. Рядом с набережной. Развитая инфраструктура.

ИЗ ESTATE

Позвонить телефону

Оформить заявку

Просмотров: всего 412, за сегодня 8 | Галерея | 24 окт. 11:22




Аналоги для доходного подхода Офисные помещения

Аналог 1

Сдается офис ул. Палиха

Москва, район Тверской, ул. Палиха

368 334 руб. в месяц
17 000 руб. за м² в год

+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	260 м²
Этаж:	4 из 4
Мебель:	нет
Допуск:	пропускная система

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	260 м²

Номер объекта: 70-35641. Предлагается в аренду офисный блок на 4 этаже в 4-этажном отдельно стоящем здании класса В+. Месторасположение - м. Менделеевская. Планировка коридорно-кабинетная. В помещении есть свои санузлы. Состояние отделки - идеальное. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Фондосовые условия: Стоимость аренды - 17 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Депозит 1 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником. Срок договора - 11 мес. с пролонгацией. Огороженная территория.

ID:8771

Аналог 2

Сдается офис Столярный пер.

Москва, район Пресненский, Столярный пер., 3к6

1 823 532 руб. в месяц
18 515 руб. за м² в год

+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	1 325 м²
Этаж:	1 из 4
Высота потолков:	3 м

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Класс:	B
Общая площадь:	1 325 м²

Бизнес-центр Алески расположен в Центральном административном округе Москвы, престижном районе Красной пресни. Это четырехэтажное кирпичное здание с уникальной отделкой фасада на огороженной территории. В помещениях выполнена современная офисная отделка. Планировка смешанная, высокие потолки, современные инженерные системы. Безопасность: видеонаблюдение и СКУД. Парковка на прилегающей территории.

Blackwood Commercial

Аналог 3

Самое офисное: Долгоруковская, 40

Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 40

657 217 руб. в месяц
16 780 руб. за м² в год

+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40

Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 470 м²
Этаж: 2 из 2
Мебель: нет

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 470 м²

Офис, 1 этаж, пешком от м. Новослободская. Помещение расположено в непосредственной близости от метро. Развитая инфраструктура. Презентабельная входная группа. Стандартная офисная отделка. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: свободная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана. Парковка: наземная, сплитовая. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, рестораны, банк. Лот 29178

Рентавик Real Estate



Аналог 4

Самое офисное: Москва, ул. Чаянова, 10С1

Москва, район Тверской, ул. Чаянова, 10С1

986 667 руб. в месяц
16 000 руб. за м² в год

Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 740 м²
Этаж: 2 из 8
Мебель: есть
Доступ: пропускная система

О здании

Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 740 м²

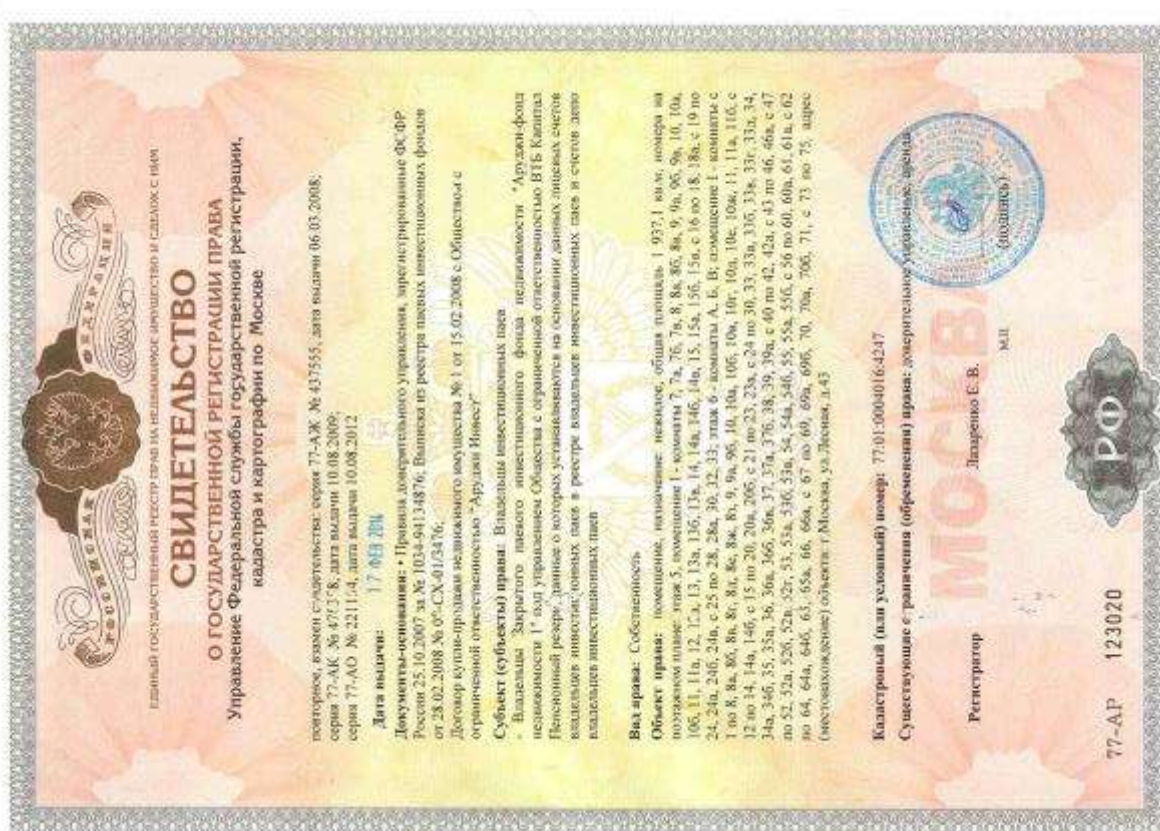
Офис, 7 этаж, пешком от м. Белорусская. Презентабельный жилой дом. Очень удобная транспортная и легкая доступность обеспечивает непосредственная близость Садового кольца и станции метро "Белорусская". Высокая деловая активность района. Помещение подходит как под банк, так и под офис. Хранение, дипломатический, карьерный (2 яруса). Мебель. Количество этажей: 8, здание: жилое. Планировка: свободная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная, сплитовая. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Лот 26873

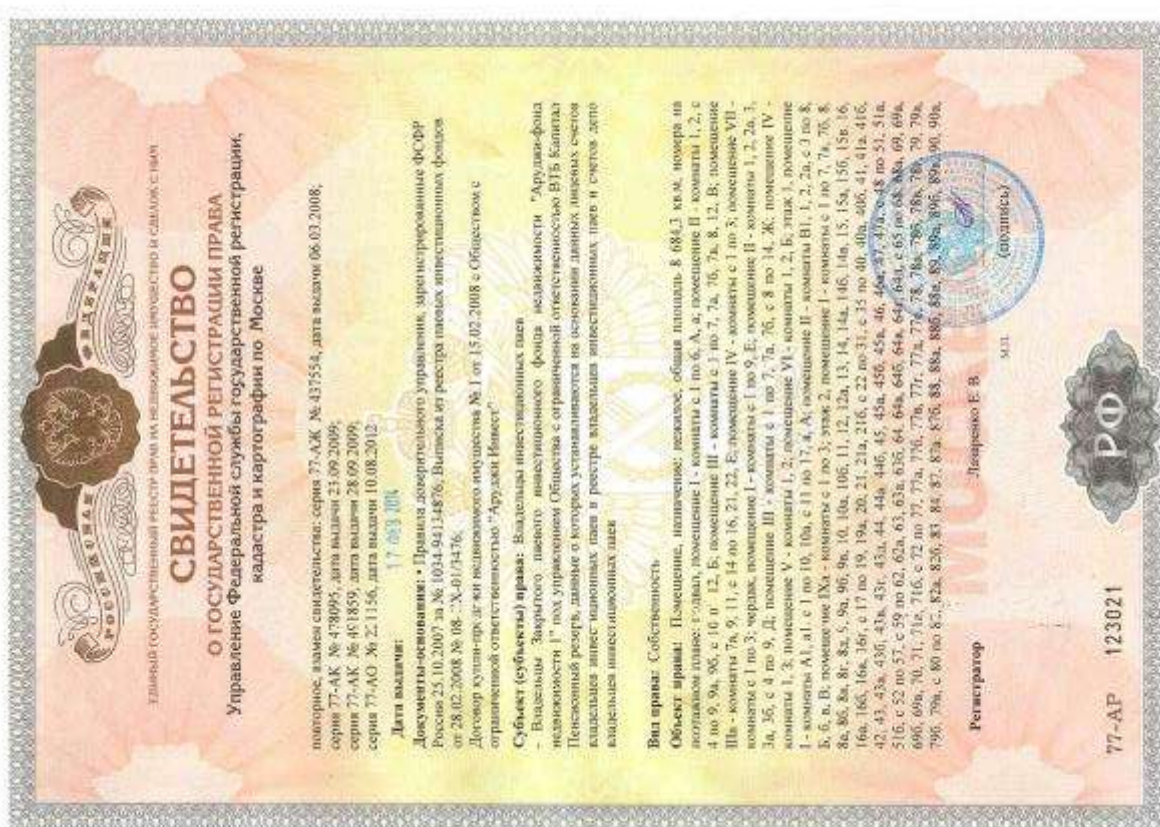
Рентавик Real Estate



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ







По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N VII Тип: Прочие

Последнее обследование: 3.07.2008

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Выс-ота
			всего	основ.	в т.ч. - в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
					основ.	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
					основ.	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
п	4	венткамера	17,3	17,3					270
	5	венткамера	13,1	13,1					
	6	венткамера	5,6	5,6					
Итого			36,0	36,0					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Прочие			36,0	36,0					

Помещение N IV Тип: Общественного питания

Последнее обследование: 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Выс-ота
			всего	основ.	в т.ч. - в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
					основ.	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
					основ.	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	

1	1	офис	111,5	111,5					340
	1а	лифт	3,0	3,0					
	2	коридор	3,0	3,0					
	3	уборная	1,5	1,5					
	4	кабинет	2,2	2,2					
	5	коридор	9,5	9,5					
	6	офис	26,9	26,9					
	7	коридор	30,6	30,6					
	8	кабинет	20,2	20,2					
	9	кабинет	3,8	3,8					
	10	кабинет	3,3	3,3					
	11	кабинет	15,7	15,7					
	12	дизель	9,0	9,0					
	13	узел	1,7	1,7					
	14	коридор	2,3	2,3					
	15	коридор	2,1	2,1					
	16	коридор	14,8	14,8					
	17	коридор	3,9	3,9					
	18	лифт	1,8	1,8					
	19	лифт	19,0	19,0					

