

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 220/22

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):

03.06.2022 г.

Дата составления отчета:

03.06.2022 г.

Заказчик:

ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Аруджи - фонд
недвижимости 1»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Дополнительная информация:

Стоимость инвестиционных паев
может как увеличиваться, так и
уменьшаться. Результаты
инвестирования в прошлом не
определяют доходы в будущем.
Государство не гарантирует
доходность инвестиций в паевые
инвестиционные фонды. Прежде чем
приобрести инвестиционный пай,
следует внимательно ознакомиться с
правилами доверительного
управления паевым инвестиционным
фондом

Москва – 2022

**Заместителю
Генерального директора
ООО Сбережения плюс
резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Аруджи – фонд недвижимости 1»
Постникову Е.А.**

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Задания на оценку к Дополнительному соглашению № 20 от 27.05.2022 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322632530 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4246);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626305 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4247);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322625949 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4245);
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626466 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4632);
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626659 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4633).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 03 июня 2022 года с использованием сравнительного и доходного подходов.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

918 330 300 (Девятьсот восемнадцать миллионов триста тридцать тысяч триста) рублей

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	7
2.2. Международные стандарты	7
2.3. Федеральные стандарты оценки	7
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	7
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.6. Используемая терминология	7
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
3.1. Допущения	14
3.2. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1. Сведения о Заказчике	15
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	15
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	16
5. 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	17
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	18
6.2. Цель оценки	18
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	18
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	18
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. Идентификация Объекта оценки	20
7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.4. Описание местоположения объекта оценки	22
7.5. Анализ наиболее эффективного использования	45
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	25
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы	40
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	48
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	51
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	54
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	55
9.1. Последовательность определения стоимости	55
9.2. Рыночный (сравнительный) подход	58
9.3. Доходный подход	60
9.4. Затратный подход	62
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода	63
9.6. Определение стоимости в рамках доходного подхода	79
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	97
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	102
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	102
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	114

1. 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»: - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322632530 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4246); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626305 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4247); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322625949 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4245). - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626466 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4632); - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626659 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4633); .
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО Сбережения плюс. Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения плюс. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда
Цели оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО Сбережения плюс резерв (далее – Фонд), 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 Сбережения плюс. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	03.06.2022 г.
Срок проведения оценки	27.05.2022 г. – 03.06.2022 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. Исполнитель 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 Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая стоимость определяется без учета НДС. 9. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.
--	---

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. 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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. 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 России № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков».

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (СПОД РОО 01-001-2020) от 11 января 2021 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 оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (СПОД РОО 01-002-2020) от 11 января 2021 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 с «Требования к отчету об оценке» (СПОД РОО 01-003-2020) от 11 января 2021 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 Налоговым Кодексом РФ

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

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования 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 денежного потока	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
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 рынком 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.

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку к дополнительному соглашению № 20 от 27.05.2022 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это 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 (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

- Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

- Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

- Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

- К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;
- 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.

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.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Осмотр объекта не производился. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. 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.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявление о соответствии

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;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Делов А.И.



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 Сбережения плюс Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Место нахождения	123112, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, стр.1, эт. 38, пом. 38.46
ОГРН	1027722009941
Дата присвоения ОГРН	24.10.2002 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №0991R/776/0000129/21 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в АО «АльфаСтрахование», период страхования: с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
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.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: 8 (499) 550-1509 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», Полис № 0991R/776/0000127/21 от 16 декабря 2021 года, страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
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 № 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. 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 организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 20 от 27.05.2022 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) 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)»).

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

6.4. 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	121 376 164	87 008 069
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	174 588 886	132 391 109
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	670 367 170	593 547 465
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м.	Обоснованно не применялся	22 998 780	21 945 970
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м.	Обоснованно не применялся	6 314 253	6 122 782

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

918 330 300 (Девятьсот восемнадцать миллионов триста тридцать тысяч триста) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	104 192 100
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	153 490 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	631 957 300
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	22 472 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	6 218 500
Итого			918 330 300

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик

Делов А.И.



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

7.1. 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:

- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4246;
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4247;
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4245;
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4632;
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4633.

7.2. 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 об объекте недвижимости № 99/2020/322632530 от 27.03.2020;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322626305 от 27.03.2020;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322625949 от 27.03.2020;
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322626466 от 27.03.2020;
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322626659 от 27.03.2020;
6. Технический паспорт от 21.05.2014 г.;
7. Экспликация от 25.05.2009г.;
8. Экспликация от 25.05.2009г.;
9. Экспликация от 25.05.2009г.;
10. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;

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

7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объект оценки:

Нежилые помещения, общей площадью 11 951,3 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43

Оцениваемые права

Собственность

Обременения оцениваемых прав

Доверительное управление, аренда.

Учитывая цели и задачи оценки (Переоценка стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1») наличие обременения в виде аренды не оказывает влияние на итоговую стоимость объекта. Как правило, данное обременение анализируется при купле/продаже объекта недвижимости. Если договора аренды заключены по рыночным ставкам, то это уменьшает недозагрузку недвижимости, а если договора аренды заключены не по рыночным ставкам, то у потенциального покупателя может теряться доход от возможной сдачи объекта. Поскольку продажа объекта не планируется, данное обременение не учитывалось.

Субъект права

Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, 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 7-1 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	Рабочее состояние
2	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4247	Помещения расположены в здании выше первого этажа	1 937,10	Рабочее состояние
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	Рабочее состояние
4	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4632	1 этаж	140	Рабочее состояние
5	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4633	1 этаж	33	Рабочее состояние

Источник: составлено Оценщиком

История здания



Объекты оценки расположены в здании с кадастровым номером 77:01:0004016:1046. Здание представляет собой дореволюционную постройку 1914 года (по данным Росреестра). В здании был

расположен доходный дом Московского отделения страхового общества «Россия». Так же в силу конструктивных особенностей (имеется открытый внутренний двор, в который выходят окна здания) здание использовалось в качестве женской пересыльной тюрьмы. В современной истории здание используется для расположения офисных помещений.

Описание бизнес-центра

Офисный центр расположен в престижной части города с хорошей транспортной доступностью: до него удобно добираться как пешеходам, так и автомобилистам. На расстоянии 400-500 м расположены две станции метро – «Белорусская» и «Менделеевская». Удобное сообщение с ключевыми магистралями города – Садовым и Третьим транспортным кольцами, пролегающими в 1,5 км, – обеспечивают оживленные улицы: Бутырский Вал, 1-я Тверская-Ямская, Новослободская, Долгоруковская и Ленинградский проспект. В десяти минутах ходьбы находится Белорусский вокзал.

Бизнес-центр разместился в шестизэтажном историческом здании, которое было возведено в 1914 году в стиле французский модерн под руководством архитектора Вознесенского. Реконструкция здания была произведена в 2001 году. Фасады здания украшены изящной лепниной с гербами, а светлая классическая отделка и боковые декоративные мансарды придают строению роскошный облик. Отличительной чертой бизнес-центра является внутренний двор-колодец квадратной формы. На первом этаже размещена зона ритейла. В холлах расположено пять лифтов компании OTIS.

Здание оснащено современным инженерным оборудованием, установлена автоматическая спринклерная система пожаротушения, проведены оптоволоконные линии телекоммуникаций. Безопасность обеспечивает профессиональная круглосуточная охрана, а также внутреннее и наружное видеонаблюдение и контроль доступа в здание.

При бизнес-центре есть наземная парковка (до 25 автомобилей). На первом этаже установлены ящики для корреспонденции, можно пообедать в кафе-буфете, посетить офис крупного банка. В здании арендуют помещения: страховая, бухгалтерская и юридическая компании, центр полиграфических услуг, турагентство и студия дизайна. В окружении делового центра расположены гостиницы, банки, рестораны, музеи и театры.

7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки выступают нежилые помещения общей площадью 11 951,3 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. Удаленность от ближайшей станции метро составляет 6 минут пешком (490 м.)

Схема 1. Расположение объекта оценки на карте

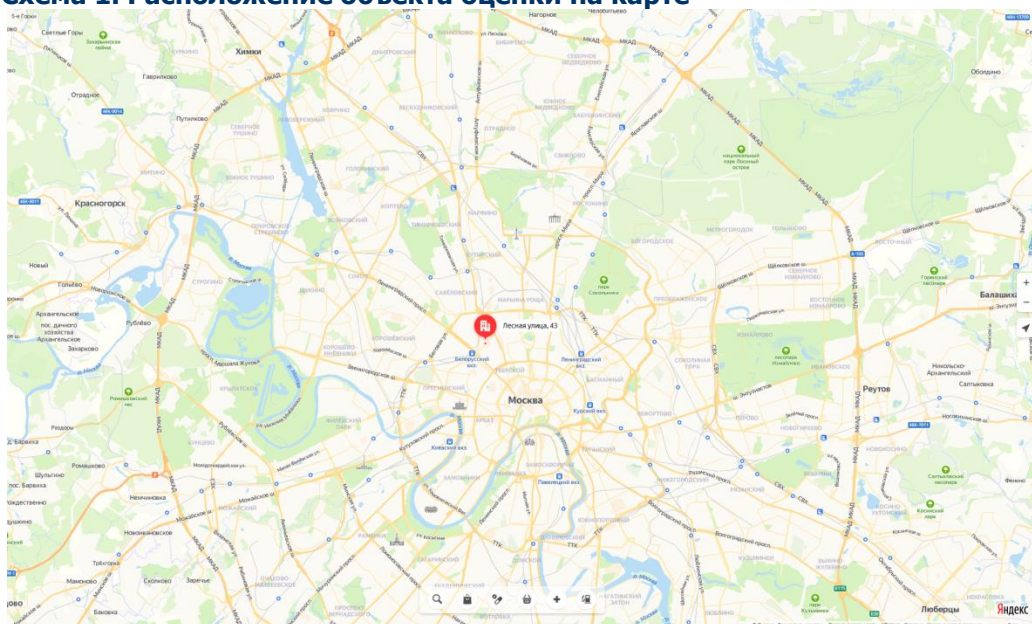


Схема 2. Удаленность от метро

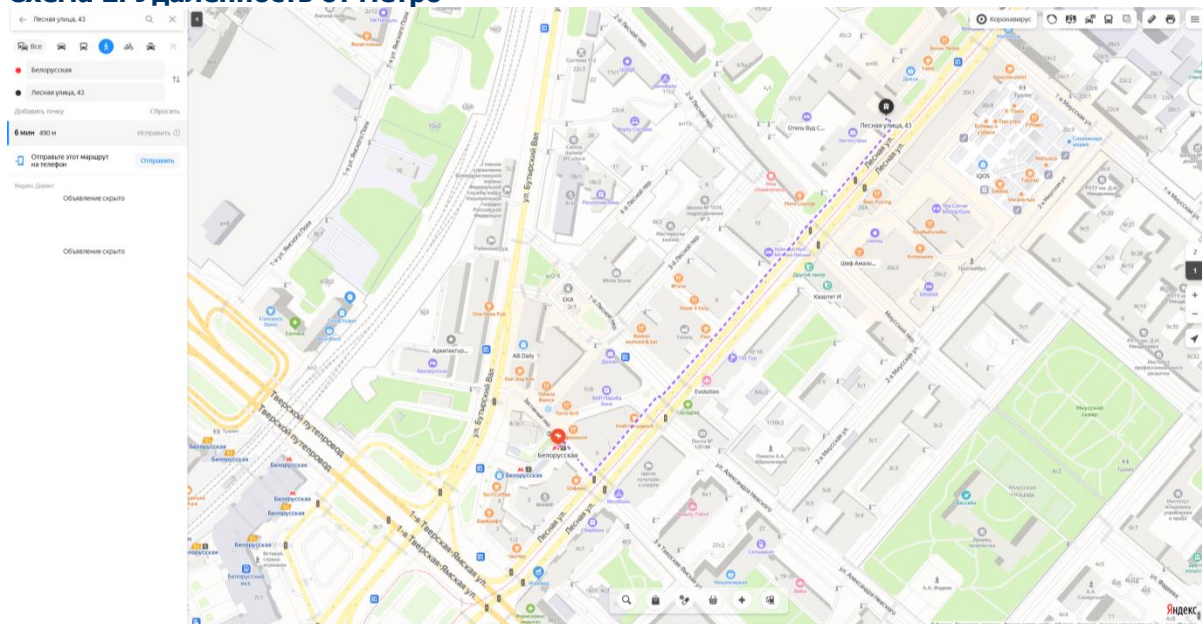


Таблица 7-2 Анализ местоположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. Местоположение	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.
2. Плотность 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 владельцев индивидуальных автотранспорта и пользователей общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисного здания.	

Описание расположения района

Тверской район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 565 гектаров в нём насчитывается 179 улиц и 16 станций метро (Белорусская (кольцевая), Белорусская (радиальная), Достоевская, Китай-город, Лубянка, Маяковская, Менделеевская, Новослободская, Охотный ряд, Площадь Революции, Пушкинская, Тверская, Театральная, Цветной бульвар и Чеховская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 77 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Район получил своё название от главной Московской магистрали - Тверской улицы. Сегодня это один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции»,

когда дневное «население» района в 7—8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки — сказывается высокая концентрация офисов. Повсюду люди, спешащие на работу или учёбу, а также туристы приехавшие осмотреть местные достопримечательности. Поэтому инфраструктура района, призвана удовлетворять потребности и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах Москвы.

8. 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 справедливую стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

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

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

Социально-экономическая обстановка на территории Российской Федерации

Положение России в мире¹

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики, и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в

¹

<https://statrelt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82.pdf>

последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Таблица 8.1-1 Основные экономические показатели России

№		2021 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (завычетом выплат по кредитам и страховых)		+3,1

(по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,
зеленый – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

		2021г.	Янв 2022 г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+8,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,9	+0,8
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+1,6
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+81,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+7,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+6,0

13.	трубопроводного	+7,4	+9,7
14.	автомобильного	+5,0	+5,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+13,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+10,1
18.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд. долл. США)	+39,3	
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	
20.	импорт товаров	+26,8	
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	
24.	Ключевая ставка с 11.04.2022г., %	-3,0	17,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7	

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,5р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	
27.	Кредиторская задолженность на 01.01.22	+18,8	
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22	+19,5	
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.02	+5,5	+5,7
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.02	+15,0	+16,0
32.	Кредиты физическим лицам на 01.02	+23,9	+25,1
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+26,7
34.	- средневзвешенная ставка на 01.02	7,59% - повышается	7,81% - повышается
35.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
37.	- доходы	+25,9	
38.	- расходы	+10,8	
39.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	
40.	Международные резервы (ЗВР), на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США	+8,3	+9,1
41.	Фонд национального благосостояния, на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП)	-0,5	
42.	Государственный внешний долг, на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

Потребительская инфляция с 7 по 13 мая 2022 года:²

За неделю с 7 по 13 мая 2022 г. инфляция замедлилась до 0,05% после 0,12% недель ранее. В приведенном к годовым темпам (т.е. аннуализированном) выражении инфляция замедлилась до 2,8% с 6,4% недель ранее. Сдерживающее влияние на инфляцию продолжает оказывать замедление роста цен на продовольственные товары (0,15%) за счет снижения цен на плодоовощную продукцию. При этом несколько снизились цены на непродовольственные товары (-0,01%) при продолжающемся десятую неделю подряд снижении цен на автомобильный бензин. На туристические и регулируемые услуги цены не изменились.

1. За неделю с 7 по 13 мая инфляция составила 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен по состоянию на 13 мая снизились до 17,69% г/г Замедление годовой инфляции фиксируется впервые

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/9a0d20ee1013021f121dcab49fd35e64/18052022.pdf>

с 11 февраля 2022 года. В аннуализированном (т.е. приведенном к годовым темпам) выражении инфляция замедлилась до 2,8% с 6,4% неделей ранее.

2. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,15%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,34%). На продовольственные товары, за исключением овощей и фруктов, темпы роста цен не изменились (0,23%), при этом отдельные продукты питания продолжили дешеветь (сахар, яйца, куриное мясо).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,01%. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, строительные материалы, продолжили дешеветь медикаменты. Кроме того, фиксируется отсутствие роста цен на легковые автомобили. На автомобильный бензин снижение цен продолжается десятую неделю подряд (-0,02%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены не изменились.

Мировые рынки

5. На неделе с 6 по 13 мая на мировых рынках продовольствия пшеница в США и Франции подорожала в среднем на 3,2%, кукуруза – на 1,2%, масла и масличные – от 1,5% до 9,2% (неделей ранее изменение стоимости данных товаров составило от -5,9% до +5,0%, в среднем за апрель – от -10,5% до +5,2%). Котировки на сахар-сырец остаются стабильными вторую неделю подряд (+0,1% неделей ранее; +2,9% в апреле). Подешевели говядина и свинина – на 0,8% и 2,2% (+1,9% и +1,3% на прошлой неделе; +1,0% в среднем в апреле).

1. На мировом рынке удобрений на прошедшей неделе стоимость смешанных удобрений снизилась на 7,9%, азотных – не изменилась (-5,4% и -2,3% неделей ранее; +0,5% и -8,2% в апреле). В годовом выражении в мае цены на смешанные и азотные удобрения выросли на 41,8% и 71,5%.

2. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду снизились на 3,9%, на металлический лом – на 9,5%, на арматуру – на 4,6%, на плоский прокат – на 5,0%. Неделей ранее железная руда подорожала на 6,9%, металлический лом, арматура и плоский прокат в среднем подешевели на 10,5%. В целом за апрель стоимость железной руды и арматуры выросла (на 11,0% и 3,7%), металлического лома и плоского проката – снизилась (в среднем на 1,7%). В годовом выражении в мае стоимость фьючерсов на железную руду и плоский прокат снизилась на 22,4% и 21,8%, на металлический лом и арматуру – увеличилась на 0,4% и 9,9%.

Таблица 8.1-2 О потребительской инфляции с 7 по 13 мая (РОССТАТ)

	2022 год на 13 май							2021 год
	Вес, %	а/г	с начала месяца	7 - 13 май	30 апр - 6 май	на 13 мая (с нач. года)	апрель (м/м)	май (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	17,69	0,15	0,05	0,12	11,84	1,56	0,74
Продовольственные товары	38,1	20,31	0,31	0,15	0,18	13,46	2,87	0,96
- без плодоовощной продукции	33,5	19,02	0,43	0,23	0,23	11,53	3,40	0,68
- плодоовощная продукция	4,6	29,91	-0,49	-0,34	-0,18	27,55	-0,35	2,94
Непродовольственные товары	35,6	19,96	0,06	-0,01	0,08	13,54	0,53	0,74
- без бензина	31,3	21,95	0,07	-0,01	0,10	15,34	0,62	0,80
- бензин автомобильный	4,4	5,71	-0,05	-0,02	-0,03	0,63	-0,20	0,30
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	9,39	0,05	0,00	0,06	1,97	0,20	0,23
Услуги (апрель)	26,3	10,87	-	-	-	-	1,07	-

«Пейзаж перед битвой»: какой российская экономика подошла к санкционному шоку³.