Итого			285,8	285,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Прочие			285,8	285,8					

Центральное ТЭП

З К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф. 25

Помещение N V Тип: Прочие

Последнее обследование: 3.07.2008

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Выс-ота
			всего	основ.	в т.ч. - в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
					основ.	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
					основ.	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
п	1	венткамера	43,9	43,9					270
	г	клетка лестнич	16,6	16,6					
Итого			60,5	60,5					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Прочие			60,5	60,5					

Помещение N VI Тип: Прочие

Последнее обследование: 3.07.2008

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, (с коэф.)			Выс-ота
			всего	основ.	в т.ч. - в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
					основ.	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
					основ.	в т.ч. -	в т.ч. -	в т.ч. -	
п	1	п.м. стандартное	32,8	32,8					270
	2	тамбур	4,3	4,3					
	3	п.м. стандартное	23,6	23,6					
	4	п.м. стандартное	33,6	33,6					
	5	п.м. стандартное	37,0	37,0					
	6	коридор	22,2	22,2					
	7	п.м. стандартное	8,0	8,0					
	8	тамбур	2,7	2,7					
	9	сирень	4,9	4,9					
	10	дизель	2,7	2,7					
	11	коридор	4,3	4,3					
	12	коридор	11,3	11,3					
	13	коридор	3,1	3,1					
	14	коридор	3,2	3,2					
	15	венткамера	9,8	9,8					
	16	венткамера	16,4	16,4					
	Д	клетка лестнич	16,4	16,4					

Итого			219,9	219,9					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Прочие			219,9	219,9					



02 10 09 0106775

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4
ф. 25

Помещение N VII Тип: Ущербные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN Характеристики комн. и помещений	Общая площадь		Площадь помещений эксплуат. истоща, (с коэф.)		Вы- со- та
		всего	в т.ч.:	лжж.	балк. проч.	
1	1	4,9	4,9	прочая		340
	1а	6,0	6,0	ущерб.		
	2	10,7	10,7	ущерб.		
	3	9,5		9,5 ущерб.		
	3а	0,5		0,5 ущерб.		
	4	2,2		2,2 ущерб.		
	5	0,9		0,9 ущерб.		
Итого	по плану	34,7	21,6	13,1		
---Начисл. площадь всего		34,7	21,6	13,1		
в т.ч. Ущербные		29,8	16,7	13,1		
Прочие		4,9	4,9			

Помещение N VIII Тип: Ущербные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN Характеристики комн. и помещений	Общая площадь		Площадь помещений эксплуат. истоща, (с коэф.)		Вы- со- та
		всего	в т.ч.:	лжж.	балк. проч.	
1	1	10,6		10,6 ущерб.		340
	2	18,1		18,1 ущерб.		
	3	7,3		7,3 ущерб.		
	И	16,5		16,5 проч.		
Итого	по плану	52,5		52,5		
---Начисл. площадь всего		52,5		52,5		
в т.ч. Ущербные		36,0		36,0		
Прочие		16,5		16,5		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3
ф. 25

Помещение N V Тип: Ущербные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN Характеристики комн. и помещений	Общая площадь		Площадь помещений эксплуат. истоща, (с коэф.)		Вы- со- та
		всего	в т.ч.:	лжж.	балк. проч.	
1	1	11,9		11,9 ущерб.		340
	2	23,5		23,5 ущерб.		
	3	7,2		7,2 ущерб.		
	3	15,1		15,1 проч.		
Итого	по плану	57,7	23,5	34,2		
---Начисл. площадь всего		57,7	23,5	34,2		
в т.ч. Ущербные		42,6	23,5	19,1		
Прочие		15,1		15,1		

Помещение N VI Тип: Ущербные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN Характеристики комн. и помещений	Общая площадь		Площадь помещений эксплуат. истоща, (с коэф.)		Вы- со- та
		всего	в т.ч.:	лжж.	балк. проч.	
1	1	1,5		1,5 ущерб.		340
	2	15,6		15,6 ущерб.		
	3	10,3		10,3 проч.		
	4	0,8		0,8 ущерб.		
	5	0,7		0,7 ущерб.		
Итого	по плану	28,9	25,9	3,0		
---Начисл. площадь всего		28,9	25,9	3,0		
в т.ч. Ущербные		18,6	15,6	3,0		
Прочие		10,3		10,3		

2 Центральный
территориальный отдел
технической инвентаризации
г. Москва

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Ущербные

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых			Высв. со-та
			всего	основ.	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	

а 1	1	кабинет	24,8	24,8		участ.			340
2	2	кабинет	6,2	6,2		участ.			
2а	2а	шкаф	0,3	0,3		участ.			
2б	2б	шкаф	0,3	0,3		участ.			
3	3	кабинет	8,5	8,5		участ.			

Итого по помещению	40,1	40,1							
---Нежилые помещения всего в т.ч. Ущербные	40,1	40,1							

Помещение N II Тип: Ущербные

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых			Высв. со-та
			всего	основ.	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	

а 1	1	кабинет	31,4	31,4		участ.			340
1а	1а	шкаф	0,5	0,5		участ.			
1б	1б	шкаф	0,5	0,5		участ.			
2	2	кабинет	6,3	6,3		участ.			

Итого по помещению	38,7	38,7							
---Нежилые помещения всего в т.ч. Ущербные	38,7	38,7							

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

Адрес зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости г. Москвы 10.06.2005г. N 1012488.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N IX Тип: Ущербные

Последнее обследование 1.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых			Высв. со-та
			всего	основ.	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	

1	1	кабинет	8,4	8,4		участ.			340
2	2	кабинет	19,4	19,4		участ.			
3	3	коридор	5,2	5,2		участ.			
4	4	коридор	3,2	3,2		участ.			
5	5	кабинет	12,2	12,2		участ.			
6	6	кабинет	29,4	29,4		участ.			
7	7	кабинет	19,1	19,1		участ.			
8	8	кабинет	8,9	8,9		участ.			
9	9	кабинет	9,1	9,1		участ.			
10	10	кабинет	7,5	7,5		участ.			
11	11	кабинет	47,4	47,4		участ.			
12	12	коридор	31,0	31,0		участ.			
12а	12а	шкаф	1,4	1,4		участ.			
13	13	коридор	12,0	12,0		участ.			
13а	13а	коридор	30,6	30,6		участ.			
13б	13б	лифт	3,0	3,0		участ.			
14	14	лифт	3,0	3,0		участ.			
15	15	коридор	18,8	18,8		участ.			
16	16	коридор	9,5	9,5		участ.			
17	17	лифт	0,9	0,9		участ.			
18	18	лифт	4,2	4,2		участ.			
19	19	лифт	1,1	1,1		участ.			
Е	Е	лифт	4,6	4,6		участ.			
		лифт	12,2	12,2		участ.			

Итого	302,1	161,4	140,7						
---Нежилые помещения всего в т.ч. Ущербные	302,1	161,4	140,7						
Прочие	283,9	161,4	122,5						
	18,2	18,2	18,2						

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

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

Экспликация на 7 страницах
Исполнитель Сидорова Н.А.
25.08.2019 г.
53 10 004809

Прошнуровано, пронумеровано и
схреплено печатью 4 листов

② Центральное
территориальное бюро
технического инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

Таблица № 1

стр. 2

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих оценке, в т.ч.		Высотно-соотношение
			всего	в т.ч. в Т.ч. - ост.	в т.ч. - ост.	в т.ч. - ост.	
240	школа		0,5	0,5	учебная.		
241	школа		0,5	0,5	учебная.		
25	кабинет		17,4	17,4	учебная.		
26	кабинет		16,0	16,0	учебная.		
27	кабинет		14,3	14,3	учебная.		
28	кабинет		6,3	6,3	учебная.		
28а	кабинет		2,6	2,6	учебная.		
30	кабинет		33,1	33,1	учебная.		
32	участковая		3,4	3,4	учебная.		
33	участковая		7,2	7,2	учебная.		
Итого			445,7	364,9	80,8		
---Нормы площади всего			445,7	364,9	80,8		
в т.ч. Учредительские			445,7	364,9	80,8		

Центральное ТЭП

Э К С П Л И К А Т И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф.25

Таблица № 1 Тап: Учредительские

Полное наименование 16.06.2000

Сведения об объектах: диспетчерское управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих оценке, в т.ч.		Высотно-соотношение
			всего	в т.ч. - ост.	в т.ч. - ост.	в т.ч. - ост.	
5	7	кабинет	25,8	25,8	учебная.		345
	7а	школа	0,5	0,5	учебная.		
	7б	школа	0,5	0,5	учебная.		
	7в	школа	0,5	0,5	учебная.		
	8	кабинет	24,2	24,2	учебная.		
	8а	школа	0,3	0,3	учебная.		
	8б	школа	0,5	0,5	учебная.		
	8в	школа	0,5	0,5	учебная.		
	9	кабинет	21,1	21,1	учебная.		
	9а	школа	0,5	0,5	учебная.		
	9б	школа	0,5	0,5	учебная.		
	9в	школа	0,2	0,2	учебная.		
	10	кабинет	20,9	20,9	учебная.		
	10а	школа	0,5	0,5	учебная.		
	10б	школа	0,5	0,5	учебная.		
	11	кабинет	19,0	19,0	учебная.		
	11а	школа	0,5	0,5	учебная.		
	12	кабинет	15,9	15,9	учебная.		
	12а	школа	0,5	0,5	учебная.		
	13	кабинет	22,9	22,9	учебная.		
	13а	школа	0,5	0,5	учебная.		
	13б	школа	0,5	0,5	учебная.		
	13в	школа	0,3	0,3	учебная.		
	14	кабинет	24,6	24,6	учебная.		
	14а	школа	0,5	0,5	учебная.		
	14б	школа	0,5	0,5	учебная.		
	14в	школа	0,3	0,3	учебная.		
	15	кабинет	23,2	23,2	учебная.		
	15а	школа	0,3	0,3	учебная.		
	15б	школа	0,3	0,3	учебная.		
	15в	школа	0,5	0,5	учебная.		
	16	кабинет	12,8	12,8	учебная.		
	17	кабинет	16,8	16,8	учебная.		
	18	кабинет	7,6	7,6	учебная.		
	18а	кабинет	4,9	4,9	учебная.		
	19	кабинет	21,5	21,5	учебная.		
	20	кабинет	19,7	19,7	учебная.		
	21	кабинет	9,9	9,9	учебная.		
	22	кабинет	12,0	12,0	учебная.		
	23	кабинет	19,5	19,5	учебная.		
	24	кабинет	11,9	11,9	учебная.		
	24а	школа	0,5	0,5	учебная.		