Накануне введения новой волны антироссийских экономических санкций, ситуация в российской экономике характеризовалась следующими особенностями:

- после завершения периода восстановительного роста, экономика в 2022- 2024 гг. вышла на тренд последовательного оживления с низкими стабильными темпами роста (по инерционному варианту порядка 2.0- 2.3% на текущий год и 1.5-2.0% на последующие два, по оптимистическому - порядка 2.0-2.5% в течение трех лет);
- в целом, удалось «зацепиться» за благоприятную внешнеэкономическую конъюнктуру. В результате, основными факторами «поствосстановительного» роста были расширение экспорта и (со второго полугодия прошлого года) - рост инвестиций в основной капитал. Ожидался также

³ http://www.forecast.ru/_Archive/analytics/DB/foreparam2022.pdf

переход к устойчивому, уже посткризисному, росту потребления домохозяйств, на базе расширения заработной платы и доходов;

- российская экономика вышла на почти исторически максимальное использование трудовых ресурсов; к началу кризиса и уровень занятости, и безработица находились на наиболее благоприятных уровнях с начала 2010-х годов. При этом в отдельных отраслях (прежде всего, несырьевых и вне бюджетного сектора) сохранялся значительный, до 25%, запас избыточной занятости - рабочих мест с низкой производительностью и, соответственно, оплатой. Этот «навес», практически, мог считаться

формой скрытой безработицы, оплачиваемой (в значительной мере, из мотивации сохранения социальной стабильности в регионах) за счёт перераспределения природной ренты;

- инфляция выходила (с учетом скачка цен на продовольствие, топливо и сырье на мировых рынках) на уровень порядка 6.0-6.5% (декабрь к декабрю), что провоцировало проведение наиболее жесткой для крупных и средних стран денежно-кредитной и бюджетной политики.

Санкционный шок, очевидно, глубоко трансформирует российскую экономику; специфика этой трансформации во многом будет определяться тем, какой экономика вошла в шок.

Условия «адаптационного» сценария Ограничения на экспорт и импорт.

Ожидается, что введенные санкции повлияют на внешнюю торговлю как со странами-инициаторами (практически, странами ОЭСР), так и, в разной степени, на торговлю с другими странами. Отчасти эти страны станут опасаться «вторичных санкций» со стороны США и других стран ОЭСР, отчасти - сработает эффект cancel culture по отношению к бизнесу с Россией.

Кроме того, будут сказываться вторичные эффекты, связанные с проблемами с оплатой поставок и (в части экспорта) - с дефицитом отдельных, поставляемых по импорту критически значимых компонентов продукции.

Соответственно, применительно к отдельным экспортным рынкам, можно ожидать следующих дополнительных (относительно «нормальных», без санкций) трендов:

- наибольшие потери понесёт экспорт машин и оборудования: сокращение на 50-80% на рынки стран-инициаторов санкций, на 15-20% - на рынки прочих стран (вне ЕАЭС), на 10% - на рынки стран ЕАЭС;

- на рынках топлива потери объемов окажутся существенно ниже. По углю, с учетом энергоперехода: 30-40% на рынки стран-инициаторов санкций, 10-15% на прочие рынки (вне ЕАЭС); по нефти и нефтепродуктам: 20% на рынки стран-инициаторов, 5-10% на рынки прочих стран (вне ЕАЭС); по газу потери составят 5-10% на рынки стран-инициаторов санкций;

- аналогичные эффекты, в разной степени, ожидаются на рынках черных и цветных металлов, а также удобрений, а в гораздо меньшей степени (единицы процентов потерь объемов рынка) - на рынках редких металлов и зерна;

- можно ожидать схлопывания экспорта услуг (-60-70% на рынки стран-инициаторов санкций, -15% на рынках других стран вне ЕАЭС).

Что касается импорта, то здесь в наибольшей степени ожидается сжатие ввоза инвестиционных товаров (на 70-80% по отношению к тренду из стран-инициаторов санкций, на 10-15% из других стран, кроме ЕАЭС), что потянет за собой соответствующее сжатие ввоза сырья, материалов и комплектующих (на 50% от тренда из стран-инициаторов санкций). На рынках потребительских товаров можно ожидать частичного замещения товаров из стран-инициаторов санкций (-25% от тренда) товарами других стран (главным образом, АТР, +10% к тренду, в 2023-2024 г.). Импорт услуг буквально «обваливается» (-70-80% от тренда из стран-инициаторов санкций, -25% из других стран вне ЕАЭС).

Дисконт на российский экспорт

«Санкции - это маржа» (С.А. Караганов). В силу этого, можно ожидать резкого повышения дисконта по российскому экспорту. По нефти среднегодовой дисконт сорта Urals по отношению к Brent в текущем году может составить порядка 20 долл. за баррель, в 2023-2024 гг., по мере изменения страновой структуры вывоза - 10-12 долл. за барр.

По газу (с учётом зависимости экономик даже стран-инициаторов, долгосрочности контрактов и частичного изменения структуры отгрузок с европейского на южное и восточное направление) дисконт к цене на российский экспорт может оказаться довольно умеренным, порядка 10% в 2022-2023 и 5% в 2024 гг.

Зато по черным и цветным металлам, а также химической продукции, где конкуренция на рынках достаточно высока, масштабы дисконта по ценам российского экспорта могут оказаться

значительно выше (по прогнозу они постепенно уменьшаются с 25% в 2022 г., на пике кризиса, до 15% в 2024 г.).

Все это означает, что возможности использовать ценовую ренту, связанную с кризисным перегревом мировых рынков, в перспективе будут ограничены.

Ограничения по трансграничным потокам капитала, вызванные введенными санкциями и ответными действиями России.

К важнейшим из них относятся:

- решение о выплате обязательств перед зарубежными кредиторами на счета типа «С» в российских банках, что приведет к существенному уменьшению чистого оттока валютных средств по каналам обслуживания внешнего долга;
- массовый переход зарубежных поставщиков продукции на предоплату и затруднения с внешним кредитованием российского экспорта, что приведет к увеличению оттока средств за рубеж, связанных с кредитованием и авансированием внешнеторговых сделок;
- масштабное изъятие ранее сделанных прямых иностранных инвестиций, правда, компенсируемое в ряде случаев процедурами ускоренного банкротства и/или перепродажи бизнесов по «кризисным» ценам в 2022 г. (в последующие годы - частичный возврат прямых инвесторов);
- ограничительный порядок обращения наличной валюты внутри страны, что снизит отток капитала по этому каналу по сравнению с потенциально возможным (в результате в 2022 г. масштаб чистых вложений в наличную валюту не превысит показателей 2008 г.);
- запрет на предоставление резидентами иностранных займов в валюте, зачисление валюты на счета за пределами России и перевод денег без открытия счета - ограничивающие возможности вывода капитала резидентами в безналичной форме.

В таких условиях в наихудшем из возможных вариантов чистый отток капитала за рубеж в 2022 г. составит около 200 млрд. долл. (в основном, из-за ухудшения условий обслуживания внешнеторговой деятельности, «зависания» средств в зарубежных банках, «теневого» вывода средств за рубеж, покупки наличной валюты, переноса некоторыми российскими компаниями штаб-квартир в юрисдикции «третьих» стран). Даже такой масштабный отток будет заметно ниже прогнозируемых поступлений средств по текущим операциям.

Денежно-кредитная политика

Предполагается, что процентная политика Банка России традиционно будет всецело подчинена задачам сдерживания инфляции и ослабления рубля (при этом введение контроля за капиталом объективно расширило возможности монетарных властей по стабилизации курса без чрезмерного роста ставок). Ключевая ставка Банка России будет превышать текущий уровень инфляции.

Новая конструкция бюджета

На среднесрочном периоде предполагается реализация уже принятого на 2022 г. решения о приостановке действия бюджетного правила (что сохранится и в 2023-2024 гг.). Кроме того, ожидается, что сумма дополнительных расходов бюджетной системы (+10% в реальном выражении) приведёт к возникновению бюджетного дефицита, покрываемого преимущественно за счёт ФНБ и внутренних заимствований.

При этом данный сценарий не предполагает выхода за пределы адаптации к условиям кризиса; как может выглядеть в нынешних условиях стратегия развития - вопрос будущего.

Сюжеты и параметры прогноза

Глубина и системный характер разворачивающегося шока (который, на данный момент, находится лишь на стадии нарастания - и о структуре экономики «по ту сторону» зоны бифуркации говорить нельзя в принципе).

придаёт прогнозу специфический характер. Его основная цель в сложившихся условиях - скорее уловить взаимосвязь формирующихся тенденций (соответственно, намечающихся рисков), а не «угадать» конкретные количественные параметры, которые сейчас, скорее, обозначают лишь контуры возможного развития.

Как представляется, эти тенденции в обозримой перспективе будут формировать три важных сюжета кризисной адаптации экономики.

Таблица 8.1-3 Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг., темпы прироста (%)

Параметр	2020 факт	2021 факт	2022 прогноз	2023 прогноз	2024 прогноз
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю)	4.9	8.4	20-23	7.7-8.0	5.5-5.7
Валовой внутренний продукт	-2.7	4.7	-6.3 - -6.6	-2.0 - -2.3	-0.3 --0.5
Инвестиции в основной капитал	-0.5	7.7	-24.5 - -28.5	2.0-2.5	2.4-2.8
Оборот розничной торговли	-3.2	7.3	-7.2--7.5	-3.5 - -3.7	-0.3 -0.0
Платные услуги населению	-14.8	14.1	-8.5 --8.7	-3.5 -- 3.7	0.4-0.8
Реальная начисленная заработная плата	3.8	2.9	-4.0 - -4.2	-1.0--1.2	1.0- 1.3
Реальные располагаемые доходы населения	-2.0	3.1	-7.0--7.2	-1.3 - -1.6	1.3 - 1.5
Уровень безработицы, % к рабочей силе	5.8	4.8	7.0-7.3	7.8-8.2	7.7-8.0

Источник: Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза
(https://www.forecast.ru/_Archive/analitics/DB/foreparam2022.pdf)

Шок выпуска и инфляция

Структура внешнеторгового шока, где шок на импорт окажется сильнее, чем на экспорт (тем более, с учётом цен на сырьё), означает, что сальдо торгового баланса в перспективе будет положительным, особенно в первые три года (2022 г.: +290-300 млрд. долл., 2023 г.: +190-200 млрд. долл., 2024 г.: +120-140 млрд. долл.). С учетом ограничений на движение капитала и довольно жесткой кредитно- денежной политики, можно ожидать, что после инфляционного шока (2022 г.: прирост ИПЦ декабрь к декабрю 20-23%) инфляция станет довольно быстро замедляться, до 7.7- 8.0% в 2023 г. и до 5.5-6.0% в 2024 г.).

На этом фоне, определяющую роль для экономики России будет играть уже не инфляция, а спад (со всеми негативными последствиями - ростом безработицы и снижением уровня жизни). При этом в 2022 г. спад (6.3-6.6%) будет определяться, в первую очередь, шоком спроса (так, падение инвестиций может достичь 25-30%, товарооборота 7.0-7.5%, услуг - 8.5-9.0%), связанным как с полной потерей понимания бизнесом перспектив развития, так и с ограничениями по финансированию в условиях политики «дорогих денег».

На более поздних стадиях спад может быть связан с тем, что из-за отсутствия импорта критически важных компонентов для производства российская экономика не сможет обеспечить рост в соответствии с расширяющимся спросом. Соответственно, инвестиции начнут, как ожидается, восстанавливаться по мере адаптации крупного бизнеса и государства к новой ситуации (уже в 2023 г. их прирост может составить 2.0-2.5%, а в 2024 г. - 2.5- 2.8%). Потребление населения начнет «оживать» с 2024 г. (чуть быстрее - в секторе услуг; продажи товаров будет дополнительно сдерживать сжатие потребительского кредитования).

Однако на этом фоне экономический спад может продлиться вплоть до 2024 г.

К «экономике предложения»

Такая ситуация может быть связана с реализацией риска возникновения дефицита поступающей по импорту критически важной промежуточной продукции для обрабатывающей промышленности. По оценке, этот дефицит может привести к «недобору» потенциала спроса в соответствующих отраслях на 4.5-5 проц. п. Так, если бы не действие данного фактора, восстановительный рост в российской экономике мог бы состояться уже в 2023 г. (порядка +2.8-3.0%).

С учётом же действия данного фактора, пространство спроса, которое не сможет заполнить российское производство, заполнится импортом готовой потребительской и инвестиционной продукции из стран, не поддерживающих санкции (главным образом, из АТР и ЕАЭС). Соответственно, если проблема критически значимых «узких мест» в производственных цепочках не будет решена, в 2023 г. спад может составить 2.0-2.3%, в 2024 г. - 0.3-0.5%.

На первом плане - проблема «новой бедности»

Как представляется, в условиях шока компании (испытывающие дефицит оборотных средств из-за проблем с доступностью кредита) уже не смогут поддерживать привычный для российской экономики режим «сверхзанятости».

В результате, в течение всего периода уровень безработицы будет составлять 7-8% от численности рабочей силы. Соответственно, можно ожидать, что возникнет новая линия социального раскола, хорошо видная по соотношению реальной начисленной заработной платы (в 2022 г., на фоне сокращения неэффективных рабочих мест, оплата труда на сохраняющихся предприятиях снизится в реальном выражении примерно на 4%) и реальных доходов (-7% в 2022 г.).

Информация о текущей ситуации в России на основании Прогноза⁴ социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов.

На основании данных Минэкономразвития России опубликованных в «Прогнозе⁵ социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» в 2021 г. мировая экономика активно восстанавливается, опережая ожидания большинства экспертов. Поддержку глобальному росту оказывают стимулирующие меры бюджетной политики, реализованные в крупнейших развитых странах (в первую очередь в США). По оценке, рост мирового ВВП в текущем году составит 6,0% после спада на -3,2% в 2020 году.

Вместе с тем восстановление по странам происходит неравномерно. В то время как экономика США полностью отыграет падение 2020 г. уже в 2021 году, ВВП крупнейших стран еврозоны, Великобритании, Японии вернется к допандемическим уровням только в 2022 г., что связано в том числе с действовавшими в текущем году карантинными ограничениями. На экономический рост многих стран с формирующимися рынками оказывают сдерживающее влияние ограниченная доступность вакцин и меньшее, чем в развитых странах, пространство для проведения стимулирующей макроэкономической политики.

Уверенный глобальный рост сопровождается увеличением темпов инфляции как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками. Так, в США годовая инфляция в августе увеличилась на 3,9 п.п. к декабрю 2020 г. (до 5,3%), в еврозоне, по предварительным данным, – на 3,3 п.п. (до 3,0% г/г), в Германии – на 4,2 п.п. (до 3,9% г/г), в Италии – на 2,3 п.п. (до 2,1% г/г), Швейцарии – на 1,7 п.п. (до 0,9% г/г). В крупнейших странах с формирующимися рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрем прошлого года варьировался от 0,6 до 5,2 процентного пункта.

Наряду с восстановлением спроса, ускорение инфляции в большинстве стран обусловлено также внешними факторами – ростом мировых цен на сырьевые товары, увеличением стоимости международных логистических услуг, «узкими местами» в глобальных цепочках поставок. В этих условиях центральные банки крупнейших стран в январе–августе осторожно подходили к ужесточению денежно-кредитной политики, аргументируя решение тем, что ускорение страновой инфляции обусловлено временными факторами мировой конъюнктуры, влияние денежно-кредитной политики на такие временные факторы ограничено, а задача восстановления экономики более приоритетна, чем сдерживание инфляции.

Рынки акций развитых стран в январе–августе 2021 г. продолжили рост на фоне восстановления экономической активности, а также сохраняющейся ультрамягкой денежно-кредитной политики крупнейших центральных банков и поддержки со стороны бюджетной политики в ведущих странах. Так, индекс S&P 500 в январе–августе прибавил 20,4%, европейский индекс STOXX 600 – 18,0%, британский FTSE – 10,2%, японский Nikkei – 2,4%. Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе–августе также демонстрировали позитивную динамику. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе–августе вырос на 2,0% на фоне стимулирования экономики. Рынки Южной Кореи, Индии, Таиланда, Индонезии, Чили, Мексики, Польши в указанный период также демонстрировали рост. Индекс Московской биржи за 8 месяцев увеличился на 19,2%, главным образом за счет роста цен на акции сырьевых компаний. В текущем году продолжился рост цен на мировых товарных рынках, начавшийся во второй половине 2020 года. Восходящая динамика сырьевых рынков в январе–августе была обусловлена восстановлением спроса со стороны крупнейших стран – потребителей сырьевых товаров (в первую очередь, Китая), ограничениями со стороны предложения на рынках отдельных товаров (низкие урожаи по ряду культур в прошлом сельскохозяйственном сезоне), а также мягкими финансовыми условиями на мировых рынках. Сводный индекс цен продовольственных товаров Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН за январь–август увеличился на 17,5%, в том числе индекс цен на зерновые культуры – на 11,9%, растительные масла – на 26,4%, сахар – 37,8%. На цветные металлы (LMEX индекс) среднемесячные цены за 8 месяцев выросли на 22,4%. На рынке черных металлов за январь–август цены на прокат

⁴Источник информации: Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг.

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html. Дата публикации 30.09.2021 года.

⁵Источник информации: Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг.

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html. Дата публикации 30.09.2021 года.

горячекатаный (Черное море, ФОБ) выросли на 34,7%, на прокат холоднокатаный (Черное море, ФОБ) – на 38,6%, на арматуру (Лондон, 1 мес. фьючерс) – на 20,0%. Вместе с тем в августе на рынке черных металлов преобладали понижительные тенденции. На рынке нефти дополнительным фактором формирования цен в январе–августе стали ограничения предложения со стороны крупнейших стран – производителей в рамках сделки ОПЕК+, которые привели к быстрому исчерпанию избыточных запасов нефти, сформировавшихся в 2020 году. Цена на нефть марки «Юралс» выросла с 49,5 долл. США за баррель в декабре до уровней выше 70 долл. США за баррель в июне–июле.

После достижения странами ОПЕК+ новых договоренностей о ежемесячном увеличении совокупной добычи нефти на 0,4 млн барр. / сутки начиная с августа 2021 г. цены на нефть скорректировались вниз. До конца года ожидается дальнейшее снижение нефтяных котировок по мере наращивания предложения ведущими экспортерами. Цена на нефть марки «Юралс» в среднем в 2021 году ожидается на уровне 66,0 долл. США за баррель.

Инфляция В январе – августе 2021 г. наблюдалось увеличение годовых темпов роста потребительских цен. В августе инфляция достигла 6,7% г/г. На динамику инфляции в течение года оказывали влияние, прежде всего, напряженная ситуация на мировых рынках продовольственных товаров, а также ускорение мировой инфляции. При этом масштаб ускорения роста потребительских цен в России (+1,8 п.п. в августе по сравнению с декабрем 2020 г.) был сопоставим с уровнями в других крупнейших странах (как развитых экономиках, так и странах с формирующимися рынками). Вместе с тем стабилизирующее влияние на инфляцию (прежде всего – на цены социально значимых товаров) в текущем году оказывали принятые Правительством Российской Федерации меры на рынках отдельных товаров, которые включали соглашения с производителями, программы субсидирования, отдельные внешнеторговые меры. Кроме того, в 2021 г. разработаны и введены меры постоянного действия, направленные на снижение влияния мировой конъюнктуры на внутренние цены. Так, со 2 июня запущен демпферный механизм по зерну. Демпфер по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника введен с 1 сентября. Отдельный фактор инфляции в текущем году – удорожание плодоовощной продукции. Низкий урожай прошлого года по отдельным культурам привел к ускоренному росту цен на фрукты и овощи (+15,7% за первое полугодие, в том числе в июне +2,4%). В июле–августе наблюдалось сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию по мере поступления на рынок нового урожая (-14,7% за два месяца). В сегменте непродовольственных товаров в январе–августе наблюдался ускоренный рост цен на отдельные товары с высокой импортной составляющей, а также строительные материалы. В сфере услуг в первом полугодии повышенными темпами росли цены на услуги гостиниц и зарубежного туризма (т.е. сегменты, наиболее пострадавшие от карантинных ограничений в 2020 году). Вместе с тем в июле цены на них снизились, при этом на услуги зарубежного туризма снижение цен продолжилось и в августе.

Перспективы российской экономики

На основании данных Минэкономразвития России опубликованных в «Прогнозе⁶ социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» оценка динамика инфляции до конца 2021 г. основана на следующих предпосылках:

- стабилизация мировых продовольственных цен;
- умеренное укрепление рубля к концу года;
- возвращение цен на плодоовощную продукцию к «трендовому» уровню;
- исчерпание повышенного роста цен по отдельным непродовольственным товарам, который наблюдался в январе–августе.

При выполнении указанных предпосылок инфляция на конец 2021 г. в рамках базового варианта прогноза оценивается на уровне 5,8% г/г.

Базовый вариант на основании «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов»

Мировая экономика После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере

⁶ Источник информации: Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html. Дата публикации 30.09.2021 года.

нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.

Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемии новой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами.

Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики – долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль.

Таблица 8.1-4 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов⁷

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный	71,9	73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,9	6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный	-3,0	3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный	-1,4	4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый		4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный	-2,1	4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный	-2,8	2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый		3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный	3,8	2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный	-3,2	6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный	333,4	450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный	239,6	288,9	295,8	306,6	317,6

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок нефти Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти

⁷ <https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf> и https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте. По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Инфляция В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года. В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов. Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики. С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели). Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Социально-экономическая обстановка в г. Москве⁸

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек. Миграционное снижение в январе-феврале 2021 года – 586 человек.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь – март 2021 г. составила 7355,9 тыс. человек, в их числе 7129,5 тыс. человек или 96,9% были заняты в экономике и 226,5 тыс. человек (3,1%) не имели занятия, но активно его искали.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2021 г. составила 73123 человека, из них 54702 человека имели статус безработного, из них 34334 человека получали пособие по безработице. На конец марта 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,7% от численности рабочей силы.

На конец марта 2021 г. признано безработными 8136 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 667 человек или в 1,1 раза). Численность трудоустроенных безработных в марте 2021 г. увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2561 человек и составила 9768 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2021 года к февралю 2021 года составил 89,2%.

В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги 100,2%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей.

⁸ <https://mtuf.ru/upload/iblock/1a4/1a4f41adbf3ce7403a5011303be7158e.pdf>

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019- 2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2021 г., по оперативным данным составила 104451,0 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2020 г. на 12,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2021 г. составила 107,3% к уровню февраля 2020 г. На 1 февраля 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 59176,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 1712,7 млрд. рублей или 2,9% от общей суммы задолженности

Кредиторская задолженность на 1 февраля 2021 г. составила 23987,7 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1665,5 млрд. рублей или 6,9%.

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2021 г. составила 24235,7 млрд. рублей, из неё просроченная – 1009,6 млрд. рублей или 4,2% от общего объема дебиторской задолженности

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2021 г. составила 46,8 млн. рублей и по сравнению с 1 марта 2021 г. увеличилась на 6,9 млн. рублей (17,3%).

Основные экономические и социальные показатели Москвы за январь-март 2022 года

Таблица 8.1-5 Основные показатели⁹

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{10,11}		
март 2022 года в % к февралю 2022 года	93,1	x
январь-март 2022 года в % к январю-марту 2021 года	120,5	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	17315446,0	112,1 ¹²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	638175,0	192,0
обрабатывающие производства	2564614,0	134,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	245987,3	92,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	38440,8	88,1
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	122,2	37,3
молоко, тонн	1142,3	83,8
яйца, тыс. штук	167,3	97,1
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
март 2022 года в % к февралю 2022 года	107,21	x
март 2022 года в % к марту 2021 года	115,04	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников за февраль 2022 года, рублей	114700,7	113,4
февраль 2022 года в % к январю 2022 года	110,9	x
за январь-февраль 2022 года	109096,5	111,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2022 года, рублей	140558,0	114,4
февраль 2022 года в % к январю 2022 года	110,4	x
за январь-февраль 2022 года	133976,0	113,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в марте 2022 года, рублей	7196,69	107,24 ¹³
Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2022 года, человек	33272	104,6 ¹

⁹ <https://mosstat.gks.ru/folder/64645?print=1#>

¹⁰ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

¹¹ Оперативные данные.

¹² Темп роста в фактических ценах.

¹³ К предыдущему месяцу.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2022 года, в процентах	0,5	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	2018,5	130,0
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за март 2022 года, миллионов пассажиро-километров ¹⁴	472,8	120,9
январь-март 2022 года	1226,6	127,0
март 2022 года в % к февралю 2022 года	120,8	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2022 года, тысяч рублей	35777	85,4
Оборот розничной торговли, миллионов рублей ²		
за январь-март 2022 года	1573420,5	104,93
за март 2022 года	587758,0	107,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей ²		
за январь-март 2022 года	9413062,1	110,8
за март 2022 года	3673590,0	114,4
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2022 года миллионов рублей	446797,7	101,7 ³
уровень запасов, дней торговли	28	96,6
Оборот общественного питания, миллионов рублей	90805,6	112,4
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ²		
за январь-март 2022 года	593844,9	137,6
за март 2022 года	195033,2	98,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	276892,5	94,2
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ¹⁵	1578,5	138,3
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
дошкольные образовательные организации, мест	1930	301,6
общеобразовательные организации, ученических мест	1650	235,7
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	750	681,8
больничные организации, коек	130	-
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-февраль 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	1165835,8	193,4
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец февраля 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	29132991,5	105,0
кредиторская	31535641,9	106,0
в том числе просроченная	1010883,0	92,2
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1186618,5	111,5
в том числе просроченная	3293,0	109,9

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

¹⁴ Оперативные данные.

¹⁵ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирал объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Московском регионе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁶

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. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

¹⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков 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 8-6 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилые помещения офисного назначения. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости г Москвы.

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы

Индикаторы рынка¹⁷

По данным аналитиков, новый ввод офисов класса А и В+ может составить 714 тыс. кв. м по итогам года. Спрос в первом квартале составил 170 тыс. кв. м. Уровень вакансии за три месяца серьезно не изменился, однако в компании ожидают, что к концу года вакантность в классе А вырастет до 25%, а в среднем для классов А, В и В+ - до 16-18%.

Общие тенденции

В начале 2022 года (январь-февраль) наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Все жили в парадигме конца 2021 года – уровень вакансии постепенно снижается, оказывая давление на ставки аренды в сторону роста.

Однако последний месяц первого квартала скорректировал планы – санкции, макроэкономическая и геополитическая ситуации, высокая волатильность доллара и неопределенность заставила многих игроков рынка встать на паузу или вообще отказаться от намеченных планов.

Рынок офисной недвижимости не так быстро реагирует на развитие макроэкономической ситуации, поэтому изменение индикаторов в офисном сегменте мы увидим не ранее чем через полгода. Однако уже сейчас понятно, что деловая активность сократится, количество новых сделок значительно снизится, а работы по пересогласованию договоров аренды и оптимизации офисных пространств будет много.

Предложение

Объем нового строительства класса А и В+ по итогам 2022 года может составить около 714 тыс. кв. м.

Отметим, что уже сейчас порядка 35% офисных площадей (250 тыс. кв. м) из данного объема были арендованы или проданы ранее (до 2022 г.). Тем не менее цифры по вводу нового предложения скорее всего скорректируются в меньшую сторону до 500–550 тыс. кв. м, учитывая выросшую стоимость финансирования, строительных материалов и оборудования, а также задержки в поставках.

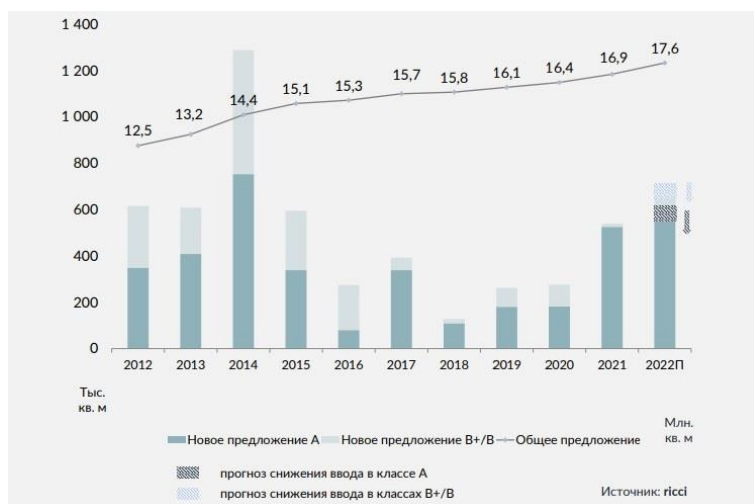
Таким образом, ожидаем, что в течение 2022 года на открытый рынок выйдет 300-400 тыс. кв. м офисных вакантных площадей, с учетом как задержек по вводу новых объектов, так и ожидаемого выхода из уже заключенных предварительных договоров некоторых компаний.

Показатели I квартала 2022 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв.м	7,0	5,9	4,0
Объем сделок, тыс. кв.м	89	25	15
Доля вакантных площадей	10,8%	8,4%	6,9%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	26 200	16 400	13 700

Источник: ricci

¹⁷ <https://cre.ru/analytics/86809>

Прирост нового предложения



Примеры объектов, планируемые к вводу в 2022 г.

№	Название	Адрес	GLA, кв. м	Планируемый ввод
1	AFI Square	улица Грузинский Вал, 11	78 992	2 квартал
2	ComCity (фаза Bravo)	Киевское шоссе, 22-й км, 6с1	61 600	2 квартал
3	DM Tower	Варшавское шоссе, 9с7	31 800	2 квартал
4	Бизнес-центр «Trend Line» (II фаза)	Нахимовский проспект, 49А	13 718	2 квартал
5	Прайм Тайм	улица Викторенко, вл11	12 929	2 квартал
6	Парк Легенд	Автозаводская улица, 23	90 677	3 квартал
7	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12 (строение 1,2,6,18)	24 001	3 квартал
8	STONE Towers (Tower A)	Бумажный проезд, 19с5	10 170	3 квартал
9	Moscow Towers	1-й Красногвардейский пр-д, 11	192 500	4 квартал
10	Сколково Парк для Бизнеса (3,4,5,6)	Инновационный центр Сколково	56 138	4 квартал
11	Алюм III	Ленинградский проспект, 34	11 253	4 квартал

Источник: ricsi

Спрос

По итогу I квартала 2022 г. мы видим, что рынок еще не успел отреагировать на макроэкономическую ситуацию.

Совокупный объем спроса по результату I квартала 2022 г. сократился на 4% по сравнению с I кварталом 2021 г. (176 тыс. кв. м) и составил 170 тыс. кв. м. Такое незначительное сокращение связано с тем, что первая половина квартала 2022 г. характеризовалась высокой деловой активностью на офисном рынке, но резкое падение во второй половине не позволило превзойти показатель I квартала 2021 г.

Объем новых сделок по итогу 3-х месяцев 2022 г. составил 129 тыс. кв. м, что почти сопоставимо с показателем аналогичного периода 2021 г. (128 тыс. кв. м). Вырос процент сделок, заключенных в классе А с 52 до 69%.

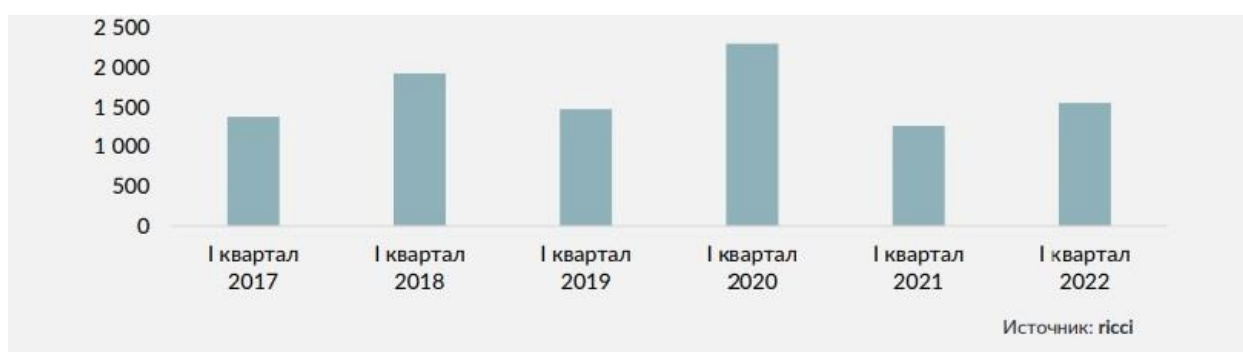
Объем сделок по пересогласованию договоров аренды сократился на 15% по сравнению с показателем I квартала 2021 и составил 41 тыс. кв. м. Однако, мы ожидаем, что в рамках 2022 г. этот показатель существенно увеличится.

Средний размер сделки по итогу I квартала 2022 г. увеличился на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. и составил 1 552 кв. м.

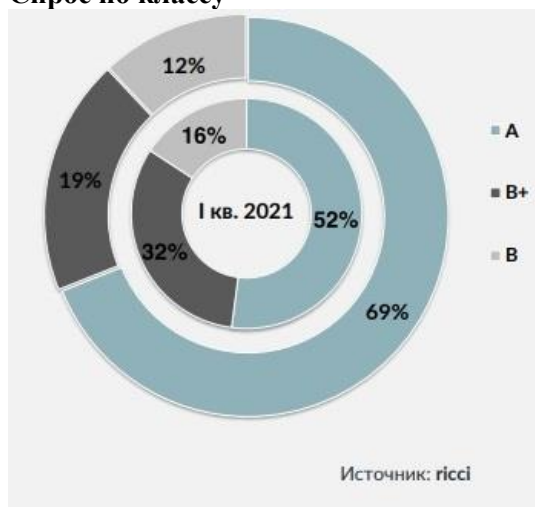
По результату I квартала 2022 г. доля проданных/арендованных площадей скорректировалась относительно I квартала 2021 г., увеличившись почти в 4 раза, и составила 38% от общего объема, сформировавшись из нескольких крупных сделок (компании Сибур и Автобан приобрели офисные площади совокупным объемом почти 30 тыс. кв. м).

Количество сделок с офисными помещениями до 3 000 кв. м составило 88% от общего объема по итогу I квартала 2022 г., что на 2 п. п. меньше I квартала 2021 г. Доля купленных и арендованных офисных площадей размером от 3 000 до 10 000 кв. м сократилась на 5 п. п. Напомним, что в I квартале 2021 г. сделки площадью более 10 000 кв. м отсутствовали, а по итогу I квартала 2022 г. их доля составила только 3% от общего объема.

Средний размер сделки



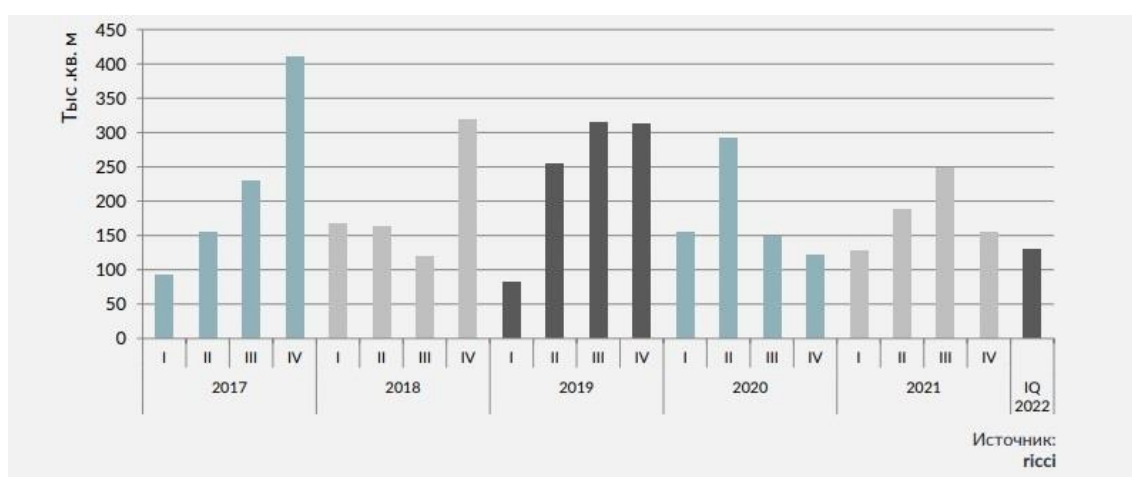
Спрос по классу



Изменение структуры по типу сделок



Динамика спроса новых сделок



Наиболее значимые сделки

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв.м	Клиент	Тип сделки
Негоциант	улица Большая Якиманка, 2	A	22 688	Сибур	Покупка
Skolkovo Loft-Kvartal	42 км от МКАД (стр. 4,5)	A	15 000	Автобан	Покупка
SOK Arena Park	Ленинградский пр-т, 36с10	A	6 566	Тинькофф	Расширение/ Пересогласование*
Атлантик (строение D)	Можайский Вал, 8	A	6 217	Траст	Аренда

*Сделки rici

Источник: rici

Рассматривая объем сделок в территориальном разрезе по итогу I квартала 2022 г., доля сделок в зоне Садового кольца увеличилась за счет крупной сделки – покупки бизнес-центра Негоциант. Структура спроса по отраслевой принадлежности скорректировалась относительно I квартала 2021 г.