4,9 учебная

19,7 учебная

9,9 учебная

12,0 учебная

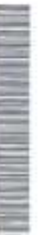
19,5 учебная

11,9 учебная

0,5 учебная



02 10 09 0106774



По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Пояснение № 1 (продолжение)

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих учету, исходя из (с коэф.)		Высчитана, исходя из (с коэф.)
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. прист.	в т.ч. пром.	
26	коридор		5,8			5,8	участок.
27	коридор		4,8			4,8	участок.
28	участок		3,3			3,3	участок.
29	уборная		7,0			7,0	участок.
30	коридор		38,7			38,7	участок.
31	кабинет		27,7	17,7		17,7	участок.
32	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
33	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
33а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
33б	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
33в	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
33г	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
34	кабинет		21,5	21,5		21,5	участок.
34а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
34б	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
35	кабинет		9,9	9,9		9,9	участок.
35а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
36	кабинет		16,2	16,2		16,2	участок.
36а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
36б	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
36в	шкаф		0,3	0,3		0,3	участок.
37	кабинет		29,4	29,4		29,4	участок.
37а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
37б	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
38	коридор		29,2			29,2	участок.
39	кабинет		23,6	23,6		23,6	участок.
39а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
40	кабинет		1,2	1,2		1,2	участок.
41	кабинет		0,9	0,9		0,9	участок.
42	пом. для хранения		30,0	30,0		30,0	участок.
42а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
43	коридор		14,4			14,4	участок.
44	коридор		17,5			17,5	участок.
45	коридор		18,8			18,8	участок.
46	прихожая		1,9			1,9	участок.
46а	прихожая		1,2			1,2	участок.
47	уборная		1,3			1,3	участок.
48	уборная		10,5			10,5	участок.
49	кабинет		14,3	14,3		14,3	участок.
50	коридор		1,7			1,7	участок.
51	вспомогательная		3,0			3,0	участок.
52	пом. для хранения		55,0			55,0	участок.
52а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
52б	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
52г	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
53	кабинет		22,6	22,6		22,6	участок.
53а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
53б	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
53в	шкаф		0,3	0,3		0,3	участок.
54	кабинет		14,1	14,1		14,1	участок.
54а	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
54б	шкаф		0,5	0,5		0,5	участок.
55	кабинет		15,7	15,7		15,7	участок.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

ф. 25

Пояснение № 1 Тип: Условно-платежные
Платежные обязательства 16.06.2000
Оценки об объектах: денежные обязательства
эмитированные главой районной администрации
от 9.08.1999. № 1044-р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений подлежащих учету, исходя из (с коэф.)		Высчитана, исходя из (с коэф.)
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. прист.	в т.ч. прист.	
6	1	кабинет	18,0	18,0			участок.
	2	кабинет	8,2	8,2			участок.
	3	кабинет	14,4	14,4			участок.
	4	кабинет	14,9	14,9			участок.
	5	кабинет	17,6	17,6			участок.
	6	кабинет	12,4	12,4			участок.
	7	коридор	29,7	29,7			участок.
	8	пик. для сотрудников	49,0	49,0			участок.
	9а	шкаф	0,5	0,5			участок.
	9б	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10а	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10б	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10с	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10д	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10е	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10ж	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10з	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10и	кабинет	20,1	20,1			участок.
	9а	шкаф	0,5	0,5			участок.
	9б	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10г	шкаф	23,7	23,7			участок.
	10д	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10е	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10ж	шкаф	0,5	0,5			участок.
	10з	шкаф	0,5	0,5			участок.
10и	кабинет	10,6	10,6			участок.	
10о	шкаф	0,4	0,4			участок.	
10а	коридор	5,8	5,8			5,8 участка.	
11	кабинет	78,2	78,2			участок.	
11а	кабинет	11,5	11,5			участок.	
11б	коридор	4,7	4,7			4,7 участка.	
12	кабинет	12,8	12,8			участок.	
13	кабинет	17,5	17,5			участок.	
14	пик. для сотрудников	34,3	34,3			участок.	
14а	шкаф	0,5	0,5			участок.	
14б	шкаф	0,5	0,5			участок.	
15	коридор	20,2	20,2			20,2 участка.	
16	кабинет	10,2	10,2			10,2 участка.	
17	кабинет	11,5	11,5			участок.	
18	кабинет	18,7	18,7			участок.	
19	кабинет	17,3	17,3			участок.	
20	кабинет	17,3	17,3			участок.	
20а	шкаф	0,5	0,5			участок.	
20б	шкаф	0,3	0,3			участок.	
21	кабинет	16,5	16,5			участок.	
22	кабинет	14,5	14,5			участок.	
23	кабинет	6,4	6,4			участок.	
23а	коридор	2,5	2,5			2,5 участка.	
24	кабинет	10,1	10,1			участок.	
25	коридор	30,5	30,5			30,5 участка.	

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Привезение,
Дачное по адресу:
г. Москва Лесная ул., 43
и здание по адресу:
г. Москва Лесная ул., 43, стр.1
находятся сейчас в собственности.

Экспозиция на 6 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель Сидорова Сидорова Н.А.

93 10 004810

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Привезение № 1 (продолжение)

Этап № комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений востребов. изъятием (с коэф.)	На- со- та
		всего	в т.ч. основ., востр.		
55а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
55б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
56	коридор	18,7		18,7 учрежд.	
57	коридор	23,3		23,3 учрежд.	
58	коридор	14,5		14,5 учрежд.	
59	кабинет	15,4	15,4	учрежд.	
60	кабинет	14,1	14,1	учрежд.	
60а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
61	кабинет	22,8	22,8	учрежд.	
61а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
62	шкаф	0,9	0,9	учрежд.	
63	шкаф	1,1	1,1	учрежд.	
64	кабинет	18,5	18,5	учрежд.	
64а	кабинет	9,5	9,5	учрежд.	
64б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.	
65	кабинет	10,1	10,1	учрежд.	
65а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
66	кабинет	19,9	19,9	учрежд.	
66а	кабинет	22,2	22,2	учрежд.	
67	коридор	27,6		27,6 учрежд.	
68	коридор	41,5		41,5 учрежд.	
69	кабинет	12,1	12,1	учрежд.	
69а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
69б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
70	кабинет	13,2	13,2	учрежд.	
70а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
70б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
71	пач. для сигарет	109,1	109,1	учрежд.	
73	коридор	4,2		4,2 учрежд.	
74	узелатая	2,4		2,4 учрежд.	
75	узелатая	6,5		6,5 учрежд.	
А	клетка лестниц	24,7		24,7 прочая	
Б	клетка лестниц	14,3		14,3 прочая	
В	клетка лестниц	23,1		23,1 прочая	
Итого		1491,4	1027,4	464,0	
----Нормативная всего		1491,4	1027,4	464,0	
в т.ч. Учрежденские		1429,3	1027,4	401,9	
Прочие		62,1		62,1	

Итого	1491,4	1027,4	464,0		
----Нормативная всего	1491,4	1027,4	464,0		
в т.ч. Учрежденские	1429,3	1027,4	401,9		
Прочие	62,1		62,1		

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москва
10.08.2005г. № 1012488.

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 3

Помещение № IIIA Тип: Прочие
Последнее обследование 2.04.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: дополнительное управление

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых			Всего
			в т.ч.	основ.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
п	7а	коридор	5,8		5,8				270
	9	поя. специальное	27,2		27,2				прочая
	11	классная	10,0		10,0				прочая
	14	поя. специальное	23,1		23,1				прочая
	15	поя. специальное	40,7		40,7				прочая
	16	поя. специальное	29,9		29,9				прочая
	21	поя. специальное	15,8		15,8				прочая
	22	классная	3,2		3,2				прочая
	в	клетки лестничн	13,9		13,9				прочая
Итого	по помещению		169,6		169,6				
---Нормативная площадь всего			169,6		169,6				
в т.ч. Прочие			136,7		136,7				

Помещение № IV Тип: Прочие
Последнее обследование 3.07.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: дополнительное управление

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых			Всего
			в т.ч.	основ.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
п	1	мастерская	16,4		16,4				270
	2	вспомогат.	29,0		29,0				прочая
	3	прочие	15,5		15,5				прочая
Итого	по помещению		60,9		60,9				
---Нормативная площадь всего			60,9		60,9				
в т.ч. Прочие			60,9		60,9				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Аруджи

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 4

Помещение № VII Тип: Прочие
Последнее обследование 3.07.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: дополнительное управление

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых			Всего
			в т.ч.	основ.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
п	1	вспомогат.	33,9		33,9				270
	2	мастерская	17,5		17,5				прочая
	3	мастерская	21,8		21,8				прочая
Итого	по помещению		73,2		73,2				
---Нормативная площадь всего			73,2		73,2				
в т.ч. Прочие			73,2		73,2				

Помещение № I Тип: Ученические
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: дополнительное управление

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых			Всего
			в т.ч.	основ.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
1	1	зал окрестностей	36,0		36,0				учрежд.
	2	кабинет	2,5		2,5				учрежд.
	3	кабинет	2,2		2,2				учрежд.
	4	кабинет	16,0		16,0				16,0 учрежд.
	5	электронная	2,2		2,2				2,2 учрежд.
	6	учебная	1,2		1,2				1,2 учрежд.
	7	учебная	1,3		1,3				1,3 учрежд.
	8	учебная	2,3		2,3				2,3 учрежд.
	9	кабинет	3,1		3,1				11,5 учрежд.
	10	коридор	11,5		11,5				3,6 учрежд.
	11	кабинет	3,6		3,6				учрежд.
	12	кабинет	5,0		5,0				учрежд.
	13	кабинет	7,1		7,1				5,2 учрежд.
	14	кабинет	5,2		5,2				учрежд.
	15	кабинет	3,7		3,7				учрежд.
	16	кабинет	3,7		3,7				учрежд.
	17	кабинет	3,9		3,9				учрежд.
	18	кабинет	3,3		3,3				учрежд.
	19	кабинет	22,5		22,5				22,5 прочая
	20	кабинет	15,5		15,5				15,5 прочая
	21	кабинет	2,1		2,1				2,1 прочая
	22	кабинет	2,1		2,1				2,1 прочая
Итого	по помещению		156,0		156,0				85,5
---Нормативная площадь всего			156,0		156,0				85,5
в т.ч. Ученические			133,8		133,8				43,3
Прочие			42,2		42,2				42,2