Напомним, что в аналогичном периоде 2021 г. лидирующими отраслями стали: IT-компании, консалтинговые и профессиональные сервисные компании, а также e-commerce. Одними из лидеров по итогу I квартала 2022 г. стал банковский сектор и компании, занимающиеся производством, а также IT-сектор.

Уровень вакантности

Средний уровень вакансии на офисном рынке (в совокупности по классам A, B+ и B) сократился на 0,5 п. п. и составил 9%. По нашим прогнозам, две ключевые тенденции будут оказывать влияние на уровень вакансии в 2022 году: с одной стороны – перенос ввода части новых объектов на 2023 год, а с другой – очень ограниченное количество новых сделок, сжатие или уход с рынка некоторых иностранных и российских компаний, бизнес которых пострадал из-за санкций и изменений в геополитической ситуации.

Таким образом, мы оцениваем, что вакансии в классе A с 10,8%, даже с учетом относительно небольшого ввода свободных площадей, увеличится до уровня не менее 25% в классе A, и до 16-18% на рынке в целом.

Вакансия в классе A будет увеличиваться, но ее рост будет неоднородным. Наибольший удар придется на крупные блоки в диапазоне 1 000 - 3 000 кв. м. В свою очередь небольшие офисные блоки в бизнес-центрах класса A будут востребованы со стороны мелкого и среднего бизнеса.

Средневзвешенная ставка аренды

Таким образом, ставки аренды в I квартале 2022 года, в основном, находились на уровне конца 2021 года, при этом вымывание бюджетных площадей в первые 2 месяца нового года и волатильность курса доллара в марте вызвали техническое увеличение средневзвешенной ставки в классе A на 800 рублей.

Учитывая тенденцию ужесточения валютного регулирования в Российской Федерации в целом, те единичные объекты в Москве, где ставки аренды котируются все еще в долларах, возможно будут вынуждены вскоре перейти к рублевому ценообразованию.

Во второй половине квартала мы наблюдали как единичные случаи, когда владельцы объектов повысили запрашиваемые ставки вслед за выросшей ключевой ставкой ЦБ РФ, так и единичные случаи снижения ставок аренды на фоне падающего спроса. Мы полагаем, что несмотря на то, что постепенный рост вакансии в существующих объектах будет сдерживаться крайне ограниченным объемом новых площадей, мы прогнозируем корректировки ставок закрытия вниз, в то время как уровень запрашиваемых ставок аренды будет сохраняться на текущем уровне.

Динамика уровня вакансии средневзвешенной ставки аренды



Объем иностранного бизнеса в России

За последние 10 лет иностранные компании арендовали в Москве около 2,8-3 млн кв. м, преимущественно в офисах класса А, что в целом составляет не менее 16% от общего объема рынка качественных офисных площадей на конец I квартала 2022 г. и более 50% общего объема класса А.

Ожидаем, что какая-то часть иностранных арендаторов, а также их партнерских бизнесов, безусловно, сократит свои площади или вовсе уйдет, что добавит на офисный рынок вакантных площадей в классе А, по нашим предварительным оценкам, около 600 – 800 тыс. кв. м.

Отток иностранного бизнеса проявляется конечно же не только в сокращении арендуемых офисных площадей, но и в поступлении на открытый рынок (или же в закрытый листинг) портфелей иностранных игроков, инвестировавших ранее в России в коммерческую недвижимость премиального класса.

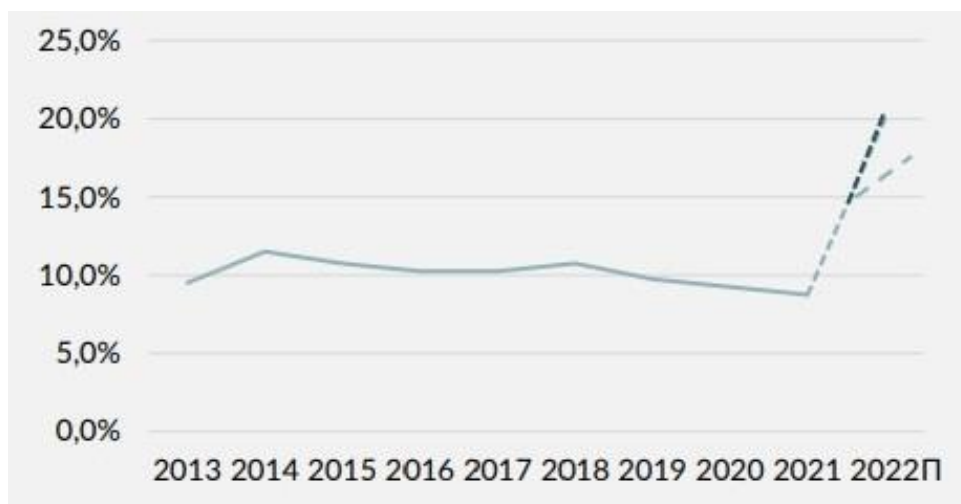
В связи с повышением ключевой ставки ЦБ РФ до 20% в марте 2022 года, расширением предложения объектов и сокращением ликвидности в целом, ставка капитализации даже для высококласных объектов недвижимости на конец I квартала 2022 г. могла бы стремительно взлететь выше уровня в 20-25%.

Однако сделок по таким ставкам капитализации не происходило, рынок «встал», цены на объекты инвестиционного качества не понизились в рублях.

По итогу I квартала 2022 г. объем прямых инвестиций в офисный сегмент составил \$93 млн, фактически вложенных за первые два месяца 2022 года. Напомним, что в аналогичном периоде 2021 г. объем транзакций составлял \$31 млн. Доля приобретенных офисных объектов инвестиционными компаниями составила 28% от общего объема. Инвестиции со стороны девелоперских компаний в площадки составили 20% от общего объема. Такой рост инвестиций в начале 2022 года отражает, главным образом, очень высокую активность рынка инвестиционных объектов, а также площадок в конце 2021 года.

Наблюдая снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 14% в конце апреля и планы ЦБ РФ на 2022 год, мы ожидаем постепенного движения рынка в сторону баланса спроса и предложения, ведущего к сделкам, которые зафиксируют ставки капитализации «нового рынка» на более приемлемых уровнях.

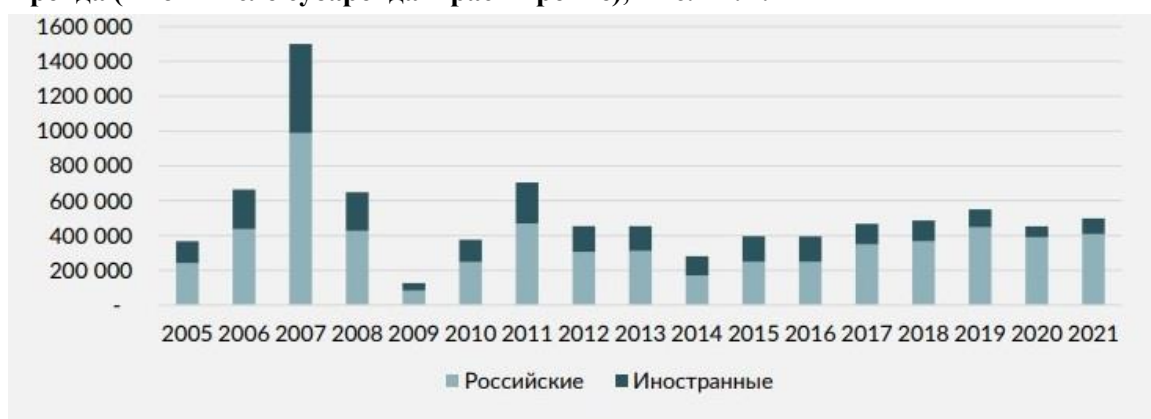
Динамика показателя ставки капитализации для объектов класса А



Распределение новых сделок между российскими и иностранными компаниями по итогам 1 квартала 2022 г.



Аренда (в том числе субаренда и расширение), тыс. кв.м.



8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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 (недвижимое имущество) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «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 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 объекты не нарушают имеющиеся законодательные ограничения. В связи с этим юридически допустимо использовать объект оценки в качестве нежилого помещения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Таким образом, объекты оценки находятся в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве нежилых помещений коммерческого назначения.

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 оценки в квартале административной застройки обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования объекта оценки в качестве помещения офисного назначения. Оптимальным использованием объекта оценки является использование его в качестве помещения офисного назначения.

Вывод

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

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

Исследование публичной информации о ценах сделок на нежилую недвижимость показывает, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и т.п.).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже нежилых помещений на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Стоимость имущества фонда определяется без учета НДС. У объектов с НДС налог вычтен из общей стоимости. Последующие расчеты и полученные результаты будут указываться без учета НДС.

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже коммерческой недвижимости

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Менделеевская	1 мин. Пешком	4	627,00	139 553	https://www.cian.ru/sale/commercial/240796136/
2	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Маяковская	9 мин. Пешком	1-6	2 021,0	178 130	https://www.cian.ru/sale/commercial/269211551/
3	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 8С5А	Баррикадная	2 мин. Пешком	1-6	4 969,0	160 998	https://www.cian.ru/sale/commercial/270501708/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Живарев, 8С3	Проспект Мира	12 мин. Пешком	5	318	141 509	https://www.cian.ru/sale/commercial/272867170/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2	Комсомольская	7 мин. Пешком	2	542,0	123 001	https://www.cian.ru/sale/commercial/268003714/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	15 мин. Пешком	5	671,2	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/263637679/
7	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 26	Бауманская	10 мин. Пешком	1-5	4 040	146 040	https://www.cian.ru/sale/commercial/272702762/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. Пешком	1	687	97 040	https://www.cian.ru/sale/commercial/269639864/
9	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Спартаковский пер., 2С1	Красносельская	8 мин. Пешком	1-4	2 990,0	167 224	https://www.cian.ru/sale/commercial/243811235/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18	Электrozаводская	16 мин. Пешком	2	1 168,1	99 164	https://www.cian.ru/sale/commercial/265133210/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	15 мин. Пешком	5	1337,0	110 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/273972813/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к2	Бауманская	18 мин. Пешком	2	478,5	145 037	https://www.cian.ru/sale/commercial/259402224/

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
13	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николоямская ул., 49С1	Площадь Ильича	13 мин. Пешком	1-6	1 847,4	148 858	https://www.cian.ru/sale/commercial/263762838/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Воронцовская ул., 35Бк2	Крестьянская Застава	4 мин. Пешком	4	2 196,9	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/271057250/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, Бутырский вал улица, 68/70 стр. 1	Савёловская	8 мин. Пешком	4	2 500,0	83 333	https://zдание.info/2386/2475/object/520963
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Менделеевская	1 мин. Пешком	4	259,0	166 023	https://www.cian.ru/sale/commercial/270694722/
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Электrozаводская	14 мин. Пешком	6	52,6	145 754	https://www.cian.ru/sale/commercial/243444605/
18	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Живарев, 8С3	Проспект Мира	12 мин. Пешком	5	318,0	141 509	https://www.cian.ru/sale/commercial/243444605/
19	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	8 мин. Пешком	6	115,0	122 464	https://www.cian.ru/sale/commercial/265387083/
20	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С5	Электrozаводская	14 мин. Пешком	4	177,5	138 028	https://www.cian.ru/sale/commercial/270091684/
21	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С20	Электrozаводская	15 мин. Пешком	3	62,3	189 406	https://www.cian.ru/sale/commercial/272838047/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	83 333
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	189 406
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	139 670

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41	Менделеевская	3 мин. пешком	4	708	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/272458386/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 26С1	Менделеевская	2 мин. Пешком	5	31,3	20 384	https://www.cian.ru/rent/commercial/272837404/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Менделеевская	1 мин. Пешком	3	500,00	17 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/273995377/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45б	Новослободская	5 мин. Пешком	4	649,0	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270622220/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Менделеевская	4 мин. Пешком	5	465	20 833	https://www.cian.ru/rent/commercial/259343596/

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Маяковская	3 мин. Пешком	3	190	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228272239/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Новослободская	3 мин. Пешком	5	88	14 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/266580739/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Новослободская	7 мин. Пешком	2	20	14 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/272041613/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1	Белорусская	6 мин. Пешком	4	78,3	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270336993/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45С1	Менделеевская	6 мин. Пешком	4	649	18 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/272276759/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15	Театральная	9 мин. Пешком	5	32,1	15 750	https://www.cian.ru/rent/commercial/261281182/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 26С1	Менделеевская	2 мин. Пешком	4	73,6	19 023	https://www.cian.ru/rent/commercial/265688059/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 13/1С1	Менделеевская	6 мин. Пешком	3	90,8	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/271868953/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 6	Новослободская	5 мин. Пешком	2	300	18 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/250892294/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Маяковская	6 мин. Пешком	6	600	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260191116/
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Маяковская	3 мин. Пешком	4	252	14 290	https://www.cian.ru/rent/commercial/274151353/
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68	Савёловская	7 мин. Пешком	2	140	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/272795495/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.5-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 500
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	22 000
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 973

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Факт сделки (уторгование).

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020, корректировки на торг имеют следующие данные:

Диапазон корректировок на уторгование

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,9%	5,0%	10,7%

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,8%	5,3%	10,4%

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных¹⁸

Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Если объект исследования расположен от 5 до 10 минут пешком (включительно), то корректировка составит:

18 <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

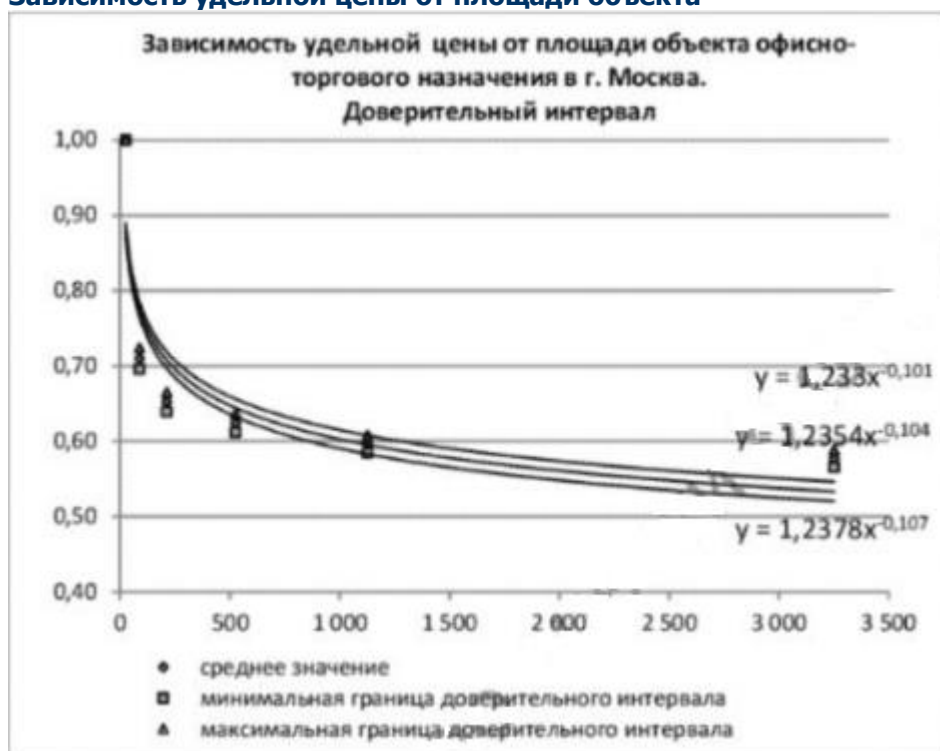
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

Площадь объекта

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

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены от площади объекта



Этаж расположения.

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

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Состояние объекта.

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

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

Поправка на состояние для цен предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Расположение выхода на красную линию

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

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.80	0.75	0.86

8.7. 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 справедливой стоимости 1 кв.м.

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	83 333
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	189 406
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	139 670

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-2 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 500
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	22 000
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 973

Источник: расчет Оценщика

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

Выводы:

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

- Факт сделки (уторгование).
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.
- Удаленность от метро
- Расположение объекта
- Состояние помещения

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

Три 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 котируемой 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.

9.2. 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).

9.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, 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 рынком¹⁹.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения²⁰.

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

20 Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex->

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).

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

- ♦ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ♦ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ♦ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов,

гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

В связи с тем, что рынок офисной недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений по продаже и аренде, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) и доходного подходов является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять затратный подход, исходя из того что помещения встроенные и применение затратного подхода приведет к искажению итоговых результатов стоимости.

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. 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.

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 сети интернет по продаже недвижимости в г. Москва.

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 достаточное количество предложений²¹ по продаже офисных помещений. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, удаленность от метро, состояние объекта.

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

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

Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объектов кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

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)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, Бутырский вал улица, 68/70стр1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Комсомольская	Электровзаводская	Савёловская
Удаление от метро/способ	6мин. Пешком	7 мин. Пешком	15 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	5	4
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	542,0	1337,0	2 500,0
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

21 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
Цена предложения, руб. с НДС		80 000 000	147 070 000	250 000 000
Цена предложения, руб. без НДС		66 666 667	147 070 000	208 333 333
Контактная информация		966 046-98-26	985 207-19-42	958 742-08-93
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/268003714/	https://www.cian.ru/sale/commercial/273972813/	https://zдание.info/2386/2475/object/520963
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		147 601	110 000	100 000
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС ²²		123 001	110 000	83 333

Источник: составлено Оценщиком

Поскольку объекты оценки с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 имеют меньшую площадь, для них были подобраны иные объекты-аналоги.

Таблица 9.5-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	Нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Электrozаводская	Электrozаводская	Бауманская
Удаление от метро/способ	6 мин. Пешком	1 мин. Пешком	15 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	5	6	6
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	140 33	627,00	671,2	52,6	115,0
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб. с НДС		105 000 000	80 544 000	9 200 000	16 900 000
Цена предложения, руб. без НДС		87 500 000	80 544 000	7 666 667	14 083 333
Контактная информация		983 666-95-76	916 572-68-69	65 107-76-58	985 207-19-42
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/266624645/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263637679/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243444605/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265387083/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		167 464	120 000	174 905	146 957
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		139 553	120 000	145 754	122 464

Источник: составлено Оценщиком

22 Согласно заданию на оценку стоимость определяется без учета НДС. С 01.01.2019г. НДС составляет 20%. НДС вычитался по формуле СП/1,2

Таблица 9.5-3 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	542,00	1 337,00	2 500,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Передаваемые права		Собственность	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	98 230	74 416
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, Бутырский вал улица, 68/70, стр 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	98 230	74 416
Ближайшая станция метро		Белорусская	Комсомольская	Электrozаводская	Савёловская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	7 мин. Пешком	15 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	5	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	10,0%	10,0%	10,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	120 824	113 456	81 858
Общая площадь		1 156,90	542,00	1 337,00	2 500,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-7,8%	1,7%	7,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 400	115 385	87 834
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 400	115 385	87 834
Среднее арифметическое значение ряда данных		104 873			
Выборочная дисперсия		221 715 697			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		14 890			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		17,80%	16,70%	17,30%
1/(Sn+1)			0,85	0,86	0,85
Весовой коэффициент	%	-	0,332	0,336	0,332
Вклад аналога	руб./кв.м	-	36 985	38 769	29 161
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	104 915			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-4 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	542,00	1 337,00	2 500,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Передаваемые права		Собственность	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	98 230	74 416
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, Бутырский вал улица, 68/70, стр 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	98 230	74 416
Ближайшая станция метро		Белорусская	Комсомольская	Электrozаводская	Савёловская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	7 мин. Пешком	15 мин. Пешком	8 мин. Пешком

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Этаж расположения		Выше первого этажа	2	5	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Общая площадь		1 937,10	542,00	1 337,00	2 500,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-12,5%	-3,4%	1,8%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	96 110	99 635	75 755
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	96 110	99 635	75 755
Среднее арифметическое значение ряда данных		90 500			
Выборочная дисперсия		166 167 675			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		12 891			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		12,50%	8,40%	1,80%
1/(Sn+1)			0,89	0,92	0,98
Весовой коэффициент	%	-	0,319	0,330	0,351
Вклад аналога	руб./кв.м	-	30 659	32 880	26 590
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	90 129			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-5 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	542,00	1 337,00	2 500,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	123 001	110 000	83 333
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	98 230	74 416
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, Бутырский вал улица, 68/70, стр 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	98 230	74 416
Ближайшая станция метро		Белорусская	Комсомольская	Электrozаводская	Савёловская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	15 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	5	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	109 840	103 142	74 416
Общая площадь		8 684,30	542,00	1 337,00	2 500,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-25,0%	-17,2%	-12,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 380	85 402	64 965
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 380	85 402	64 965
Среднее арифметическое значение ряда данных		77 582			
Выборочная дисперсия		121 680 946			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		11 031			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		25,00%	22,20%	12,70%
1/(Sn+1)			0,80	0,82	0,89
Весовой коэффициент	%	-	0,3187	0,3267	0,3546
Вклад аналога	руб./кв.м	-	26 255	27 901	23 037
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	77 193			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-6 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	140,00	627,00	671,20	52,60	115,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 621	107 160	130 158	109 360
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 621	107 160	130 158	109 360
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Электrozаводская	Электrozаводская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	1 мин. Пешком	15 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	5,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	136 666	109 360
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	136 666	109 360
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0%	0%	16%	16%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	158 533	126 858
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	158 533	126 858

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	158 533	126 858
Этаж расположения		1	4	5	6	6
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	144 436	137 272	193 410	154 767
Общая площадь		140,00	627,00	671,20	52,60	115,00
Корректировка на общую площадь	%	-	17,5%	17,5%	-9,8%	-1,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	169 712	161 295	174 456	152 755
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	169 712	161 295	174 456	152 755
Среднее арифметическое значение ряда данных		164 555				
Выборочная дисперсия		91 497 350				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		9 565				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		44,50%	44,50%	52,80%	39,30%
1/(Sn+1)			0,69	0,69	0,65	0,72
Весовой коэффициент	%	-	0,251	0,251	0,236	0,262
Вклад аналога	руб./кв.м	-	42 598	40 485	41 172	40 022
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	164 277				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-7 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	33,00	627,00	671,20	52,60	115,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	139 553	120 000	145 754	122 464
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 621	107 160	130 158	109 360
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 621	107 160	130 158	109 360
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Электрозаводская	Электрозаводская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	1 мин. Пешком	15 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	5,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	136 666	109 360
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	136 666	109 360
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0%	0%	16%	16%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	158 533	126 858
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	158 533	126 858
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 390	112 518	158 533	126 858
Этаж расположения		1	4	5	6	6
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	144 436	137 272	193 410	154 767
Общая площадь		33,00	627,00	671,20	52,60	115,00
Корректировка на общую площадь	%	-	36,5%	36,5%	4,9%	14,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	197 155	187 376	202 887	177 518
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	197 155	187 376	202 887	177 518
Среднее арифметическое значение ряда данных		191 234				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Выборочная дисперсия		124 621 157				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		11 163				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		63,50%	63,50%	47,90%	52,70%
1/(Sn+1)			0,61	0,61	0,68	0,65
Весовой коэффициент	%	-	0,239	0,239	0,267	0,255
Вклад аналога	руб./кв.м	-	47 120	44 783	54 171	45 267
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	191 341				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020, корректировки на торг имеют следующие данные:

Диапазон корректировок на уторговывание

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,9%	5,0%	10,7%

В связи с экономической неопределенностью корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона (-10,7%)

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных²³

23 <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таблица 9.5-8 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247 и 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшая станция метро	Белорусская	Комсомольская	Электrozаводская	Савёловская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	15 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	10-15 мин	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	5,0%	0,0%

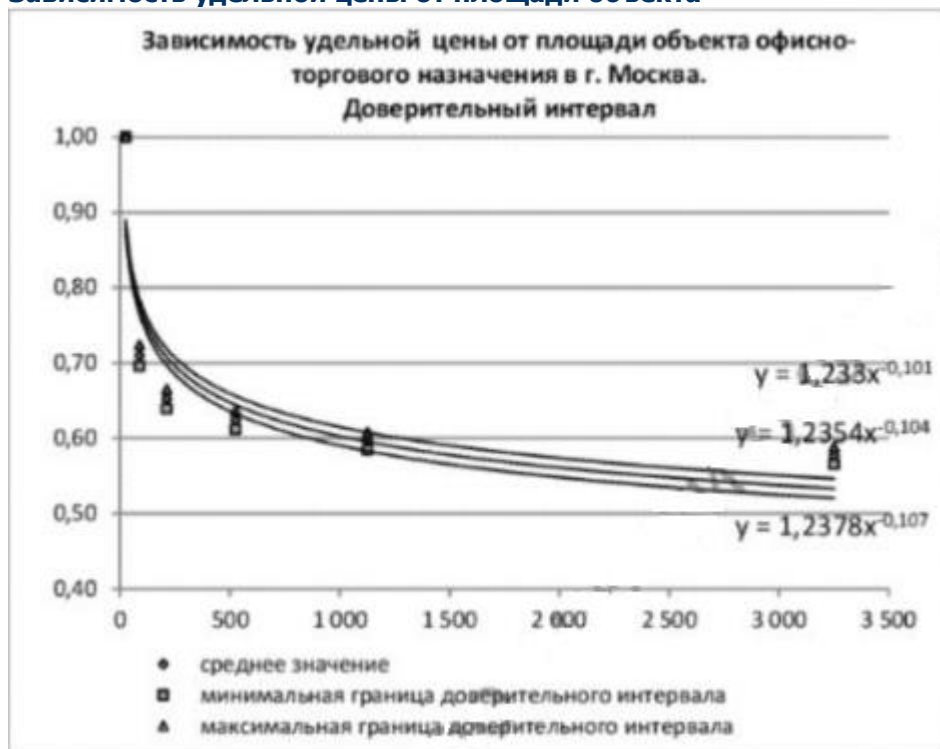
Таблица 9.5-9 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Электrozаводская	Электrozаводская	Бауманская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	1 мин. Пешком	15 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	До 5 мин	10-15 мин	10-15 мин	5-10 мин
Корректировка, %		-5,0%	5,0%	5,0%	0,0%

Площадь

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле $K=1,2354 * X^{-0,104}$, где X площадь объекта в квадратных метрах.

Таблица 9.5-10 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	1156,90	542,00	1337,00	2500,00
Корректирующий коэффициент	0,59	0,64	0,58	0,55
Корректировка		-7,8%	1,7%	7,3%

Таблица 9.5-11 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	1937,10	542,00	1337,00	2500,00
Корректирующий коэффициент	0,56	0,64	0,58	0,55
Корректировка		-12,5%	-3,4%	1,8%

Таблица 9.5-12 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	8684,30	542,00	1337,00	2500,00
Корректирующий коэффициент	0,48	0,64	0,58	0,55
Корректировка		-25,0%	-17,2%	-12,7%

Таблица 9.5-13 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016: 4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	140,00	627,00	671,20	52,60	115,00
Корректирующий коэффициент	0,74	0,63	0,63	0,82	0,75
Корректировка		17,5%	17,5%	-9,8%	-1,3%

Таблица 9.5-14 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016: 4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	33,00	627,00	671,20	52,60	115,00
Диапазон площади	0,86	0,63	0,63	0,82	0,75
Корректировка		36,5%	36,5%	4,9%	14,7%

Этаж расположения для офисных помещений

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

Таблица 9.5-15 Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Таблица 9.5-16 Расчет величины поправки на этаж расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	542,0	1 337,0	2 500,0
в т. ч.					
Подвал	0,70	316,4	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
прочие этажи	0,82	78,8	542,0	1 337,0	2 500,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	10%	10%	10%

Таблица 9.5-17 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	542,0	1 337,0	2 500,0
в т. ч.					
Подвал	0,70	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	1 937,1	542,0	1 337,0	2 500,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%

Таблица 9.5-18 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	542,0	1 337,0	2 500,0
в т. ч.					
Подвал	0,70	787,1	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-
прочие этажи	0,82	7 521,1	542,0	1 337,0	2 500,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,0906	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,0433	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		0,8661	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента		0,8169	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%

Таблица 9.5-19 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	140,0	627,0	671,2	52,6	115,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	627,0	671,2	52,6	115,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,0000	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента		1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	22%	22%	22%	22%

Таблица 9.5-20 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	33	627,0	671,2	52,6	115,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	33	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	627,0	671,2	52,6	115,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,0000	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента		1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	22%	22%	22%	22%

Расположение

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

Таблица 9.5-21 Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.80	0.75	0.86

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую матрицу коэффициентов:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,16	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,86	1	1,075
Внутри квартала	0,8	0,93	1

Таблица 9.5-22 Расчет величины поправки на расположение для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		0%	0%	0%

Таблица 9.5-23 Расчет величины поправки на расположение для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка		0%	0%	16%	16%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.5-24 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м. руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	Стоимость объекта (округленно), руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	104 915	121 376 164	121 376 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	90 129	174 588 886	174 589 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	77 193	670 367 170	670 367 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	164 277	22 998 780	22 999 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	191 341	6 314 253	6 314 000
ИТОГО					995 645 000

Источник: рассчитано Оценщиком

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

где:

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

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

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

Анализ доходов

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

$$ПВД = S \times C_a, \text{ где}$$

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 сети интернет по аренде недвижимости в г. Москва.

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ

- Назначение: офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

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

Было выявлено достаточное количество предложений²⁴ по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

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

Таблица 9.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушеская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 13/1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Новослободская	Театральная	Менделеевская	Маяковская
Удобство расположения (относительно станций метро)	бмин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	5	5	3	4
Расположение	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	88	32,1	90,8	252
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		965 115-20-96	981 666-75-92	966 063-87-18	966 382-05-98
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/266580739/	https://www.cian.ru/rent/commercial/261281182/	https://www.cian.ru/rent/commercial/271868953/	https://www.cian.ru/rent/commercial/274151353/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		17 000	18 900	15 000	17 148
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		14 167	15 750	12 500	14 290

Источник: составлено Оценщиком

Поскольку объекты оценки с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 имеют меньшую и наиболее типичную площадь для аренды, для них были подобраны иные объекты-аналоги.

²⁴ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Таблица 9.6-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632, 77:01:0004016:4633

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)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Маяковская	Белорусская
Удобство расположения (относительно станций метро)	6мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Этаж расположения	1	5	3	4
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	140 33	465	190	78,3
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		966 051-35-41	915 231-70-09	909 693-98-96
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/259343596/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228272239/	https://www.cian.ru/rent/commercial/270336993/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		25 000	24 000	22 000
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		20 833	20 000	22 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	88,00	32,10	90,80	252,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 694	14 112	11 200	12 804
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 13/1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 694	14 112	11 200	12 804
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Театральная	Менделеевская	Маяковская
Удаленность от метро		бмин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 059	14 112	11 200	12 164
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 059	14 112	11 200	12 164
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			16%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	5	5	3	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	15 387	15 523	12 320	13 380
Общая площадь		1 156,90	88,00	32,10	90,80	252,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	15 387	15 523	12 320	13 380
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	15 387	15 523	12 320	13 380
Среднее арифметическое значение ряда данных		14 153				
Выборочная дисперсия		2 452 358				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 566				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		31,00%	10,00%	10,00%	15,00%
1/(Sn+1)			76,34%	90,91%	90,91%	86,96%
Весовой коэффициент	%	-	0,2212	0,2634	0,2634	0,2520
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 404	4 089	3 245	3 372
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	14 110				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-4 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	88,00	32,10	90,80	252,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 694	14 112	11 200	12 804
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сулевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 13/1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 694	14 112	11 200	12 804
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Театральная	Менделеевская	Маяковская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 059	14 112	11 200	12 164
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 059	14 112	11 200	12 164
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			16%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Этаж расположения		выше первого этажа	5	5	3	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Общая площадь		1 937,10	88,00	32,10	90,80	252,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 866				
Выборочная дисперсия		2 026 587				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 424				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		21,00%	0,00%	0,00%	5,00%
1/(Sn+1)			0,826	1,000	1,000	0,952
Весовой коэффициент	%	-	0,2186	0,2647	0,2647	0,2520
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 058	3 735	2 965	3 065
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	12 823				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-5 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения 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	8 684,30	88,00	32,10	90,80	252,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
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	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 750	12 500	14 290
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 694	14 112	11 200	12 804
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 13/1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 694	14 112	11 200	12 804
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Театральная	Менделеевская	Маяковская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 059	14 112	11 200	12 164
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 059	14 112	11 200	12 164
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			16%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	5	5	3	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Общая площадь		8 684,30	88,00	32,10	90,80	252,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	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	-	13 988	14 112	11 200	12 164
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 866				
Выборочная дисперсия		2 026 587				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 424				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		21,00%	0,00%	0,00%	5,00%
1/(Sn+1)			0,826	1,000	1,000	0,952
Весовой коэффициент	%	-	0,2186	0,2647	0,2647	0,2520
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 058	3 735	2 965	3 065
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	12 823				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-6 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	140,00	465,00	190,00	78,30
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 666	17 920	19 712
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 666	17 920	19 712
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Маяковская	Белорусская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 733	17 024	19 712
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 733	17 024	19 712
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 733	17 024	19 712
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 733	17 024	19 712
Этаж расположения		1	5	3	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	21 634	20 769	24 049
Общая площадь		140,00	465,00	190,00	78,30
Корректировка на общую площадь	%	-	15,7%	3,9%	-6,9%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	25 031	21 579	22 390
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	25 031	21 579	22 390
Среднее арифметическое значение ряда данных		23 000			
Выборочная дисперсия		3 258 151			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 805			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		42,70%	30,90%	28,90%
1/(Sn+1)			70,08%	76,39%	77,58%
Весовой коэффициент	%	-	0,313	0,341	0,346
Вклад аналога	руб./кв.м	-	7 835	7 358	7 747
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	22 940			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-7 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	33,00	465,00	190,00	78,30
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 833	20 000	22 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 666	17 920	19 712
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1

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	-	18 666	17 920	19 712
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Маяковская	Белорусская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 733	17 024	19 712
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 733	17 024	19 712
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 733	17 024	19 712
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 733	17 024	19 712
Этаж расположения		1	5	3	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	21 634	20 769	24 049
Общая площадь		33,00	465,00	190,00	78,30
Корректировка на общую площадь	%	-	37,1%	23,1%	10,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	29 660	25 567	26 526
Отделка помещения		Офисная отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	29 660	25 567	26 526
Среднее арифметическое значение ряда данных		27 251			
Выборочная дисперсия		4 582 381			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		2 141			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		64,10%	50,10%	32,30%
1/(Sn+1)			60,94%	66,62%	75,59%
Весовой коэффициент	%	-	0,300	0,328	0,372
Вклад аналога	руб./кв.м	-	8 898	8 386	9 868
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	27 152			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020, корректировки на торг имеют следующие данные:

Диапазон корректировок на уторговывание

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,8%	5,3%	10,4%

В связи с экономической неопределенностью корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона (-10,4)

Площадь

Объекты с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4246 и 77:01:0004016:4245 имеют площадь от 1000 кв. м. и площадь расположена на различных этажах. В связи с этим данная данные площади можно сдавать блоками и корректировка на площадь для них не применялась.

Объекты оценки с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 имеют типичную площадь. В связи с этим применяется корректировка на площадь.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта

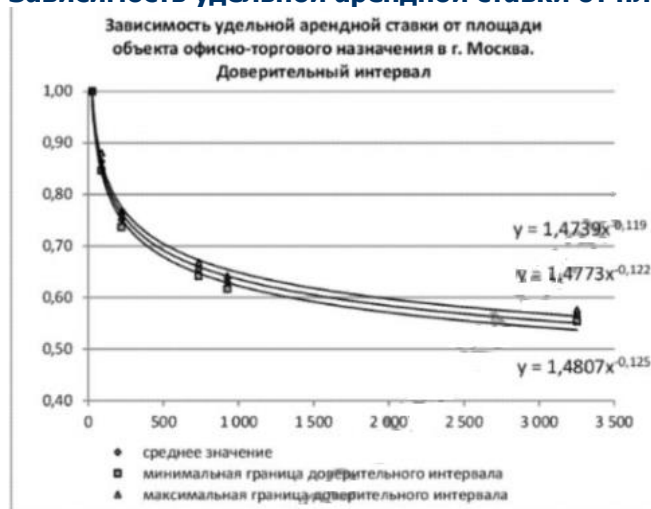


Таблица 9.6-8 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	140,00	465,00	190,00	78,30
Корректирующий коэффициент	0,81	0,70	0,78	0,87
Корректировка		15,71%	3,85%	-6,90%

Таблица 9.6-9 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв. м.	33,00	465,00	190,00	78,30
Корректирующий коэффициент	0,96	0,70	0,78	0,87
Корректировка		37,14%	23,08%	10,34%

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, 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 корректировка на местоположение не требуется.

Удаленность от метро

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности

от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных²⁵

Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таблица 9.6-10 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Новослободская	Театральная	Менделеевская	Маяковская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	До 5 мин	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин
Корректировка, %	-	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%

Таблица 9.6-11 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4633 и 77:01:0004016:4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Маяковская	Белорусская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	4 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	До 5 мин	До 5 мин	5-10 мин
Корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	0,0%

Этаж расположения для офисных помещений

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

Таблица 9.6-12 Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

²⁵ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Таблица 9.6-13 Расчет величины поправки на этаж расположения объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	88,0	32,1	90,8	252,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	316,4	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	78,8	88,0	32,1	90,8	252,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	10%	10%	10%	10%

Таблица 9.6-14 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	88,0	32,1	90,8	252,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	1 937,1	88,0	32,1	90,8	252,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	0%

Таблица 9.6-15 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	88,0	32,1	90,8	252,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	787,1	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
прочие этажи	0,82	7 521,1	88,0	32,1	90,8	252,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,8169	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	0%

Таблица 9.6-16 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4632

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	140,0	465,0	190,0	78,3
в т. ч.					
Подвал	0,70	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	465,0	190,0	78,3
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	22%	22%	22%

Расположение выхода на красную линию

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,75	0,86

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую матрицу коэффициентов:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,16	1,25
1 линия второстепенной	0,86	1	1,075

дороги			
Внутри квартала	0,8	0,93	1

Таблица 9.6-17 Расчет величины поправки на расположение для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		16%	0%	0%	0%

Таблица 9.6-18 Расчет величины поправки на расположение для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		0%	0%	0%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Определение арендопригодной площади

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

Таблица 9.6-19 Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

Для расчета принято среднее значение диапазона 0,78. Для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 не применялась, так как объекты имеют типичную площадь.