По адресу: Дюжия ул., 43

стр. 6

Помещение № 1 Тип: Управляемое
Последнее обследование 16.06.2000

Помещение обследовано без разграничения
Сведения об объектах: дисперсионное управление

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Высотно-соотношение
			всего	в т.ч. - истинн.	пож.	в т.ч. - пром.	
1	1	кабинет	7,8	7,8	учрежд.		34,3
2	2	кабинет	14,0	14,0	учрежд.		
3	3	кабинет	14,6	14,6	учрежд.		
4	4	кабинет	16,1	16,1	учрежд.		
5	5	кабинет	12,2	12,2	учрежд.		
6	6	коридор	20,0	20,0	учрежд.		
7	7а	кабинет	23,9	23,9	учрежд.		
7б	7б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
8	8	кабинет	24,1	24,1	учрежд.		
8а	8а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
8б	8б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
8в	8в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
8г	8г	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
8д	8д	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
9	9	кабинет	21,9	21,9	учрежд.		
9а	9а	шкаф	0,1	0,1	учрежд.		
9б	9б	шкаф	0,1	0,1	учрежд.		
9в	9в	шкаф	0,1	0,1	учрежд.		
10	10	кабинет	20,9	20,9	учрежд.		
10а	10а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
10б	10б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
11	11	кабинет	20,9	20,9	учрежд.		
12	12	кабинет	11,0	11,0	учрежд.		
12а	12а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
13	13	коридор	3,8	3,8	учрежд.		
14	14	кабинет	20,3	20,3	учрежд.		
14а	14а	шкаф	0,1	0,1	учрежд.		
14б	14б	шкаф	0,1	0,1	учрежд.		
14в	14в	шкаф	0,1	0,1	учрежд.		
15	15	кабинет	22,1	22,1	учрежд.		
15а	15а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
15б	15б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
15в	15в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
16	16	кабинет	21,0	21,0	учрежд.		
16а	16а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
16б	16б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
16в	16в	шкаф	0,2	0,2	учрежд.		
16г	16г	шкаф	0,2	0,2	учрежд.		
17	17	кабинет	12,7	12,7	учрежд.		
18	18	кабинет	15,9	15,9	учрежд.		
19	19	кабинет	7,2	7,2	учрежд.		
19а	19а	коридор	4,6	4,6	учрежд.		
20	20	кабинет	20,0	20,0	учрежд.		
21	21	коридор	18,4	18,4	учрежд.		
21а	21а	шкаф	0,2	0,2	учрежд.		
21б	21б	шкаф	0,2	0,2	учрежд.		
22	22	кабинет	10,6	10,6	учрежд.		
23	23	кабинет	17,4	17,4	учрежд.		
24	24	коридор	9,5	9,5	учрежд.		
25	25	кабинет	16,5	16,5	учрежд.		

По адресу: Дюжия ул., 43

стр. 5

Помещение № 11 Тип: Управляемое
Последнее обследование 3.10.2006

Помещение обследовано без разграничения
Сведения об объектах: дисперсионное управление

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Высотно-соотношение
			всего	в т.ч. - истинн.	пож.	в т.ч. - пром.	
1	1	зал торговой	35,2	35,2	учрежд.		340
2	2	зал торговой	37,1	37,1	учрежд.		
2а	2а	коридор	2,5	2,5	учрежд.		
3	3	коридор	6,0	6,0	учрежд.		
4	4	тамбур	1,3	1,3	учрежд.		
5	5	тамбур	2,2	2,2	учрежд.		
6	6	касса	4,1	4,1	учрежд.		
7	7	тамбур	3,2	3,2	учрежд.		
8	8	тамбур	5,5	5,5	учрежд.		
9	9	кабинет	13,0	13,0	учрежд.		
10	10	кабинет	2,0	2,0	учрежд.		
11	11	кабинет	20,4	20,4	учрежд.		
12	12	кабинет	14,8	14,8	учрежд.		
13	13	кабинет	3,9	3,9	учрежд.		
14	14	кабинет	76,4	76,4	учрежд.		
15	15	кабинет	76,4	76,4	учрежд.		
16	16	кабинет	54,1	54,1	учрежд.		

Помещение № 12а Тип: Управляемое
Последнее обследование 3.10.2006

Помещение обследовано без разграничения
Сведения об объектах: дисперсионное управление

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Высотно-соотношение
			всего	в т.ч. - истинн.	пож.	в т.ч. - пром.	
1	1	зал общедоступный	50,0	50,0	учрежд.		340
2	2	кабинет	8,4	8,4	учрежд.		
3	3	кабинет	10,4	10,4	учрежд.		
Итого		по помещению	68,8	68,8	учрежд.		
Итого		по помещению всего	68,8	68,8	учрежд.		
Итого		в т.ч. Управляемое	68,8	68,8	учрежд.		

Помещение № 12
Помещение обследовано без разграничения
Сведения об объектах: дисперсионное управление

No anxiety: focus on you, 43

SEP.

71

THEOREM 1. *Let $\mathcal{M}$ be a matroid of rank r and let $\mathcal{C}$ be a circuit of $\mathcal{M}$. Then*

Этаж	№ комн.	Характеристика квартир и помещений	Общая площадь			Площадь помещений подлежащих изъятию (с коэф.)	в т.ч.:		Проч.
			всего	основ.	в т.ч. - вст.		зем.	остат.	
I	63а	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	63б	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	64	кабинет	25,8	25,8		учрежд.			
	64а	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	64б	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	64н	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	64г	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	64и	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	65	коридор	15,6	0,5	15,6	учрежд.			
	66	кабинет	24,3	24,3		учрежд.			
	67	шкф	9,7	1,2	9,7	учрежд.			
	68	кабинет	5,2	5,2		учрежд.			
	68а	коридор	13,7	13,7		учрежд.			
	69	кабинет	0,5	0,5		учрежд.			
	69б	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	69в	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	69г	шкф	9,2	9,2		учрежд.			
	70	кабинет	30,4	30,4		учрежд.			
	71	кабинет	0,5	0,5		учрежд.			
	71а	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
II	71б	шкф	16,2	16,2		учрежд.			
	72	коридор	18,5	18,5		учрежд.			
	73	коридор	20,0	20,0		учрежд.			
	74	кабинет	1,0	1,0		учрежд.			
	75	шкф	1,4	1,4		учрежд.			
	76	шкф	26,1	26,1		учрежд.			
	77	кабинет	0,5	0,5		учрежд.			
	77а	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	77б	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	77г	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	77д	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	77е	шкф	28,3	28,3		учрежд.			
	78	кабинет	0,5	0,5		учрежд.			
	78а	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	78б	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	78в	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	78г	шкф	20,8	20,8		учрежд.			
	79	кабинет	0,5	0,5		учрежд.			
	79а	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	79б	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
79в	шкф	29,4	29,4		учрежд.				
III	80	коридор	34,2	34,2		учрежд.			
	81	коридор	10,8	10,8		учрежд.			
	82	кабинет	0,2	0,2		учрежд.			
	82а	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	82б	шкф	6,1	6,1		учрежд.			
	83	коридор	5,5	5,5		учрежд.			
	84	коридор	15,4	15,4		учрежд.			
	87	кабинет	0,3	0,3		учрежд.			
	87а	шкф	0,5	0,5		учрежд.			
	87б	шкф	26,2	26,2		учрежд.			

[illegible]

Участки кадастр. коды	Характеристики земель и помещений	Общая площадь			Площадь помещений возмещаемая, истинная (с коэф.)	Итого возмещаемой площади
		Всего	в т.ч. освоен.	востан.		
26	кабинет	13,1	13,1		уникал.	Итого возмещаемой площади 210 уникал. востановительных 6,0 уникал. востановительных
27	кабинет	14,7	14,7		уникал.	
28	кабинет	13,0	13,0		уникал.	
29	кабинет	6,1	6,1		уникал.	
30	кабинет	8,6	8,6		уникал.	
31	коридор	34,9		34,9	уникал.	
35	коридор	4,4		4,4	уникал.	
36	шкаф	0,3		0,3	уникал.	
37	уборная	3,5		3,5	уникал.	
38	уборная	8,1		8,1	уникал.	
39	коридор	35,4		35,4	уникал.	Итого возмещаемой площади 15,9 уникал. востановительных 13,6 уникал. востановительных 11,8 уникал. востановительных
40	кабинет	14,5		14,5	уникал.	
40а	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
40б	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
41	кабинет	18,4		18,4	уникал.	
41а	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
41б	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
42	кабинет	11,0		11,0	уникал.	
43	кабинет	16,0		16,0	уникал.	
43а	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
43б	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
43в	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
43г	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
43д	шкаф	9,0		9,0	уникал.	
44	кабинет	0,4		0,4	уникал.	
44а	шкаф	0,3		0,3	уникал.	
44б	шкаф	0,3		0,3	уникал.	
45	кабинет	17,5		17,5	уникал.	
45а	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
45б	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
45в	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
46	коридор	28,9		28,9	уникал.	
46а	шкаф	1,3		1,3	уникал.	
47	кабинет	20,8		20,8	уникал.	
47а	шкаф	1,3		1,3	уникал.	
48	шкаф	1,0		1,0	уникал.	
49	коридор	17,0		17,0	уникал.	
50	коридор	17,8		17,8	уникал.	
51	кабинет	33,5		33,5	уникал.	
51а	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
51б	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
52	кабинет	9,3		9,3	уникал.	
53	пом. туалетов	3,0		3,0	уникал.	
54	кабинет	9,8		9,8	уникал.	
55	уборная	2,0		2,0	уникал.	
56	коридор	6,0		6,0	уникал.	
57	кабинет	8,4		8,4	уникал.	
59	кабинет	24,5		24,5	уникал.	
60	кабинет	34,9		34,9	уникал.	
61	коридор	15,9		15,9	уникал.	
62	кабинет	13,6		13,6	уникал.	
62а	шкаф	0,5		0,5	уникал.	
63	кабинет	11,8		11,8	уникал.	

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 12

по ил.

20

Примечание N 1

(продолжение)

пункт

2,25

Этаж	№ комн. и помещений	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь		Виды помещений, источников, та
			всего	в т.ч.:	
				основ.	в т.ч.: проч.
					подл. балк.
					в т.ч.: проч.
54б	шкаф		0,5	0,5	участ.
54а	шкаф		0,3	0,3	участ.
55	кабинет		9,1	9,1	участ.
56	коридор		3,9		3,9 участ.
57	кабинет		8,2	8,2	участ.
57а	кладовая		1,1		1,3 участ.
58	кабинет		13,7	13,7	участ.
58а	шкаф		0,1	0,1	участ.
58б	шкаф		0,5	0,5	участ.
59	кабинет		23,7	23,7	участ.
59а	шкаф		0,1	0,1	участ.
59б	шкаф		0,5	0,5	участ.
59а	шкаф		0,1	0,1	участ.
60	кабинет		16,1	16,1	участ.
60а	шкаф		0,1	0,1	участ.
60б	шкаф		0,5	0,5	участ.
60а	шкаф		0,5	0,5	участ.
60г	шкаф		0,5	0,5	участ.
61	кабинет		15,1	15,1	участ.
61а	шкаф		0,5	0,5	участ.
61б	шкаф		0,5	0,5	участ.
62	шкаф		1,5	1,5	участ.
63	кабинет		15,1	15,1	участ.
63а	шкаф		0,5	0,5	участ.
63б	шкаф		0,5	0,5	участ.
63г	кабинет		0,2	0,2	участ.
64	кабинет		7,1	7,1	участ.
64а	шкаф		29,6	29,6	участ.
64б	шкаф		0,3	0,3	участ.
64в	шкаф		0,5	0,5	участ.
64г	шкаф		0,5	0,5	участ.
64д	шкаф		0,5	0,5	участ.
65	кабинет		10,1	10,1	участ.
66	т.к. или спортзал		33,5	33,5	участ.
66а	шкаф		0,5	0,5	участ.
66б	шкаф		0,5	0,5	участ.
67	коридор		18,0	18,0	участ.
68	коридор		18,4	18,4	участ.
69	коридор		14,9	14,9	участ.
70	кабинет		24,7	24,7	участ.
70а	шкаф		0,5	0,5	участ.
70б	шкаф		0,5	0,5	участ.
70г	шкаф		0,5	0,5	участ.
70д	шкаф		0,5	0,5	участ.
71	кабинет		20,9	20,9	участ.
72	шкаф		0,7	0,7	участ.
73	шкаф		1,0	1,0	участ.
74	кабинет		10,7	10,7	участ.
74а	кабинет		7,7	7,7	участ.
74б	кабинет		8,6	8,6	участ.
75	кабинет		27,5	27,5	участ.

Всего
сод-
ств

143

По адресу: Ленин пр., 43			стр. 11		(подпись)	
Паспорт № 1						
Этаж	№ кв.	Характеристика квартир и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, занятая жилищ. эксплуат. инстанцией (с коэф.)	Всего помещений, занятых жилищ. эксплуат. инстанцией (с коэф.)
			по плану	в т.ч. в пользовании	в т.ч. в пользовании	в т.ч. в пользовании
34	уменьшена		3,7		3,7	уменьшена
35	уменьшена		6,8		6,8	уменьшена
36	коридор		39,2		39,2	уменьшена
39	кабинет		18,9		18,9	уменьшена
39а	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
39б	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
40	кабинет		27,0		27,0	уменьшена
40а	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
40б	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
40в	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
40г	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
41	кабинет		25,6		25,6	уменьшена
41а	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
41б	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
41в	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
41г	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
42	кабинет		18,2		18,2	уменьшена
42а	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
42б	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
42в	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
43	кабинет		27,0		27,0	уменьшена
43а	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
43б	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
43в	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
43г	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
43д	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
44	кабинет		9,3		9,3	уменьшена
44а	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
44б	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
45	кабинет		16,9		16,9	уменьшена
45а	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
45б	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
45в	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
45г	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
45д	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
46	коридор		28,6		28,6	уменьшена
47	кабинет		20,0		20,0	уменьшена
48	шкаф		0,8		0,8	уменьшена
49	шкаф		2,2		2,2	уменьшена
50	кабинет		23,6		23,6	уменьшена
50а	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
50б	шкаф		0,3		0,3	уменьшена
50в	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
50г	шкаф		1,3		1,3	уменьшена
50д	шкаф		0,5		0,5	уменьшена
51	коридор		14,7		14,7	уменьшена
52а	коридор		20,6		20,6	уменьшена
53	коридор		18,2		18,2	уменьшена
54	гидр. для отопления		35,7		35,7	уменьшена
54а	шкаф		0,5		0,5	уменьшена

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

Получение № 1 Тип: Учредительские
Получение обременения 16.06.2000

Описание обременения: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и поземель	Общая площадь		Площадь помещений используемых, издается, (с коэф.)		Вы- со- та м
			всего	в т.ч., основ.	в т.ч., вспом.	в т.ч., основ.	
4	1	кабинет	8,5	8,5	учрежд.	34,3	
	2	кабинет	15,5	15,5	учрежд.		
	3	пом. для сотрудников	31,1	31,1	учрежд.		
	4	пом. хранения	1,3		1,3 учрежд.		
	4а	кладов	0,9		0,9 учрежд.		
	5	кабинет	12,7	12,7	учрежд.		
	6	коридор	28,3		28,3 учрежд.		
	7	кабинет	25,1	25,1	учрежд.		
	7а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	7б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	7в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	8	кабинет	24,9	24,9	учрежд.		
	8а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	8б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	9	кабинет	16,9	16,9	учрежд.		
	10	коридор	4,8		4,8 учрежд.		
	11	кабинет	21,0	21,0	учрежд.		
	11а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	11б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	12	кабинет	19,8	19,8	учрежд.		
	12а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	12б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	12в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	13	кабинет	12,7	12,7	учрежд.		
	14	коридор	3,6		3,6 учрежд.		
	15	кабинет	22,9	22,9	учрежд.		
	15а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	15б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	16	кабинет	24,6	24,6	учрежд.		
	16а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	16б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	16в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
17	кабинет	22,6	22,6	учрежд.			
17а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
17б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.			
17в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
18	кабинет	13,7	13,7	учрежд.			
19	кабинет	16,8	16,8	учрежд.			
20	пом. для сотрудников	34,9	34,9	учрежд.			
22	коридор	20,9		20,9 учрежд.			
23	коридор	10,2		10,2 учрежд.			
24	кабинет	12,3	12,3	учрежд.			
25	кабинет	19,0	19,0	учрежд.			
26	кабинет	13,8	13,8	учрежд.			
27	кабинет	17,2	17,2	учрежд.			
28	кабинет	16,0	16,0	учрежд.			
29	кабинет	14,2	14,2	учрежд.			
30	кабинет	6,8	6,8	учрежд.			
31	кабинет	8,1	8,1	учрежд.			
32	коридор	40,4		40,4 учрежд.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 13

Получение № 1

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Высота
			всего	основ.	в т.ч., в т.ч.,	основ.	
	75а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	75б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	75в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	75г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	75д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	75е	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	76	кабинет	16,4	16,4	учрежд.		
	76а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	76б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	77	коридор	29,8		29,8 учрежд.		
	78	коридор	40,2		40,2 учрежд.		
	79	кабинет	14,3	14,3	учрежд.		
	79а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	79б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	79в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	79г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	79д	кабинет	9,2	9,2	учрежд.		
	79е	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	80	кабинет	27,5	27,5	учрежд.		
	80а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	80б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	80в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	81	кабинет	20,3	20,3	учрежд.		
	81а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	81б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	83	коридор	5,9		5,9 учрежд.		
	84	универсальная	3,4		3,4 учрежд.		
	85	универсальная	6,3		6,3 учрежд.		
	86	универсальная	1,3		1,3 учрежд.		
	87	универсальная	3,6		3,6 учрежд.		
	88	кабинет	10,1	10,1	учрежд.		
	89	коридор	3,0		3,0 учрежд.		
	А	клетка лестнич	23,0		23,0 прочая		
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5 прочая		
	В	клетка лестнич	23,3		23,3 прочая		
	Г	клетка лестнич	22,7		22,7 прочая		
	Д	клетка лестнич	23,0		23,0 прочая		
Итого	по помещению		1565,9	1077,6	489,3		
---Итого по помещению	в т.ч. Учредительские		1566,9	1077,6	489,3		
Итого	в т.ч. Учредительские		1461,4	1077,6	383,8		
Прочие			105,5		105,5		

Информационное агентство
г. Москва

по адресу: Лесная ул., 43
стр. 15
(продолжение)

Лист № 1

Этп	№ кооп.	Характеристики кооп. и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, входящих в состав, исключая:	Выс.
			основ.	в т.ч. встем.		
всего					лестн.	проч.

33	коридор	4,9	участ.			
34	универсальная	3,3	участ.			
35	коридор	7,3	участ.			
36	коридор	42,1	участ.			
39	кабинет	18,6	участ.			
39а	шкаф	0,5	участ.			
39б	шкаф	0,5	участ.			
39в	шкаф	0,5	участ.			
40	кабинет	29,2	участ.			
40а	шкаф	0,5	участ.			
40б	шкаф	0,5	участ.			
40в	шкаф	0,5	участ.			
40г	шкаф	0,5	участ.			
41	пояс для сотрудников	27,1	участ.			
41а	шкаф	0,5	участ.			
41б	шкаф	0,3	участ.			
41в	шкаф	0,5	участ.			
41г	шкаф	0,5	участ.			
41д	шкаф	0,5	участ.			
42	кабинет	18,5	участ.			
42а	шкаф	0,5	участ.			
42б	шкаф	0,5	участ.			
42в	шкаф	0,5	участ.			
42г	шкаф	0,5	участ.			
42д	шкаф	0,5	участ.			
42е	шкаф	0,5	участ.			
43	пояс для сотрудников	27,7	участ.			
43а	шкаф	0,5	участ.			
43б	шкаф	0,5	участ.			
43в	шкаф	0,5	участ.			
43г	шкаф	0,5	участ.			
43д	шкаф	0,5	участ.			
43е	шкаф	0,5	участ.			
44	кабинет	27,8	участ.			
44а	шкаф	0,5	участ.			
44б	шкаф	0,5	участ.			
44в	шкаф	0,5	участ.			
44г	шкаф	0,5	участ.			
45	коридор	30,9	участ.			
46	кабинет	25,1	участ.			
47	шкаф	1,3	участ.			
48	шкаф	1,2	участ.			
49	кабинет	12,9	участ.			
49а	шкаф	0,5	участ.			
49б	шкаф	0,5	участ.			
50	кабинет	13,6	участ.			
50а	шкаф	0,3	участ.			
50б	шкаф	0,3	участ.			
50в	шкаф	0,5	участ.			
51	коридор	16,7	участ.			
52	коридор	18,7	участ.			
53	коридор	18,7	участ.			