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 данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина недозагрузки имеет следующее значение:

Таблица 9.6-20 Величина недозагрузки

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4%	14,9%

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов в г. Москва и составила 10,6% 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 данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина операционных расходов имеет следующее значение:

Таблица 9.6-21 Величина операционных расходов

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,8%	18,1%	27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9%	23,6%

Для последующих расчетов величина операционных расходов принята на уровне среднего значения диапазона и составила 22,8%.

Расчет ставки капитализации

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

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина ставки капитализации имеет следующие значения:

Текущая доходность при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на активном рынке. 1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,8%	10,1%	15,5%

Для расчета принято минимальное значение диапазона ставки капитализации для офисных объектов в размере 10,1%.

Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Таблица 9.6-22 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Кадастровый номер помещения				
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245	77:01:0004016:4632	77:01:0004016:4633
Площадь, кв. м	1 156,9	1 937,1	8 684,3	140,0	33,0
Аренда пригодная площадь, кв.м.	902,4	1 510,9	6 773,8	140,0	33,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	14 110	12 823	12 823	22 940	27 152
Потенциальный валовой доход, руб.	12 732 864	19 374 271	86 860 437	3 211 600	896 016
Коэффициент недозагрузки	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%
Потери от недозагрузки, руб.	1 349 684	2 053 673	9 207 206	340 430	94 978
Действительный валовой доход, руб.	11 383 180	17 320 598	77 653 231	2 871 170	801 038
Операционные расходы, %	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%
Операционные расходы, руб.	2 595 365	3 949 096	17 704 937	654 627	182 637
Чистый операционный доход, руб.	8 787 815	13 371 502	59 948 294	2 216 543	618 401
Коэффициент капитализации, %	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	87 008 069	132 391 109	593 547 465	21 945 970	6 122 782

Источник: рассчитано оценщиком

Таблица 9.6-23 Справедливая стоимость оцениваемых объектов по доходному подходу

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	87 008 069
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	132 391 109
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	593 547 465
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	21 945 970
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4632	33	6 122 782
ИТОГО			841 015 395

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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 использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

Метод определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки

Методы выбора весовых коэффициентов:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами к оценке. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т.е. свои логические рассуждения Оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, на основе выбранного способа расчета определяется предварительное значение весовых коэффициентов, полученные значения округляются.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно на основе логического анализа, проводимого Оценщиком, с учетом всех значимых параметров.

Достоинства и недостатки подходов при расчете

• *Сравнительный подход*

Определение стоимости на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе данный метод реально отражает стоимость объектов недвижимости. В связи с тем, что на рынке не много сопоставимых объектов по площади и расположению для сравнительного подхода был принят удельный вес 0,5.

• *Доходный подход*

Определение стоимости на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Стоимость отражает возможность получения дохода от эксплуатации объекта исследования. В связи с тем, что рынок аренды более развит, чем рынок предложений по продаже объектов, на рынке обширное количество предложений и учитывая, что, при наличии активного рынка аренды, инвестора интересует доход от эксплуатации объекта исследования, результатам оценки в рамках доходного подхода присваивается удельный вес равный 0,5.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объектов исследования.

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	121 376 164	0,50	60 688 082
Доходный	87 008 069	0,50	43 504 035
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			104 192 117
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			104 192 100

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	174 588 886	0,50	87 294 443
Доходный	132 391 109	0,50	66 195 555
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			153 489 998
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			153 490 000

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	670 367 170	0,50	335 183 585
Доходный	593 547 465	0,50	296 773 733
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			631 957 318
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			631 957 300

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	22 998 780	0,50	11 499 390
Доходный	21 945 970	0,50	10 972 985
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			22 472 375
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			22 472 400

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	6 314 253	0,50	3 157 127
Доходный	6 122 782	0,50	3 061 391
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			6 218 518
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			6 218 500

Источник: рассчитано Оценщиком

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

918 330 300 (Девятьсот восемнадцать миллионов триста тридцать тысяч триста) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	104 192 100
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	153 490 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	631 957 300
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	22 472 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	6 218 500
Итого			918 330 300

Оценщик

Делов А.И.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²⁶ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

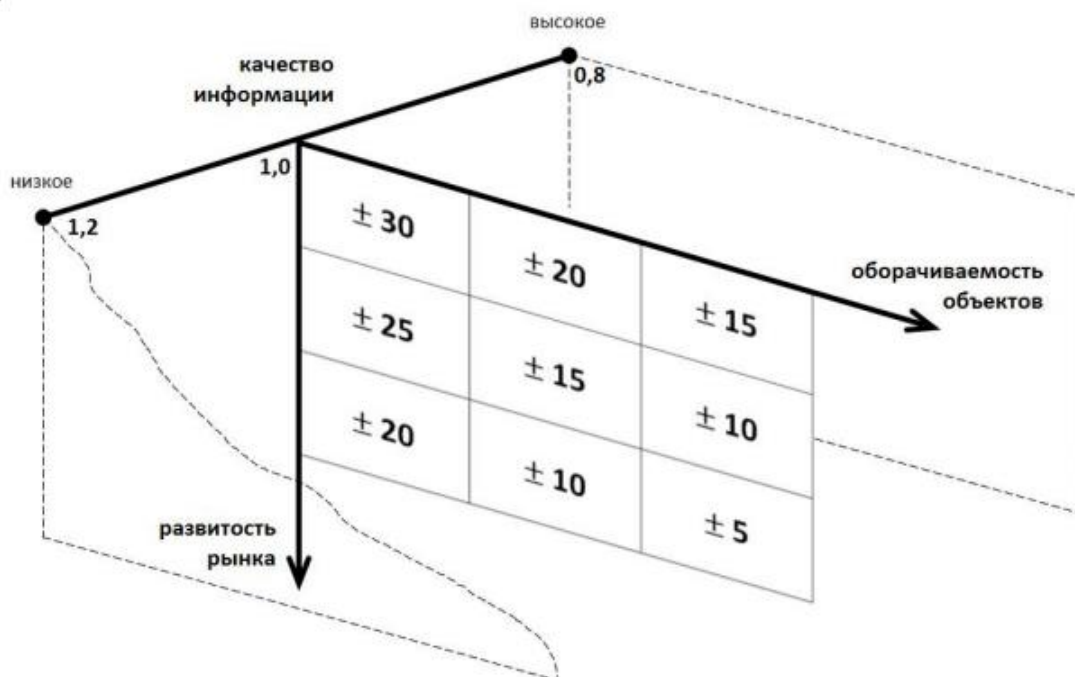
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной

26 https://srosovov.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 10%:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, без учета НДС	Определенная стоимость, без учета НДС	Верхняя граница стоимости, без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	93 772 890	104 192 100	114 611 310
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	138 141 000	153 490 000	168 839 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	568 761 570	631 957 300	695 153 030
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	20 225 160	22 472 400	24 719 640
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	5 596 650	6 218 500	6 840 350
Итого			826 497 270	918 330 300	1 010 163 330

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 России № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО) от 29.12.2021 г.
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» под редакцией Д. Фридман, Н. Ордуэй, Академия народного хозяйства при правительстве Москвы, «Дело» 1997 г., Москва.
4. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
5. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
6. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
7. «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
8. «Принятие решений. Метод анализа иерархий» Саати Т. – М.: Радио и связь, 1993.
9. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
10. «Ценообразование в строительстве». В.Т. Александров, издательство «Питер», 2000г.;
11. «Положение о проведении планово – предупредительного ремонта (ППП) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
12. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон
13. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.
14. «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020
15. «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2020

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
ЭЗ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@stogo.ru | Web: www.stogo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Ассоциация член Ассоциаций (ТЕGOVA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича

(Ф.И.О. полностью, отчество)

о том, что Делов Андрей Игоревич является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021;

2. №019434-1 от 20.05.2021. Оценка недвижимости, действителен до 20.05.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью «ФинОценка» (ИНН 7707726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 10 лет
Общий стаж: 10 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество «АлифСтрахование», Договор №0991R/776/90200/20 от 02.11.2020 на сумму 500000 руб., срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2021;

2. Открытое акционерное общество «АлифСтрахование», Договор №433-121121/20/03258/776/00001/20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;

3. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах», Договор №433-121121/20/03258/776/00001/20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о наличии образования в области профессиональной подготовки в области оценочной деятельности: Диплом №ЖВ (202232 от 20.04.2010 Академия экономики и статистики (высшее образование)

Взносы в компенсационный фонд: оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06 сентября 2021 г.

Дата составления выписки 06 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.

В.В. Зюриков



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019434-1 « 20 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан
Делову Андрею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 20 21 г. № 200

Директор  А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » мая 20 24 г.

012775 - КА1



ПОЛИС № 0991R/776/0000127/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ		16 декабря 2021 г.
г. Москва		Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/07726800 КПП 77/07/0001 ОГРН 10477018109013000030355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000000953, БИК 044525953.		16 декабря 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000127/21, составляющей частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомившись с ними, и соглашается с ними. В случае возникновения спора между Страхователем и Альфа-Страхованием, стороны обязуются обратиться к полюбовному урегулированию спора. Настоящий Договор является неотъемлемой частью настоящего Договора.		АО «Альфа-Страхование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/07726800 КПП 77/07/0001 ОГРН 10477018109013000030355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000000953, БИК 044525953.		16 декабря 2021 г.
СТРАХОВАЩИЙ		АО «Альфа-Страхование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/07726800 КПП 77/07/0001 ОГРН 10477018109013000030355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000000953, БИК 044525953.		16 декабря 2021 г.
СТРАХОВАТЕЛЬ		Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32а, пом XIII ком 83.87 КПП 77/07/0001 ИНН 77/07726800		16 декабря 2021 г.
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 28.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.		16 декабря 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА ДОГОВОРНОЙ ПЕРИОД		Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Регистрационный период, установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.		16 декабря 2021 г.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.		Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай, произошедший в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		16 декабря 2021 г.
ФРАНШИЗА		Франшиза не установлена (отсутствует)		16 декабря 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ		Объектом страхования являются не противоправные, законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Застрахованных лиц в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		16 декабря 2021 г.
СТРАХОВОЙ РИСК		Страховым риском по настоящему Договору является предоставление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда принята Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или вступила в силу решением суда; - дата вступления в силу решения суда (взыскания) (взыскательного листа), послужившая основанием для предъявления претензии (иска, требования) о возмещении вреда, не позднее 31 декабря 2022 г. (срок исковой давности); - имеется малая вероятность признания Страхователем ответственности за причинение вреда имущественным интересам Застрахованных лиц; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (срок исковой давности) и/или не позднее 3-х лет с даты вступления в силу настоящего Договора.		16 декабря 2021 г.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ		Российская Федерация.		16 декабря 2021 г.
СТРАХОВАТЕЛЬ		Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32а, пом XIII ком 83.87 КПП 77/07/0001 ИНН 77/07726800		16 декабря 2021 г.
в лице Генерального директора		в лице Генерального директора		16 декабря 2021 г.
Действующий на основании		Действующий на основании		16 декабря 2021 г.

ПОЛИС №0991R7760000129/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	16 декабря 2021 г.		
г. Москва		Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R7760000129/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если каковы-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щабова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 ОГРН 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ОГРН 5045225583, ОГРН 5045225583, ОГРН 5045225583				
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Делов Андрей Игоревич Адрес регистрации или ИНН: 503231292110				
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.				
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно.				
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, франшиза не установлена (отсутствует)				
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, застрахованному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении ущерба, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.				
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении ущерба (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации				
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).				
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  Делов Андрей Игоревич				
	в/д: Руководителя направления страхования Управляющего коммерческого страхования Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Мосаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.				

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты Аналоги использованные для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245 в рамках сравнительного подхода

Объект аналог 1

Офис (В+), 542 м²
в здании «на ул. Новая Басманная, 13с2»
Москва, ЦАО, р-н Красносельский Новая Басманная ул. 13с2 На карте
▲ Красные ворота - 7 мин. пешком ▲ Бауманская - 19 мин. пешком
▲ Комсомольская - 7 мин. пешком

80 000 000 ₽
147 602 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 916 673-41-99
+7 901 129-72-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.
Понаблюдайте, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

ЦЕНТР МСК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CENTR MSK
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ Купить

542 м² Площадь 2 из 3 Этажи Свободно Помещение В+ Класс

Аналитический отчет по зданию **Новое**
На ул. Новая Басманная, 13с2, Москва, Новая Басманная улица, 13с2.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Полная история сделок с недвижимостью
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Факты о самом здании

Отзыв о сайте

Объект аналог 2

Офис (В), 1 337 м²
в административном здании «на Рубцовской набережной, 3с1»
Москва, ЦАО, р-н Басманный Рубцовская наб. 3С1 На карте
▲ Электрозаводская - 11 мин. пешком ▲ Бауманская - 15 мин. пешком
▲ Семеновская - 7 мин. на транспорте

147 070 000 ₽
110 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

+7 964 559-71-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.
Понаблюдайте, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

OF RU АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе более 1000

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ Купить

1 337 м² Площадь 5 из 22 Этажи Свободно Помещение В Класс

Аналитический отчет по зданию **Новое**
На Рубцовской набережной, 3с1, Москва, Рубцовская набережная, 3С1.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Вакантные помещения и объявления с Циан

Отзыв о сайте

Объект аналог 3

ПРОДАЖА ОФИСОВ | МОСКВА И МО | БУТЫРСКИЙ ВАЛ УЛИЦА, 68/70СТР1 лот № 520963

МОСКВА, ЦАО, М БЕЛОРУССКАЯ, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ, Д 68/70, СТР 1

площадь: 2 500 м² | цена м²: 100 000 Р | цена всего: 250 000 000 Р

Помещение под офис площадью 2500 кв.м на 2 этаже 6-этажного бизнес-центра класса В+ м. Белорусская, район города - Тверской. В здании есть лифт, охрана, в офисе центральное кондиционирование, центральное отопление. Парковка автомобилей - наземная, на парковке 150 машиномест, парковка с охраной. [#3427246#]

Объект на карте | Панорама | Показать объекты рядом

Как добраться? | Пробки | Слои

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

Объекты Аналоги использованные для расчета объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 в рамках сравнительного подхода

Объект аналог 1

Свободное назначение (В), 627 м²

в торговно-офисном комплексе на ул. Новослободская, 20

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20. На карте

М. Менделеевская - 1 мин. пешком | М. Новослободская - 5 мин. пешком

Достоевская - 14 мин. пешком

105 000 000 Р

167 465 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 916 134-93-09

ОМС и обременения в недвижимости

доставлены не будут. Закажите в обязательном порядке актуальный номер

Помогите понять, что такое это обременение на ЦЗНМ. И оставьте отзыв после визита

АГРК

Актуальность недвижимости

Геометрия

Документы проверены

риэлтор

Анастасия Бондаренко

10-1

Доступен аналитический отчет по объекту за 1 500 Р

Купить

627 м² | 4 из 4 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Помещение | Класс

Аналитический отчет по объекту

На ул. Новослободская, 20, Москва, Новослободская улица, 20.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с ЦЗНМ
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

Получите наиболее полное описание объекта площадью 627 кв.м и что важнее 4-х этажей бизнес-центра

Объект аналог 2

Продажа офиса 671,2 м² Рубин

Офис (В), 671,2 м²
в административном здании «на Рубинской набережной, ЗС1»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубинская наб., ЗС1. На карте
Электровзводская - <1 мин. пешком Бауманская - 15 мин. пешком
Семеновская - 7 мин. на транспорте

80 544 000 Р +
120 000 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН
+7 916 572-68-69
ОМС и сообщения в несредств
доступны на Бюст-Доме
В объявлении скрыта контактная информация
Попытка скрыть, что вышло это объявление на ЦИАН. Известно
уже после звонка

TPI Company
Опытный - РБО
✓ Документы агентства проверены
универсальная презентация
Нет отзывов
Опыт работы с 2013 года
Будет 147 объектов

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 Р Купить

671,2 м²
Площадь
5 из 21
Этаж
Свободно
Помещение
В
Класс

Аналитический отчет по зданию
На Рубинской набережной, ЗС1, Москва, Рубинская набережная, ЗС1.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

Попытка обхода в Бюст-Доме Рубинский в ЦАО. 3 минуты пешком от станции метро Электровзводская.

Объект аналог 3

Продажа офиса 52,6 м² Болонья

Электровзводская - 10 мин. пешком Бауманская - 20 мин. пешком

8 700 000 Р +
165 420 Р за м²
Следить за изменением цены
Позвонить телефону
Написать сообщение

ID 44821587
✓ Документы агентства проверены
Будет 1 объект

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 Р Купить

52,6 м²
Площадь
6 из 6
Этаж
Свободно
Помещение
В
Класс

Аналитический отчет по зданию
Post Plaza (Пост Плаза), Москва, Большая Почтовая улица, 26BC2.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

Вашему вниманию предлагается уютный офис с отличным ремонтом от собственника в Бизнес центре "Пост Плаза" на Большой Почтовой. 3 кабинета с мебелью. Оборудовано 6 рабочих мест. 10 минут нетронутой шагом от метро "Электровзводская". Бесплатная стоянка напротив бизнес-центра. Здание оборудовано современными системами прохода и безопасности. Строгий пропускной режим не позволяет посторонним лицам проникать внутри здания. На 3 этаже находится магазин и столовая. Презентабельная входная группа создает условия комфорта в период ожидания. Есть постоянный арендатор. Возможно прекращение аренды и использование офиса для собственного бизнеса.

Объект аналог 4

Аренда офиса 115м² Нижняя К...
 cian.ru/rent/commercial/265387063/

16 900 000 ₽
 145 107 м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

+7 906 780-02-32
 +7 985 207-19-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 19:00
 Напишите ему или позвоните завтра +79567800232, +79852071942

Написать сообщение
 Заранее скажите! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

Указать мои контакты
 Отправить

СИМА ИНВЕСТ
 Агентство недвижимости
 Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Аналитический отчет по зданию
 Виктория Плаза, Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С4А.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диаграммой цен
- Правовладельцы и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 ₽

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ для ЦЕНТРА МОСКВЫ !!! Посреди классной и недорогой офис 115 кв.м. ИДЕАЛЬНО ПОД СОБСТВЕННЫЙ ИЛИ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС !!!