2) Информация
о результатах оценки
недвижимого имущества
по адресу: Лесная ул., 43

по адресу: Лесная ул., 43
стр. 16
(продолжение)

Лист № 1

Этп	№ кооп.	Характеристики кооп. и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, входящих в состав, исключая:	Выс.
			основ.	в т.ч. встем.		
всего					лестн.	проч.

54	пояс для сотрудников	35,8	участ.			
54а	шкаф	0,5	участ.			
54б	шкаф	0,5	участ.			
54в	шкаф	0,3	участ.			
55	кабинет	10,1	участ.			
56	универсальная	3,7	участ.			
57	универсальная	9,9	участ.			
58	кабинет	13,5	участ.			
58а	шкаф	0,5	участ.			
58б	шкаф	0,3	участ.			
59	кабинет	24,6	участ.			
59а	шкаф	0,5	участ.			
59б	шкаф	0,5	участ.			
60	кабинет	16,9	участ.			
60а	шкаф	0,7	участ.			
60б	шкаф	0,5	участ.			
60в	шкаф	0,5	участ.			
61	кабинет	16,9	участ.			
61а	шкаф	0,6	участ.			
62	кабинет	24,3	участ.			
62а	шкаф	0,6	участ.			
62б	шкаф	0,3	участ.			
62в	шкаф	0,5	участ.			
62г	шкаф	0,5	участ.			
63	кабинет	29,5	участ.			
63а	шкаф	0,3	участ.			
63б	шкаф	0,5	участ.			
63в	шкаф	0,3	участ.			
63г	шкаф	0,5	участ.			
64	кабинет	10,3	участ.			
65	кабинет	31,0	участ.			
65а	шкаф	0,5	участ.			
65б	шкаф	0,5	участ.			
66	коридор	18,7	участ.			
67	коридор	18,6	участ.			
68	коридор	15,4	участ.			
69	кабинет	13,9	участ.			
69а	шкаф	0,3	участ.			
69б	шкаф	0,9	участ.			
69в	шкаф	0,3	участ.			
70	кабинет	13,4	участ.			
70а	шкаф	0,3	участ.			
70б	шкаф	0,5	участ.			
71	кабинет	21,8	участ.			
72	шкаф	1,0	участ.			
73	шкаф	1,2	участ.			
74	кабинет	27,8	участ.			
74а	шкаф	0,5	участ.			
74б	шкаф	0,5	участ.			
74в	шкаф	0,3	участ.			
74г	шкаф	0,3	участ.			
74д	шкаф	0,5	участ.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22

По адресу: Лесная ул., 43

ф. 25

Показание N III Тип: Учредительское

Последнее обновление: 3.10.2006

Показание переобработано без расширения

Сведения об объектах: дополнительные указания

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Всего
			основ.	в т.ч. вкл.	основ.	в т.ч. вкл.	
4	1	офис	90,2	90,2	учрежд.	учрежд.	260
	2	офис	19,2	19,2	учрежд.	учрежд.	
	3	офис	16,1	16,1	учрежд.	учрежд.	
	4	отдел. назначения	12,1	12,1	учрежд.	учрежд.	
	5	коридор	2,9	2,9	учрежд.	учрежд.	
	6	вспомогат.	9,3	9,3	учрежд.	учрежд.	
	7	офис	17,3	17,3	учрежд.	учрежд.	
	7а	офис	15,3	15,3	учрежд.	учрежд.	
	7б	офис	9,7	9,7	учрежд.	учрежд.	
	8	офис	54,0	54,0	учрежд.	учрежд.	
	9	участковая	3,5	3,5	учрежд.	учрежд.	
	10	уборная	2,5	2,5	учрежд.	учрежд.	
	11	вспомогат.	6,0	6,0	учрежд.	учрежд.	
	12	вспомогат.	6,9	6,9	учрежд.	учрежд.	
	13	вспомогат.	8,5	8,5	учрежд.	учрежд.	
	14	отдел. назначения	13,6	13,6	учрежд.	учрежд.	
	Итого	по плану	8,4	8,4	учрежд.	учрежд.	

Итого	по плану	295,5	212,1	83,4			
---Новые помещения всего		295,5	212,1	83,4			
в т.ч. Учредительское		287,1	212,1	75,0			
Прочие		8,4		8,4			

Показание N IV Тип: Учредительское

Последнее обновление: 3.10.2006

Показание переобработано без расширения

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Всего
			основ.	в т.ч. вкл.	основ.	в т.ч. вкл.	
4	1	чердак	127,2	127,2	учрежд.	учрежд.	260
	3	кладовая	7,0	7,0	учрежд.	учрежд.	

Итого	по плану	134,2	134,2				
---Новые помещения всего		134,2	134,2				
в т.ч. Учредительское		127,2	127,2				
Прочие		7,0	7,0				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

По адресу: Лесная ул., 43

ф. 25

Показание N I Тип: Учредительское

Последнее обновление: 3.10.2006

Показание переобработано без расширения

Сведения об объектах: дополнительные указания

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Всего
			основ.	в т.ч. вкл.	основ.	в т.ч. вкл.	
4	1	офис	12,4	12,4	учрежд.	учрежд.	260
	2	офис	11,1	11,1	учрежд.	учрежд.	
	3	офис	8,8	8,8	учрежд.	учрежд.	
	4	коридор	9,2	9,2	учрежд.	учрежд.	
	5	офис	76,3	76,3	учрежд.	учрежд.	
	6	коридор	6,5	6,5	учрежд.	учрежд.	
	7	участковая	4,5	4,5	учрежд.	учрежд.	
	8	уборная	4,3	4,3	учрежд.	учрежд.	
	9	уборная	3,6	3,6	учрежд.	учрежд.	
	Итого	по плану	17,0	17,0	учрежд.	учрежд.	

Итого	по плану	151,7	108,6	43,1			
---Новые помещения всего		151,7	108,6	43,1			
в т.ч. Учредительское		134,7	108,6	26,1			
Прочие		17,0		17,0			

Показание N II Тип: Учредительское

Последнее обновление: 3.10.2006

Показание переобработано без расширения

Сведения об объектах: дополнительные указания

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Всего
			основ.	в т.ч. вкл.	основ.	в т.ч. вкл.	
4	1	офис	132,7	132,7	учрежд.	учрежд.	260
	2	офис	29,7	29,7	учрежд.	учрежд.	
	2а	ком. назначения	4,5	4,5	учрежд.	учрежд.	
	3	офис	50,0	50,0	учрежд.	учрежд.	
	3а	коридор	11,9	11,9	учрежд.	учрежд.	
	3б	коридор	5,0	5,0	учрежд.	учрежд.	
	4	офис	98,3	98,3	учрежд.	учрежд.	
	5	отдел. назначения	13,0	13,0	учрежд.	учрежд.	
	6	вспомогат.	12,2	12,2	учрежд.	учрежд.	
	7	вспомогат.	6,9	6,9	учрежд.	учрежд.	
	8	вспомогат.	10,4	10,4	учрежд.	учрежд.	
	9	чердак	135,7	135,7	учрежд.	учрежд.	
	Итого	по плану	14,0	14,0	учрежд.	учрежд.	

Итого	по плану	524,3	310,7	213,6			
---Новые помещения всего		524,3	310,7	213,6			
в т.ч. Учредительское		510,3	310,7	199,6			
Прочие		14,0		14,0			

л. 22

ф. 25

Вс-
со-
та
30

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23

ф. 25

Платежное N V Тип: Учредительские
Последнее обновление: 3.10.2006
Описание об объектах: доверительное управление

Этап	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. назначения (с коэф.)	Вс- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
ч	1	чердак	259,8		259,8	учрежд.	260
	2	отдел. машинное	9,5		9,5	учрежд.	
Итого по помещению			269,3		269,3		
---Итого помещений всего			269,3		269,3		
в т.ч. Учредительские			269,3		269,3		

ф. 25

Платежное N VI Тип: Прочие
Последнее обновление: 3.10.2006
Описание об объектах: доверительное управление

Этап	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. назначения (с коэф.)	Вс- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
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		
---Итого помещений всего			199,7		199,7		
в т.ч. Прочие			199,7		199,7		
Итого			8684,3	5371,6	3312,7		
---Итого помещений всего			8684,3	5371,6	3312,7		
в т.ч. Учредительские			7052,0	4750,1	2301,9		
Объекты питания			107,1	41,7	65,4		
Прочие			1525,2	579,8	945,4		

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы
10.09.2006г. N 1012488.

Примечание:

Здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43, стр. 1

являются объектами и тем же объектом недвижимости:

Центральное
территориальное бюро
государственной инвентаризации
г. Москва

Экспликация № 23 страницах

25.06.2009 г.

Исполнитель В.А.Савельев

Савельев В.А.

93 10 004806

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью. 12 листов

Печать
Инвентаризационная
Комиссия и Экспертная
г. Москва

ДОГОВОР

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N 404-001029

г. Москва

"05" *мая* 1995 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асхатура Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Наука", с другой стороны, и институт комплексных проблем воспроизводства для животноводства и корпоративности "ВНИИКОЖ" в лице Генерального директора Ильяса Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с Законом РФ от 14.07.93 г. N 714-Р МЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа "Наука" для животноводства и корпоративности "ВНИИКОЖ" в г. Москве" 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 по ул. Лесной в г. Москве, расположенный в границах "участка" по-исследовательскую деятельность существующего здания под науч-Участка 1.2. Принадлежащее в п. 1.1. описание земельного назначения а также может быть изменено или дополнено по согласию Сторон, установившее целевое использование участка не ограничивает право собственности Арендатора.

1.3. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного участка (Приложение N 2) и идентифицированы поворотными точками. План Участка является составной частью настоящего Договора. План Участка - рельеф участка оптоволоконный.

На Участке имеются:

- шестиэтажное капитальное здание;
- зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается на 20 (двадцать лет) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Москомзем земельным комитете.

3.1.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством России и городских нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. расторгнуть Договор досрочно (в одностороннем порядке) полностью отказавшись от исполнения Договора в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

-- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования участка не по целевому назначению;

-- неисполнения участком в течение срока, установленных законодательством Российской Федерации и предусмотренных в особых условиях настоящего Договора;

и иных законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, законодательством Москвы;

осуществления без согласия на то Арендодателя или без согласия Арендатора регистрации указанных в настоящем Договоре сведений о переходе права собственности на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости;

размещения без согласия Арендодателя земельного участка в публичных местах, в том числе на территории, отведенной для размещения объектов культурного наследия;

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор также по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации.