Офис на 6 этаже в БЦ Виктория Плаза всего в 5 минут от станции метро "Бауманская". Здание оборудовано современными системами прохода и безопасности. Строгий пропускной режим не позволяет посторонним лицам присутствовать на прилегающей территории и внутри здания. На первом этаже находится кафе, также оборудована большая столовая. Широкая входная группа создает условия комфорта и удобства ожидания. Отделка выполнена натуральным камнем. В офисе сделан качественный ремонт, не требующий дополнительных вложений, также предоставляется мебель. Сложившийся центр деловой активности столицы. На территории Бизнес-центра имеется опорошенная парковка. Бизнес-центр выглядит презентабельно и роскошно. Документы готовы для быстрого выхода на сделку. Объект без обременений.

Объекты Аналоги использованные для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245 в рамках доходного подхода

Объект аналог 1

Аренда офиса 88м² Суше...
 cian.ru/rent/commercial/266580739/

124 667 ₽/мес.
 17 000 м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 965 115-20-96

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения
 Скачать

Агентство недвижимости
 ГОРОД
 Документы проверены

На ЦИАН 9 лет
 Объектов в работе 83

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Аналитический отчет по зданию
 Суше... Москва, Суше... улица, 12С1.

Офис (В), 88 м²
 в бизнес-центре «Суше...»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Суше... ул., 12С1 На карте
 Новослободская - 2 мин. пешком Менделеевская - 4 мин. пешком
 Достоевская - 10 мин. пешком

В избранное

20 фото

88 м²
 Площадь

5 из 5
 Этаж

Свободно
 Помещение

В
 Класс

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения
 Скачать

Объект аналог 2

Аренда офиса 32,1 м² ул. Петровка

cian.ru/rent/commercial/261281182/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Офис (В), 32,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15 На карте

Лубянка · 10 мин. пешком Кузнецкий мост · 8 мин. пешком Чеховская · 11 мин. пешком

В избранное



18 фото

32,1 м² Площадь 5 из 6 Этаж Свободно Помещение В Класс

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Скачать

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Офис в самом центре столицы! Престижный исторический район, шаговая доступность к нескольким станциям метро: Кузнецкий мост, Театральная, Трубаня, Чеховская, Тверская, Охотный ряд и еще несколько. Престижный центр Москвы. Красная Площадь и все достопримечательности в шаговой доступности. Пропускная система. Есть лифт. График работы с 08.00 до 22.00. В выходные дни посещение по заявке. ШИКАРНЫЙ ВИД ИЗ ОКОН!! Несколько санузлов. предоставляются арендные каникулы (все можно обсуждать). При необходимости предоставляется мебель. Вход с улицы Петровка.

Отзыв о сайте

50 558 ₽/мес.

18 900 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 967 291-51-19

+7 915 142-53-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Скачать

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Галерея Недвижимости

Документы проверены

Объект аналог 3

Аренда офиса 90,8 м² ул. Палиха

cian.ru/rent/commercial/271868953/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Офис, 90,8 м²

в особняке «на ул. Палиха, 13/1с1»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 13/1с1 На карте

Менделеевская · 6 мин. пешком Новослободская · 8 мин. пешком Достоевская · 10 мин. пешком

В избранное



5 фото

90,8 м² Площадь 3 из 3 Этаж Свободно Помещение

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Скачать

Аналитический отчет по зданию

На ул. Палиха, 13/1с1. Москва, улица Палиха, 13/1с1.

Отзыв о сайте

113 500 ₽/мес.

15 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 966 063-87-18

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Скачать

Написать сообщение

ID 81556644

Документы агентства проверены

Нет отзывов

Еще 5 объектов

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Купить

Объект аналог 4

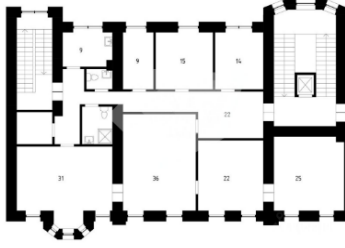
Аренда офиса 252м² 1-я Тверск... x

cian.ru/rent/commercial/274151353/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Макслайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Офис (В), 252 м²
в бизнес-центре «на ул. 1-я Тверская-Ямская, 16/23С1»
Москва, ЦАО, р-н Тверской 1-я Тверская-Ямская ул. 16/23С1 На карте
Маяковская - 3 мин. пешком Белорусская - 9 мин. пешком

В избранное



6 фото

252 м²
Площадь

4 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Скачайте шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Скачать

Аналитический отчёт по зданию

На ул. 1-я Тверская-Ямская, 16/23С1. Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, 16/23С1.

Отзыв о сайте

Входит в PDF-отчёт

360 108 ₽/мес.
17 148 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

+7 966 382-05-98

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Понадуйтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Скачать

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Vmestate Commercial
Документы проверены

РИЕЛТОР
Сергей Дмитриев
5.0 - 2

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽

Купить

Объекты Аналоги использованные для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 в рамках доходного подхода

Объект аналог 1

Аренда помещений свободн... x

cian.ru/rent/commercial/259143196/

Смарт-ТВ, YouTube, Карты, Как получить сер... Страница загрузки... Сторонние приложения... Консоль Т-Эр Белый... Smart-Класс Ресурс (p... Таблетка Corneo T... MAM MALBY Кл... Краудфандинг S... Искать в Яндексе... Блок-Бит Map (M... openstreetmap... This template is mo...

Свободное назначение (В), от 194 до 465 м²
в бизнес-центре «Сафа (3)»
Москва, ЦАО, р-н Тверской Новослободская ул. 3 На карте
Новослободская - 1 мин. пешком М. Менделеевская - 4 мин. пешком
Достоевская - 11 мин. пешком

В избранное



13 фото

От 194 до 465 м²
Площадь

5 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Скачайте шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Скачать

Аналитический отчёт по зданию

Сафа, 3. Москва, Новослободская улица, 3.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапозонами цен
- Вакантные помещения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации

Отзыв о сайте

от 404 167 до 968 750 ₽/мес.
от 25 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 966 051-35-41

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Понадуйтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Скачать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PROSPERITA
Документы проверены

На ЦИАН
5 лет

Объекты в работе
52

РИЕЛТОР
Елена Ава

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽

Купить

Объект аналог 2

Аренда офиса от 190 до 280 м²

Офис (В), от 190 до 280 м²
в Бизнес-центре на ул. 1-я Тверская-Янская, 16/23С1
Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Янская ул., 16/23С1 На карте
Менделеевская - 4 мин. пешком Белорусская - 10 мин. пешком
Новослободская - 13 мин. пешком

36 фото

От 190 до 280 м² Площадь 3 из 5 Этаж Свободно Помещение В Класс

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Аналитический отчет по зданию

На ул. 1-я Тверская-Янская, 16/23С1. Москва, 1-я Тверская-Янская улица, 16/23С1.

Что входит в PDF-отчет:

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правовладельцы и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Ценой
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

от 380 000 до 560 000 Р/мес. от 24 000 Р за м² в год

Скачать за изменение цены

Включены эксплуатационные расходы коммунальные платежи НДС, без комиссии

+7 985 206-04-69
+7 915 231-70-09

ОМС и сообщения в инспекцию доступны не будут. Закажите в объявлении номер арендного номера

Попросите агента, что вышлет это объявление на ЦИАН. И оставьте отклик после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Скачать

Написать сообщение

ID 279413

РР0

✓ Документы агентства проверены

Нет отзывов

Еще 42 объекта

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Купить

Объект аналог 3

Сдать офис 78,3 м² ул. Бутырский Вал

Офис (В), 78,3 м²
в офисном здании на ул. Бутырский Вал, 24/13С1
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1 На карте
Белорусская - 5 мин. пешком М. Менделеевская - 8 мин. пешком
Новослободская - 10 мин. пешком

11 фото

78,3 м² Площадь 4 из 4 Этаж Свободно Помещение В Класс

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Скачать

Лот: 3990999, бизнес-центр Бутырский 24/13 с.1. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду офис площадью 78,3 м2 на 4 этаже в офисном здании класса В Бутырский 24/13 с.1, расположенном в 5 минутах пешком от метро Белорусская, Плановая: смешанная. Состояние помещений: с ремонтом. Техническое оснащение: Центральное кондиционирование. Безопасность: Круглосуточная охрана эксплуатационные расходы 4200 руб. за кв.м в год, тепло-, электро- и водоснабжение оплачиваются дополнительно по тарифам поставщиков ИФНС 10

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

143 550 Р/мес. 22 000 Р за м² в год

Скачать за изменение цены

УСН, без комиссии

+7 909 693-98-96

ОМС и сообщения в инспекцию доступны не будут. Закажите в объявлении номер арендного номера

Попросите агента, что вышлет это объявление на ЦИАН. И оставьте отклик после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Скачать

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

СЕРТИФИКАТ

Континент-Недвижимость

документы проверены

ИНТЕРЛОП

ID 4300392

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004016	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.05.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-12/027/2007-646, Инвентарный номер: 692/4 (02111370:0001-003, 0042, 0004, 007-009, 0017, 0020-0023, 0034-0039, 0043-0050)	
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д. 43	
Площадь:		8684.3	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1274346079.49	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004016:1046	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Заварзин Михаил Александрович №33-12-268	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
27.03.2020 № 99/2020/322625949	
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4245	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2008-867 от 06.03.2008
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление нежилыми помещениями площадью 8670, 7 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 4, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 5 кв.м(обременяется 8, 5 кв.м.) 2) этаж 4, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 5 кв.м(обременяется 15, 5 кв.м.) 3) этаж 4, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 31, 1 кв.м(обременяется 31, 1 кв.м.) 4) этаж 4, помещение 1 - комната 5; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 7 кв.м(обременяется 12, 7 кв.м.) 5) этаж 4, помещение 1 - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 1 кв.м(обременяется 25, 1 кв.м.) 6) этаж 4, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 9 кв.м(обременяется 24, 9 кв.м.) 7) этаж 4, помещение 1 - комната 9; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 9 кв.м(обременяется 16, 9 кв.м.) 8) этаж 4, помещение 1 - комната 10; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 4, 8 кв.м(обременяется 4, 8 кв.м.) 9) этаж 4, помещение 1 - комната 11; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 21 кв.м(обременяется 21 кв.м.) 10) этаж 4, помещение 1 - комната 82; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 30, 1 кв.м(обременяется 30, 1 кв.м.) 11) этаж 4, помещение 1 - комната 83; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 19, 8 кв.м(обременяется 19, 8 кв.м.) 12) этаж 4, помещение 1 - комната 89; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20, 5 кв.м(обременяется 20, 5 кв.м.) 13) этаж 5, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м(обременяется 15, 3 кв.м.) 14) этаж 5, помещение 1 - комната 88; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 30, 4 кв.м(обременяется 30, 4 кв.м.)

	15) этаж 5, помещение 1 - комната 89; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20 кв.м(обременяется 20 кв.м.) 16) этаж 3, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8 кв.м(обременяется 8 кв.м.) 17) этаж 3, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 3 кв.м(обременяется 14, 3 кв.м.) 18) этаж 3, помещение 1 - комната 88; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 1 кв.м(обременяется 10, 1 кв.м.) 19) этаж 4, помещение 1 - комната 40; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 29, 2 кв.м(обременяется 29, 2 кв.м.) 20) этаж 3, помещение 1 - комната 39; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 9 кв.м(обременяется 18, 9 кв.м.) 21) этаж 3, помещение 1 - комната 40; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 27 кв.м(обременяется 27 кв.м.) 22) этаж 3, помещение 1 - комната 41; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 6 кв.м(обременяется 25, 6 кв.м.) 23) этаж 3, помещение 1 - комната 80; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 27, 5 кв.м(обременяется 27, 5 кв.м.) 24) этаж 2, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 1 кв.м(обременяется 24, 1 кв.м.) 25) этаж 3, помещение 1 - комната 81; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20, 3 кв.м(обременяется 20, 3 кв.м.) 26) этаж 5, помещение 1 - комната 66; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м(обременяется 16, 8 кв.м.) 27) этаж 5, помещение 1 - комната 67; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15 кв.м(обременяется 15 кв.м.) 28) этаж 5, помещение 1 - комната 68; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м(обременяется 10, 6 кв.м.) 29) этаж 5, помещение 1 - комната 69; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м(обременяется 14, 4 кв.м.) 30) этаж 2, помещение 1 - комната 87; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 4 кв.м(обременяется 15, 4 кв.м.) 31) этаж 4, помещение 1 - комната 15; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 22, 9 кв.м(обременяется 22, 9 кв.м.) 32) этаж 4, помещение 1 - комната 16; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 6 кв.м(обременяется 24, 6 кв.м.) 33) этаж 5, помещение 1 - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 1 кв.м(обременяется 17, 1 кв.м.) 34) этаж 3, помещение 1 - комната 19; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 6 кв.м(обременяется 15, 6 кв.м.) 35) этаж 3, помещение 1 - комната 20; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 2 кв.м(обременяется 12, 2 кв.м.) 36) этаж 5, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 7 кв.м(обременяется 15, 7 кв.м.) 37) этаж 3, помещение 1 - комната 21; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20 кв.м(обременяется 20 кв.м.) 38) эт
дата государственной регистрации:	06.03.2008

	номер государственной регистрации:	77-77-12/005/2008-867
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи - фонд недвижимости 1" под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У., зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра пассивных инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"
3.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/027/2007-646, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 8684, 3 кв. м, весь объект
	дата государственной регистрации:	04.08.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2011-566
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.1.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245/1 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 9, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, 18, 19, 20, 22 площадью 203, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/2 (этаж 6, помещение I, комната Г площадью 22, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/3 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 91, 92, 93, 94, 95, 96 площадью 132, 7 кв.м.), 77:01:0004016:4245/4 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 37, 37а, 37б площадью 19, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/5 (этаж 5, помещение I, комната № 11б площадью 0, 5 кв.м.), 77:01:0004016:4245/6 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г площадью 43, 7 кв.м.) общей площадью 562, 0 кв.м.: 1) этаж 5, помещение I - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 4 кв.м 2) этаж 4, помещение I - комната 62г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 3) этаж 5, помещение I - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м 4) этаж 5, помещение I - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 1 кв.м 5) этаж 5, помещение I - комната 5; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 3 кв.м 6) этаж 5, помещение I - комната 6; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 2 кв.м 7) этаж 5, помещение I - комната 11б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 8) этаж 5, помещение I - комната 37; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м 9) этаж 5, помещение I - комната 37а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 10) этаж 5, помещение I - комната 37б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 11) этаж 5, помещение I - комната 6б; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м 12) этаж 5, помещение I - комната 6ба; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 13) этаж 5, помещение I - комната 6бб; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 14) этаж 5, помещение I - комната 67; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь	

			15 кв.м 15) этаж 5, помещение I - комната 68; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м 16) этаж 5, помещение I - комната 68а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 1 кв.м 17) этаж 5, помещение I - комната 69; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м 18) этаж 5, помещение I - комната 70; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8 кв.м 19) этаж 5, помещение I - комната 70а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м 20) этаж 5, помещение I - комната 71; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м 21) этаж 5, помещение I - комната 72; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 35, 1 кв.м 22) этаж 5, помещение I - комната 72а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 23) этаж 5, помещение I - комната 72б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 24) этаж 5, помещение I - комната 72в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 25) этаж 5, помещение I - комната 74; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м 26) этаж 5, помещение I - комната 91; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 5, 8 кв.м 27) этаж 5, помещение I - комната 92; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м 28) этаж 5, помещение I - комната 93; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м 29) этаж 5, помещение I - комната 94; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 4, 5 кв.м 30) этаж 5, помещение I - комната 95; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м 31) этаж 5, помещение I - комната 96; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м 32) этаж 6 - комната Г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 22, 4 кв.м 33) этаж 4, помещение I - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 1 кв.м 34) этаж 4, помещение I - комната 7а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 35) этаж 4, помещение I - комната 7б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 36) этаж 4, помещение I - комната 7в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 37) этаж 4, помещение I - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 9 кв.м 38) этаж 4, помещение I - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м
--	--	--	--

3.2.2.		39) этаж 4, помещение I - комната 86; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь, 5 кв.м 40) этаж 4, помещение
	дата государственной регистрации:	01.11.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-920
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2011 по 31.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Заказные ИнформСистемы", ИНН: 7729395110
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-920; Дополнительное соглашение №16 от 21.07.2017 к договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11; Дополнительное соглашение № 10 от 18.06.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11
	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, Часть объекта № 77:01:0004016:4245/8 площадью 97, 2 кв.м.: этаж 1, пом. II, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8
	дата государственной регистрации:	25.07.2018
	номер государственной регистрации:	77:01:0004016:4245-77/004/2018-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.06.2018 по 30.09.2022 включительно
5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мататяев Руслан Яшкаевич
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 12.04.2018 №497А/18
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
8	97.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	22.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	0.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	19.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	132.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	139.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	203.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	43.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322632530	
Кадастровый номер:	
77:01:0004016:4246	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/010/2008-544, Инвентарный номер: 695/4 (02111370:0005-0007, 0011-0016, 0018, 0019, 0043, 0044)
Адрес:	127055 Москва, ул Лесная, д 43
Площадь:	1156.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	190360190.05

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322632530	
Кадастровый номер:	
77:01:0004016:4246	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:1046
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322632530			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 05.06.2008г. № 77-77-12/010/2008-544. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 20.10.2010г. Подвал: пом. V-VII - дата обследования 03.07.2008, этаж 1: пом. IV-IX дата обследования 03.10.2006, антресоль 1: пом. I, II, подвал: пом. б/н, этаж 1: пом. б/н - дата обследования 16.06.2000. Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. IV, пом. V, пом. VI, пом. VII, пом. VIII, пом. IX). подвал: пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1-11, 13-16, пом. VII ком. 4-6, пом. б/н ком. Г, Д этаж 1: пом. IV ком. 1, 1в, 1г, 2-14, пом. V ком. 1-3, пом. VI ком. 1-5, пом. VII ком. 1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 5, пом. VIII ком. 1-3, пом. IX ком. 1-12, 12а, 12б, 13, 13е, 13ж, 14-19, пом. б/н ком. г, Г, д, Е, Ж, 3, И антресоль 1: пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 3, пом. II ком. 1, 1а, 1б, 2 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322632530			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/010/2008-544 от 05.06.2008		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал ком.Г, Д, пом.V ком.1, пом.VI ком.1-11, 13-16, пом.VII ком.4-6, этаж 1 ком.Г, Е, Ж, 3, И, г, д, пом.IV ком.1, 1в, 1г, 2-14, пом.V ком.1-3, пом.VI ком.1-5, пом.VII ком.1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 5, пом.VIII ком.1-3, пом.IX ком.1-12, 12а, 12б, 13, 13е, 13ж, 14-19, антресоль 1 пом.I ком.1, 2, 2а, 2б, 3, пом.II ком.1, 1а, 1б, 2 площадью 1157.1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 1, помещение 8 - комната 1; назначение: ДИСПЕЧЕРСКАЯ, площадь 31, 5 кв.м(обременяется 10, 6 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 8 - комната 2; назначение: ДИСПЕЧЕРСКАЯ, площадь 7, 4 кв.м(обременяется 18, 1 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 4; назначение: ЗАЛ, площадь 116, 1 кв.м(обременяется 9, 5 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 4 - комната 5; назначение: ЗАЛ, площадь 20 кв.м(обременяется 26, 9 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 4 - комната 6; назначение: ЗАЛ, площадь 8, 7 кв.м(обременяется 30, 6 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 4 - комната 7; назначение: ЗАЛ, площадь 32 кв.м(обременяется 20, 2 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 4 - комната 8; назначение: ЗАЛ, площадь 4, 6 кв.м(обременяется 3, 8 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 4 - комната 9; назначение: ЗАЛ, площадь 6, 7 кв.м(обременяется 3, 3 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 4 - комната 10; назначение: ЗАЛ, площадь 9, 6 кв.м(обременяется 15, 7 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 4 - комната 11; назначение: ЗАЛ, площадь 22, 8 кв.м(обременяется 9 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 4 - комната 12; назначение: ЗАЛ, площадь 1, 7 кв.м(обременяется 1, 7 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 4 - комната 13; назначение: ЗАЛ, площадь 2, 3 кв.м(обременяется 2, 3 кв.м.)		