6.2. Вносить, в том числе, по согласованию 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 взыскание на имущество Арендатора в случае неисполнения им задолженности по арендной плате на условиях, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

6.4. Требовать при расторжении Договора с Арендатором о возмещении стоимости выкупа передаваемого и иных сооружений и иных объектов после окончания срока аренды земельного участка, а также случаев расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.5. На возмездное пользование помещений, находящихся в собственности Арендодателя, расположенных на территории земельного участка, по письменному согласию со стороны Арендатора.

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

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в Едином государственном реестре недвижимости.

после подписания его Сторонами. Арендатор 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 законодательством Российской Федерации.

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

7.3. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств (долги в праве) в задолженности перед Арендатором, начавшей или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, возмещение или возмещение пользования участком другим лицам в безвозмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку.

(затраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной на основе 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 лицами, осуществляющими хозяйственную деятельность на участке, Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость работ по восстановлению плодородного слоя почвы, а также возместить Арендодателю в размере пяти минимальных размеров оплаты труда, установленных законодательством Российской Федерации, за один квадратный метр.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств из условий, указанных в разделе "Особые условия Договора", Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере пяти минимальных размеров оплаты труда, установленных законодательством Российской Федерации, за один квадратный метр.

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при переходе собственности на земельный участок, а также гражданским законодательством России.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменение и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

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

8.3. В случае неисполнения Арендатором обязательств по аренде, Стороны, желая расторгнуть Договор, обязаны уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАСПОСЛАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами разрешаются 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; обоснование претензии, если претензия подается в письменной форме; обстоятельства, подтверждающие претензию; ссылки на законодательство, подтверждающие претензию; требования к Сторонам; дата подачи претензии; подпись заявителя.

Претензия принимается Сторонами в течение десятидневного срока с момента ее подачи. В случае неисполнения Сторонами требований, содержащихся в претензии, Стороны обязаны уведомить другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9.2. Все споры между Сторонами разрешаются 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; обоснование претензии, если претензия подается в письменной форме; обстоятельства, подтверждающие претензию; ссылки на законодательство, подтверждающие претензию; требования к Сторонам; дата подачи претензии; подпись заявителя.

Претензия принимается Сторонами в течение десятидневного срока с момента ее подачи. В случае неисполнения Сторонами требований, содержащихся в претензии, Стороны обязаны уведомить другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9.3. Все споры между Сторонами разрешаются 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; обоснование претензии, если претензия подается в письменной форме; обстоятельства, подтверждающие претензию; ссылки на законодательство, подтверждающие претензию; требования к Сторонам; дата подачи претензии; подпись заявителя.

Претензия принимается Сторонами в течение десятидневного срока с момента ее подачи. В случае неисполнения Сторонами требований, содержащихся в претензии, Стороны обязаны уведомить другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9.4. Все споры между Сторонами разрешаются 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; обоснование претензии, если претензия подается в письменной форме; обстоятельства, подтверждающие претензию; ссылки на законодательство, подтверждающие претензию; требования к Сторонам; дата подачи претензии; подпись заявителя.

Претензия принимается Сторонами в течение десятидневного срока с момента ее подачи. В случае неисполнения Сторонами требований, содержащихся в претензии, Стороны обязаны уведомить другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9.5. Все споры между Сторонами разрешаются 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; обоснование претензии, если претензия подается в письменной форме; обстоятельства, подтверждающие претензию; ссылки на законодательство, подтверждающие претензию; требования к Сторонам; дата подачи претензии; подпись заявителя.

Претензия принимается Сторонами в течение десятидневного срока с момента ее подачи. В случае неисполнения Сторонами требований, содержащихся в претензии, Стороны обязаны уведомить другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9.6. Все споры между Сторонами разрешаются 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; обоснование претензии, если претензия подается в письменной форме; обстоятельства, подтверждающие претензию; ссылки на законодательство, подтверждающие претензию; требования к Сторонам; дата подачи претензии; подпись заявителя.

Претензия принимается Сторонами в течение десятидневного срока с момента ее подачи. В случае неисполнения Сторонами требований, содержащихся в претензии, Стороны обязаны уведомить другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, а Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя.

11.2. Уведомления, предложения, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телеграфом в письменной форме, предусмотренными законодательством.

11.3. Взаимное делопроизводство по Договору ведется в письменной форме. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к Договору:

- № 1 - Расчет арендной платы.
- № 2 - План границ земельного участка.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон, между сторонами. Претензия не прилагается документально, необходимыми для ее рассмотрения, они направляются в письменной форме претензии с указанием срока представления. При получении претензии в письменной форме к указанному сроку претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

Стороны, 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.

В ответе на претензию указывается: при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата поданного заявления 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 соответствующие законодательные и доказательные материалы. При частичном отказе - перечень прилагаемых документов. При удовлетворении претензии - перечень денежных средств, полученных заявителем, и отсылку на претензию прилагается документ, подтверждающий перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (примитив и исполнено).

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

Ответ на претензию отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телексам, 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 в ответе на претензию не сообщается о предоставлении отчета об исполнении (примитив к исполнению), то претензия возвращается заявителю в течение 20 дней после получения ответа. Если претензия не была признана, то претензия возвращается заявителю в течение 20 дней после получения ответа. Если претензия не была признана, то претензия возвращается заявителю в течение 20 дней после получения ответа.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявителем вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы, а между народный 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:

- неисполнение арендной платы в установленном Договором сроки;
- неисполнение обязательств по Договору в десятидневный срок со дня письменного уведомления Арендодателя о нарушении обязательства по Договору;
- неисполнение "Особых условий Договора" и других обстоятельств.

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

В.В.В.В.В.

В.В.В.В.В.

Удостоверение в государственной регистрации
случаев по Москве

Идентификационный номер: 77/14

Дата: 27.04.2006

Подпись: [подпись]

Содержание документа:

№	от	до	от	до
1	07.05.2006	07.05.2006	07.05.2006	07.05.2006
2	07.05.2006	07.05.2006	07.05.2006	07.05.2006

Подпись: [подпись]

*Закреплено на карте
муниципального округа*



12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

119064 Москва, ул. Бахрушина,
дом 20

Расчетный счет N 01345757
в Сберегательном банке
"Акционерный банк"

МФО 998736 код уч. 50

Валютный счет N

Телефон 235-10-21

Телефакс

Телекс N код

АРЕНДАТОР

Акционерное общество открытого
типа научно-исследовательский
институт комплексных проблем
развития территории для освоения
земель корпоративного типа "ВНИИ-
КОПИ"

101509 Москва, ул. Лесная,
дом 43

Расчетный счет N 267906 в ТМ-
мирзавеском ВСБ г. Москва

МФО 20127

Валютный счет

Телефон 251-50-04

Телефакс

Телекс N код

13. ПОДПИСИ СТОРОН

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

[Подпись]
[Подпись]
[Подпись]

Земельный комитет

Н.В. Ильина



Договор подписан и заверен
руководителем Московского
земельного комитета
регистрационный номер в книге
записей государственных актов на
право собственности на землю,
показанного на кадастровом
плане, безсрочного (постоянного)
пользования землей и договоров
аренды земли г. Москва

М.П.

Н.В. Ильина

199 г.

Приложение 2 к договору
N 11-01-03358

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

№ ТОЧЕК	Р У М Б Я ГРАД МАН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА Х (М)	КООРДИНАТА У (М)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12871.702	5763.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12679.038	5763.458
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12690.888	5749.022
4 - 5	КВ 50 4.3	48.615	12697.830	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12666.832	5814.778
6 - 7	СВ 49 44.6	4.720	12669.032	5814.838
7 - 8	КЗ 40 15.3	3.193	12665.282	5818.440
8 - 9	КВ 49 47.1	23.358	12663.502	5818.395
9 - 10	КЗ 40 28.9	34.498	12649.408	5834.231
10 - 11	СЗ 48 43.8	23.227	12622.258	5811.842
11 - 12	КЗ 40 16.0	3.162	12637.271	5794.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.078
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12637.972	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.382	5790.236
9 - 15	КВ 49 47.1	14.037	12648.438	5834.231
15 - 16	КЗ 40 16.1	34.498	12639.425	5844.850
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5822.652
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.285	5811.843

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА Р1:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА Р2:

3148.6 кв.м.
5882.2 кв.м.
486.4 кв.м.

Приложение 1 к договору
N 11-01-03358

РАСЧЕТНЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
КОМПЛЕКСНЫХ ПРОБЛЕМ МАШИНОСТРОЕНИЯ
ДЛЯ ХИМИЧЕСКОГО И КОМПЬЮТЕРНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Базовые исходные платежи
1. Территориально-экономическая оценка
зона г. Москва

2

2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га:

эко 0.00

кв. м 3169

эко 0.00

кв. м 3169

эко 0.00

кв. м 3169

Арендная плата вносится:
Государственная налоговая инспекция N 10 Центрального
административного округа г. Москва, р/с 10130102 в АКБ "Сте-
личный" Банк получателя РНЦ ТУ ДБ РР к/с 4161706 МФО 201791 код
УЧ. 93

Арендатор в соответствии с законом РФ "О плате за землю"
ст. 12, п. 3 от платы за землю полностью освобождается, на пер-
вый действительный срок действия статьи закона.

Примечание:
1. Расчет арендных платежей производится на основании распо-
ряжения мэра Москвы от 19.05.95 г. N 291-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления
по официальному курсу рубля к эко на 15 число следующего месяца
квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН

Подпись:
Подпись:



Я.В. Ильин

Учетный номер _____ г.
 Доплата за аренду земельного участка
 № М-01-0015091
 от «25» в. месяца _____ 2010 г.

Правление Фонда жилищного строительства
 районного, городского и областного
 центра жилищного строительства
 (далее - Фонд)

Договор аренды земельного участка
 № М-01-0015091
 от «25» в. месяца _____ 2010 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОПОВЕЩЕНИЕ
 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 от 05.12.1995 № М-01-001509

Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, ведущим в разработке «Архива данных», а также заместителем начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы и Центральным административным округом г. Москвы Министра природных ресурсов Российской Федерации на основании Положения о доверенном лице Александра Бондарчука, действующего на основании Приказа № 08-П/СВ от 29.12.2009 № 33-6/09/19, от имени Правительств Москвы, с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью «Артурс Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Артурс» — фонда недвижимости I класса Генеральной исполнительской функции администрации Юрбенкинского района Московской области, действующего на основании Устава, распорядком директоров Сергея Александровича Курочкина, действующего на основании Приказа № 08-П/СВ от 29.12.2009 № 33-6/09/19, от имени Правительства Московской области, с другой стороны, заключили настоящее Договор поручения о предоставлении информации об имуществе:

[illegible]

1.3. В преамбуле договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-0035699 и в приложениях к нему содержится ссылка на кадастровый номер участка 05.12.1995 № М-01-0035699.

« ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

с множественностью лиц на стороне арендатора в

1.2. Целевая и обязательности по достижению цели земельного кредита от 05.12.1995 № М-01-003-619: в полном объеме переходят в Общество с ограниченной ответственностью «Уралдас Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «Алматы» – для реализации проекта.

2. Установить пункт 1.1. паспорта аптеки от 05.12.1995 № М-01-003569 в соответствии со

[illegible]

Арендаторы и собственники ответственности «Аудит Ме
подразделу ДУ. Заголовок пассива (наименование) «Аудит» — фак
подлежности» и — для идентификации части соответствующего значения под административными

Содержание: 1. 3. 5. 12. 1995 № 6-01-203569 в соответствии с

«Установление в п. 1.1. правды названного Устава, в таком порядке пользования земельными участками, определяются сторонами с учетом полей в праве собственности, установленных и обязательных правовых норм, законов, положений, распоряжений, и установлений настоящих договоров могут быть изменены в отношении работы арбитража в порядке, установленном п. 1.1. настоящего договора. Расчет арбитража будет совершаться в соответствии с приложениями № 1 к настоящему договору.

Арендаторы выражают согласие на включение в Договор иных правообладателей детей, здания, строения, сооружения (помещений в них), а также согласие на установление прав на принадлежащие им объекты недвижимости (частного имущества) федеральной власти на периодические посещения заочными занятиями, а также на осуществление в установленном порядке расследований и заочных уроков, если они будут осуществлены в Договоре, а также преподавателей.

Соглашение о вступлении в Договор на стороне арендатора полого здания подписывается по усмотрению и желанию арендатора.

Арендаторы помещений участвовали в работе экспертной комиссии по оценке помещений, принадлежащих на праве собственности государству, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.05.2004 № 257 «Об утверждении Положения об оценке объектов недвижимого имущества (земельного участка, государственного акционерного предприятия) независимо от назначения и назначения использования таких объектов, подлежащих оценке, независимо от ситуаций, способствующих проведению оценки и отсутствия возможности проведения оценки обычными методами».

2. *Н. Н. Мухоморов*, *инженер-конструктор завода 3 в с. Спасской волости*.

3. A numerical algorithm

7.3. Выводы по результатам Психосоциальной карты.

[illegible]

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целого количества в период аренды участку с учетом:

[illegible]

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель	Арендатор «1»
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Асет 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. Лопатая, вл. 43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лопатая, вл. 43
ИНН 7705031674, КПП 770501001	ИНН 7706027396, КПП 770701001
ОГРН 104412248	ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.21.1
ОКЕДП 75.11.21	
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России в ОАО Банк ВТБ	Расчетный счет № 40701810300040000006 в ОАО Банк ВТБ
Длинейный счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИК 0445303001	БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № В
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя
Директор Департамента
земельных ресурсов
ГТУ ЦАО

От Арендатора «1»
Генеральный директор

А. В. Митрошинский

А. Ю. Сметанин

200 г.

200 г.

М.П.

М.П.

М.П. Аруджи

меры годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам покупки г/га без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.»

10. Итогами пункта 8.2. раздела 8 являются и расторжение договора аренды в следующем разделе.

«8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры в отношении Участка (проект застройки, возведения, реконструкции и/или сооружений, зданий, сооружений, объектов недвижимости) и возмездно Арендодателю Участок в последующий день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством в отношении Участка.

Возврат Участка имеет производиться по акту приема-передачи (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, а том числе с обязательной уплатой арендной платы. В том случае, когда из Сторон в любое время откажется от Договора, предусматривая об этом другую Сторону за три месяца.

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

11. Приложение № 1 к договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 по расчету арендной платы изложено в решении Приложения № 1 по расчету арендной платы в настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

Решение уполномоченной Арендодателем арендной платы не является предметом соглашения между Арендатором.

12. Настоящее Дополнительное соглашение считается действительным с момента подписания 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.

Платеж 101 (включенный поручения 80)
Платеж 104 (включенный поручения 80) 0711105910020001128
Платеж 105 (включенный поручения 80) 05286685006
Возмещение платежей: Арендная плата за участок за _____ квартал _____ года.
Ф.И.О. № _____, П/С не аббревиатура.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 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

От Нового Арендатора «А»: 
Генеральный директор

200 г.

200 г.

Подпись:
Печать: Г.А.

Подписание 1 в Департаменте
Ф.И.О. № М.О. 003509
от 24.11.2010 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА:
\$ 0,00 - \$ 0,00 - \$ 0,00

Новый арендатор «А»: Общество с ограниченной ответственностью
«Аруджи Астей Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Аруджи» - фонд недвижимости 1»

Адрес участка: улица Лесная, вл. 43
Кадастровый номер участка: 77:01:0050016:9

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	
1. Площадь земельного участка:	3169 кв.м
1.1. Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным погашенным правам)	2652 кв.м
1.2. Площадь земельного участка, подлежащего оплате (сформированная на основании погашенных прав)	2041 кв.м
2. Территориально-экономическая оценка земли г. Москвы	77:01:0004016
3. Кадастровый номер	67:523:29:056 за 1 кв.м.
4. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	213,981 (по 01.01.09)
5. Кадастровая стоимость земельного участка*	1,5 % от кадастровой стоимости
6. Ставка арендной платы	

* в случае изменения кадастровой стоимости участка ставка арендной платы (%) определяется пропорционально изменению на основании уведомления Арендатора.

РАСЧЕТ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

кадастровая арендная плата **	2.686 076,48 руб.
с 06.03.2008	
кадастровая арендная плата **	2.978 289,94 руб.
с 05.06.2008	

ТОЖЕ ИЛИ СНИЖЕНИЕ ПЛАТЫ

1. Аренда за земельный участок производится в рублях и является эквивалентом не позднее 5 числа первого квартала. (Закон г. Москвы № 48 от 19.12.2007 г., статья 21)
2. Плата за пользование участком составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платы, подлежащего оплате за соответствующий периодный срок, включая с 6 числа первого квартала по день уплаты земельного налога.

ИНТЕРЕСЫ РЕШЕНИЙ ДЛЯ ПЕРСОНАЛИЗИРОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор, платящий:
ИН 7760031674, КПП 776001003,
Филиал «Финансовый центр» (г. Москва) 8500 РФ по г. Москве (или Департамент земельных ресурсов г. Москвы)
с/счетный счет № 4010181000000010041
на получение: Департамент 1. Московского ГТУ Банка России, г. Москва,
ИД 844585801.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

"19" января 2017 г.

№77/ИСХ/17-73892

На основании запроса от _____, сообщаем, что: _____, поступающего на рассмотрение

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77-01-0004016-4245
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	1363205697,70
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Результат акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
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:	
Подпись должностного лица:	ВЕЖЕНЕР
Полное наименование должности:	ВЕЖЕНЕР Р. Е.
Инициалы, фамилия:	



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Багратиона, д. 20, Москва, 119694
Телефон: (495) 950-16-13, факс: (495) 950-19-42
E-mail: dnm@mos.ru, info@mos.ru
Сайт: dnm.mos.ru, info.mos.ru
ОГРН 1047700010001
ОИВ 1047700010001

07.02.2013 № 33-А-203/13-(0)-Ф

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении (исключении) 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 (исключении) 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 истечением в силу с 01.01.2013 результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвердившей постановления 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 № 673-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.	335 967 021,78
Ставка арендной платы и % от кадастровой стоимости	%	1,50
Годовая арендная плата	руб.	4 674 143,95

В соответствии с условиями указанного договора аренды, оплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения платежей и зачисления в договор аренды земельного участка.

Важнейшие реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента www.dnm.mos.ru.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2013 года будет произведена 30.03.2013, то по договору платежа не вносится.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора земельного участка (Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Запретом платежей акционерного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1»), а также по адресу, указанному в договоре аренды, в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендатора об изменении арендной платы.

При рассмотрении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обращаться по телефону: (495) 950-05-21 (499) 950-15-07.

Заместитель, руководивший

Д.Н. Гусев

Аруджи

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Финанс 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/МСХ/17-72325

На основании запроса от _____, сообщаем, что: _____, поступившего на рассмотрение

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01/0004/016-4247
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	376692398,31
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Результат акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
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	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

2017.01.19 10:00

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Финанс 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/МСХ/17-73076

На основании запроса от _____, сообщаем, что: _____, поступившего на рассмотрение

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01/0004/016-4246
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	231024577,18
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Результат акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
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	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



[illegible]

В том числе: 1. Показатель подкласса «общие» _____ 2. Циркулянт эт. общины _____ основная _____

Показатель используется желательной категорией для собственных нужд. _____

_____ 18. 0

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная		Текущие изменения:	
			Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7
1	Учебные кабинеты					
	Административная					
	Буксирная дача, гаражи и др.					
2	Культурно-просветительная					
	и др. учебные клубы, библиотеки					
3	Прочие					
	Административные					
	Бокс для хранения книг					
	Гостиница					
	в том числе на базе					
	на территории					
	Итого:					

[illegible][illegible]

VI. Техническое описание колодных приборовУ. Описание конструктивных элементов и определение класса осевой пристройки

ТОЖЕ НЕ ПОЗВОЛЯЮТ ИГНОРИРОВАТЬ

11

Pottery numbers

инженер Маматов Р. М.

21 May 2014

Проверено бригадир Иванов Г. М.

21 Mar 2014

Heckman's Glass — www.heckmansglass.com

Van Pelt et al.

вип. і потреба у ньому в капіталі

10	
----	--

Apparatus	Temperature	Time
1-Quartz-Cermet	1000°C	10 min

н/н	инструмент и оборудование	н/н
-----	---------------------------	-----

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

2	Gravel	1000 lb
---	--------	---------

3	Средств	1000
---	---------	------

4	The period of constant displacement	0.0011
---	-------------------------------------	--------

5	Термостатический	100 М
---	------------------	-------

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

02	Line 2	Individuals	100.00
03	Line 3	Individuals	100.00

[illegible]

10	Corporate	00 00
----	-----------	-------

11	refugees and returnees	1998-1999
----	------------------------	-----------

12	2016	100
----	------	-----

[illegible]

14	synthesis	nm

15	QUALITY	88.88
16	QUANTITY	88.88

Age	Frequency	Mean	SD
10	10	10.0	1.0
17	17	17.0	1.0

18		100 M	
		100 M	

[illegible]

Journal of Management Education 30(6)

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №

[illegible]