		13) этаж 1, помещение 4 - комната 14; назначение: ЗАЛ, площадь 2, 1 кв.м(обременяется 2, 1 кв.м.) 14) этаж 1, помещение 9 - комната 3; назначение: АТС, площадь 76, 9 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.) 15) подвал, помещение 5 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 43, 9 кв.м(обременяется 43, 9 кв.м.) 16) подвал, помещение 6 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 32, 8 кв.м(обременяется 32, 8 кв.м.) 17) подвал, помещение 6 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 3 кв.м(обременяется 4, 3 кв.м.) 18) подвал, помещение 6 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м(обременяется 23, 6 кв.м.) 19) подвал, помещение 6 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 33, 6 кв.м(обременяется 33, 6 кв.м.) 20) подвал, помещение 6 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 37 кв.м(обременяется 37 кв.м.) 21) подвал, помещение 6 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 22, 2 кв.м(обременяется 22, 2 кв.м.) 22) подвал, помещение 6 - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8 кв.м(обременяется 8 кв.м.) 23) подвал, помещение 6 - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.) 24) подвал, помещение 6 - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 9 кв.м(обременяется 4, 9 кв.м.) 25) подвал, помещение 6 - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.) 26) подвал, помещение 6 - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 3 кв.м(обременяется 4, 3 кв.м.) 27) подвал, помещение 6 - комната 13; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 11, 3 кв.м(обременяется 11, 3 кв.м.) 28) подвал, помещение 6 - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 1 кв.м(обременяется 3, 1 кв.м.) 29) подвал, помещение 6 - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 2 кв.м(обременяется 3, 2 кв.м.) 30) подвал, помещение 6 - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9, 8 кв.м(обременяется 9, 8 кв.м.) 31) подвал, помещение 7 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 3 кв.м(обременяется 17, 3 кв.м.) 32) подвал, помещение 7 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 13, 1 кв.м(обременяется 13, 1 кв.м.) 33) подвал, помещение 7 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 5, 6 кв.м(обременяется 5, 6 кв.м.) 34) этаж 1, помещение 5 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 33, 1 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.) 35) этаж 1, помещен
	дата государственной регистрации:	05.06.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-12/010/2008-544
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	

	недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.05.2008 № 08-СХ-01/10171; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 2 от 22.05.2008 с Открытым акционерным обществом «Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и кормопроизводства».
3.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/010/2008-544, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 1156, 9 кв. м, весь объект
	дата государственной регистрации:	04.08.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2011-566
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626305	
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4247	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 692/4 (02111370:0023, 0024, 0049), Условный номер: 77-77-12/007/2007-868
Адрес:	127055 Москва, ул. Лесная, д. 43
Площадь:	1937,1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5, Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	309539863,05

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626305	
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4247	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:1046
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Туровникова Евгения Александровна №77-15-278, ООО "Вита-Хауз"
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626305			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 20.10.2010г. по состоянию на 16.06.2000г.. Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 06.03.2008г. № 77-77-12/005/2008-869, этаж 5: пом. I ком. 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 12, 12а, 13, 13а, 13б, 13в, 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 15в, 16-18, 18а, 19-24, 24а, 24б, 24в, 25-28, 28а, 30, 32, 33; этаж 6: ком. А, Б, В, пом. I ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9, 9а, 9б, 10, 10г, 10д, 10е, 10ж, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24-30, 33, 33а, 33б, 33в, 33г, 33д, 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 42а, 43-46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 56-60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, 67-69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626305			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2008-869 от 06.03.2008		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление нежилыми помещениями площадью 1937.1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 5, помещение 1 - комната 22; назначение: КАБИНЕТ, площадь 12 кв.м.(обременяется 12 кв.м.) 2) этаж 5, помещение 1 - комната 15; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 23, 2 кв.м.(обременяется 23, 2 кв.м.) 3) этаж 6, помещение 1 - комната 37; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 29, 4 кв.м.(обременяется 29, 4 кв.м.) 4) этаж 6, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м.(обременяется 14, 4 кв.м.) 5) этаж 6, помещение 1 - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 9 кв.м.(обременяется 14, 9 кв.м.) 6) этаж 6, помещение 1 - комната 24; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 1 кв.м.(обременяется 10, 1 кв.м.) 7) этаж 5, помещение 1 - комната 23; назначение: КАБИНЕТ, площадь 19, 5 кв.м.(обременяется 19, 5 кв.м.) 8) этаж 6, помещение 1 - комната 10; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 23, 7 кв.м.(обременяется 23, 7 кв.м.) 9) этаж 6, помещение 1 - комната 13; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 5 кв.м.(обременяется 17, 5 кв.м.) 10) этаж 6, помещение 1 - комната 14; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 34, 3 кв.м.(обременяется 34, 3 кв.м.) 11) этаж 5, помещение 1 - комната 17; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м.(обременяется 16, 8 кв.м.) 12) этаж 5, помещение 1 - комната 18; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 6 кв.м.(обременяется 7, 6 кв.м.) 13) этаж 5, помещение 1 - комната 19; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 21, 5 кв.м.(обременяется 21, 5 кв.м.) 14) этаж 6, помещение 1 - комната 17; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 11, 5 кв.м.(обременяется 11, 5 кв.м.)		

	15) этаж 6, помещение 1 - комната 18; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 7 кв.м(обременяется 18, 7 кв.м.) 16) этаж 5, помещение 1 - комната 12; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 9 кв.м(обременяется 15, 9 кв.м.) 17) этаж 5, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 2 кв.м(обременяется 24, 2 кв.м.) 18) этаж 5, помещение 1 - комната 9; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 21, 1 кв.м(обременяется 21, 1 кв.м.) 19) этаж 6, помещение 1 - комната 20; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 3 кв.м(обременяется 17, 3 кв.м.) 20) этаж 5, помещение 1 - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 8 кв.м(обременяется 25, 8 кв.м.) 21) этаж 5, помещение 1 - комната 10; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20, 9 кв.м(обременяется 20, 9 кв.м.) 22) этаж 5, помещение 1 - комната 11; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 19 кв.м(обременяется 19 кв.м.) 23) этаж 5, помещение 1 - комната 13; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 22, 9 кв.м(обременяется 22, 9 кв.м.) 24) этаж 5, помещение 1 - комната 14; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 6 кв.м(обременяется 24, 6 кв.м.) 25) этаж 5, помещение 1 - комната 16; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 8 кв.м(обременяется 12, 8 кв.м.) 26) этаж 5, помещение 1 - комната 20; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 19, 7 кв.м(обременяется 19, 7 кв.м.) 27) этаж 5, помещение 1 - комната 21; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.) 28) этаж 5, помещение 1 - комната 24; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 11, 9 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.) 29) этаж 5, помещение 1 - комната 25; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 4 кв.м(обременяется 17, 4 кв.м.) 30) этаж 5, помещение 1 - комната 26; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16 кв.м(обременяется 16 кв.м.) 31) этаж 5, помещение 1 - комната 27; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 3 кв.м(обременяется 14, 3 кв.м.) 32) этаж 5, помещение 1 - комната 28; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 6, 3 кв.м(обременяется 6, 3 кв.м.) 33) этаж 5, помещение 1 - комната 30; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 33, 1 кв.м(обременяется 33, 1 кв.м.) 34) этаж 5, помещение 1 - комната 32; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м(обременяется 3, 4 кв.м.) 35) этаж 5, помещение 1 - комната 33; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м(обременяется 7, 2 кв.м.) 36) этаж 6, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18 кв.м(обременяется 18 кв.м.) 37) этаж 6, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 2 кв.м(обременяется 8, 2 кв.м.) 38) э
	дата государственной регистрации:
	06.03.2008

	номер государственной регистрации:	77-77-12/005/2008-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи – фонд недвижимости 1" под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У., зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра пассивных инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"
3.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/007/2007-868, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 1937, 1 кв. м, весь объект
	дата государственной регистрации:	04.08.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2011-566
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626305	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами: 77:01:0004016:4247/1 (6 этаж, помещение I, комнаты №№ 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-18) площадью 284, 2 кв.м., 77:01:0004016:4247/2 (6 этаж, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24, 25, 27, 28, 29, 67, 69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75) площадью 433, 2 кв.м., 77:01:0004016:4247/3 (5 этаж, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 16, 17, 18, 18а, 19, 20) площадью 199, 8 кв.м., 77:01:0004016:4247/4 (6 этаж, пом. I, комн.№№34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 43, 44, 46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 57, 58, 59, 60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а) площадью 546, 7 кв.м.; общей площадью 1463, 9 кв.м.
3.2.1. дата государственной регистрации:	01.11.2011
номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-920
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 31.08.2021.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Заказные ИнформСистемы", ИНН: 7729395110
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-920; Дополнительное соглашение №16 от 21.07.2017 к договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11; Дополнительное соглашение № 10 от 18.06.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11
3.2.2. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, назначение :офис: 1) этаж 6, помещение I - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 49 кв.м 2) этаж 6, помещение I - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4 кв.м 3) этаж 6, помещение I - комната 8б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 4) этаж 6, помещение I - комната 8в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 5) этаж 6, помещение I - комната 8з; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 6) этаж 6, помещение I - комната 8д; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 7) этаж 6, помещение I - комната 8е; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 8) этаж 6, помещение I - комната 8ж; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 9) этаж 6, помещение I - комната 8г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м
дата государственной регистрации:	01.11.2011
номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-927
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.08.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Заказных ИнформСистем", ИНН: 7743514104
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-927; Дополнительное соглашение №9 от 20.09.2016 к Договору субаренды нежилых помещений №169А/11 от 19.09.2011; Дополнительное соглашение №5 от 23.07.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 17.08.2015, №77-77/011-77/011/011/2015-84/1
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 9	Всего листов раздела 9 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626305			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	284.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	433.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	546.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	199.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4632
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	17.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127055 Москва, ул. Лесная, д 43
Площадь:	140
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18055479.4

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4632
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:1046
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0004016:4261
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Кораблин Алексей Федорович №77-13-227, ООО Компания "КОР"
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4632
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626466		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4632	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77:01:0004016:4632-77/011/2020-8 от 07.02.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление, доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.02.2020	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004016:4632-77/011/2020-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.12.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверил нотариус города Москвы Аверина Елена Леонтьевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-н/77-2019-11-479; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6003, выдавший орган:	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	17.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127055 Москва, ул. Лесная, д. 43
Площадь:	33
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4255934.43

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:1046
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0004016:4261
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Кораблин Алексей Федорович №77-13-227, ООО Компания "КОР"

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 2		Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77:01:0004016:4633-77/011/2020-8 от 07.02.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, доверительное управление
		дата государственной регистрации:	07.02.2020
		номер государственной регистрации:	77:01:0004016:4633-77/011/2020-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.12.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверил нотариус города Москвы Аверина Елена Леонтьевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-н/77-2019-11-479; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6003, выдавший орган:	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн. Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
		всего	в т.ч. - основ.	вспом.	в т.ч. - лодж. балк.	
п 1	венткамера	43,9	43,9	16,6	прочая	270
г	клетка лестнич	16,6			прочая	

Итого	по помещению	60,5	43,9	16,6		
---	Нежилые помещения	60,5	43,9	16,6		
в т.ч.	Прочие	60,5	43,9	16,6		

Помещение N VI Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обременении: доверительное управление

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

Итого	по помещению	219,9	159,9	60,0	прочая	270
---	Нежилые помещения	219,9	159,9	60,0	прочая	
в т.ч.	Прочие	219,9	159,9	60,0	прочая	



02 10 09 0106775

Р. 2 По адресу: Лесная ул., 43

ф. 25

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

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

Помещение N VI Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

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

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N VII Тип: Прочие
Последнее обследование 3.07.2008
Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

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

Помещение N IV Тип: Общественное питания
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. — основ.	в т.ч. — восток.	лестн.	балк.	
1	1	кабинет	8,4	8,4				340
	2	кабинет	19,4	19,4			учрежд.	
	3	коридор	5,2	19,4			учрежд.	
	4	коридор	3,2				5,2 учрежд.	
	5	кабинет	12,2	12,2			3,2 учрежд.	
	6	кабинет	29,4	29,4			учрежд.	
	7	кабинет	19,1	19,1			учрежд.	
	8	кабинет	8,9	8,9			учрежд.	
	9	кабинет	9,1	9,1			учрежд.	
	10	кабинет	7,5	7,5			учрежд.	
	11	кабинет	47,4	47,4			учрежд.	
	12	коридор	31,0				31,0 учрежд.	
	12а	шкаф	1,4				1,4 учрежд.	
	12б	коридор	12,0				12,0 учрежд.	
	13	коридор	30,6				30,6 учрежд.	
	13а	лифт	3,0				3,0 прочая	
	13б	лифт	3,0				3,0 прочая	
	14	коридор	18,8				18,8 учрежд.	
	15	коридор	9,5				9,5 учрежд.	
	16	тамбур	0,9				0,9 учрежд.	
	17	уборная	4,2				4,2 учрежд.	
	18	уборная	1,1				1,1 учрежд.	
	19	уборная	4,6				4,6 учрежд.	
	Е	клетка лестнич	12,2				12,2 прочая	
Итого			302,1	161,4			140,7	
-----Нежилые помещения всего			302,1	161,4			140,7	
в т.ч. Учрежденные			283,9	161,4			122,5	
Прочие			18,2				18,2	

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб.з. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	лестн.	
1	1	комната охраны	4,9	4,9		прочая	340
	1а	комната охраны	6,0	6,0		учрежд.	
	2	комната охраны	10,7	10,7		учрежд.	
	3	коридор	9,5		9,5	учрежд.	
	3а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	4	тамбур	2,2			2,2 учрежд.	
	5	шкаф	0,9			0,9 учрежд.	
Итого		по помещению	34,7	21,6	13,1		
---		Нежилые помещения всего	34,7	21,6	13,1		
		в т.ч. Учредительские	29,8	16,7	13,1		
		Прочие	4,9	4,9			

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

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб., и др. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лестн., балк., проч.	
1	1	коридор	10,6	10,6	10,6	учрежд.	340
	2	разделка	18,1		18,1	учрежд.	
	3	пом.подсобное	7,3		7,3	учрежд.	
	И	клетка лестнич	16,5		16,5	прочая	
Итого		по помещению	52,5		52,5		
---Нежилые помещения всего			52,5		52,5		
в т.ч. Учрежденные			36,0		36,0		
Прочие			16,5		16,5		

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 одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 7 страницах 25.08.2009 г.

Исполнитель Савкина Савикова Н.А.

93 10 004809

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
a 1	1	кабинет	24,8	24,8		учрежд.			340
	2	кабинет	6,2	6,2		учрежд.			
	2a	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	2b	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	3	кабинет	8,5	8,5		учрежд.			
Итого по помещению			40,1	40,1					
---Нежилые помещения всего			40,1	40,1					
в т.ч. Учрежденные			40,1	40,1					

Помещение N II Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
a 1	1	кабинет	31,4	31,4		учрежд.			340
	1a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	1b	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	2	кабинет	6,3	6,3		учрежд.			
Итого по помещению			38,7	38,7					
---Нежилые помещения всего			38,7	38,7					
в т.ч. Учрежденные			38,7	38,7					
Итого			1156,9	703,8	453,1				
---Нежилые помещения всего			1156,9	703,8	453,1				
в т.ч. Учрежденные			489,7	296,0	193,7				
Общест. питания			240,3	152,8	87,5				
Прочие			426,9	255,0	171,9				

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

Гонимый, в группы
инициативной
стадий и с. дружин
Канова Т. М.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

стр. 1

Φ.25

2.4

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн.з. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лож.	
5	7	кабинет	25,8	25,8			345
	7а	шкаф	0,5	0,5			
	7б	шкаф	0,5	0,5			
	7в	шкаф	0,5	0,5			
	8	кабинет	24,2	24,2			
	8а	шкаф	0,3	0,3			
	8б	шкаф	0,5	0,5			
	8в	шкаф	0,5	0,5			
	9	кабинет	21,1	21,1			
	9а	шкаф	0,5	0,5			
	9б	шкаф	0,5	0,5			
	9в	шкаф	0,2	0,2			
	10	кабинет	20,9	20,9			
	10а	шкаф	0,5	0,5			
	10б	шкаф	0,5	0,5			
	11	кабинет	19,0	19,0			
	11а	шкаф	0,5	0,5			
	12	кабинет	15,9	15,9			
	12а	шкаф	0,5	0,5			
	13	кабинет	22,9	22,9			
	13а	шкаф	0,5	0,5			
	13б	шкаф	0,5	0,5			
	13в	шкаф	0,3	0,3			
	14	кабинет	24,6	24,6			
14а	шкаф	0,5	0,5				
14б	шкаф	0,5	0,5				
14в	шкаф	0,3	0,3				
15	кабинет	23,2	23,2				
15а	шкаф	0,3	0,3				
15б	шкаф	0,3	0,3				
15в	шкаф	0,5	0,5				
16	кабинет	12,8	12,8				
17	кабинет	16,8	16,8				
18	кабинет	7,6	7,6				
18а	коридор	4,9	4,9				
19	кабинет	21,5	21,5				
20	коридор	19,7	19,7				
20а	коридор	9,9	9,9				
21	коридор	12,0	12,0				
22	кабинет	19,5	19,5				
23	кабинет	11,9	11,9				
24	кабинет	0,5	0,5				
24а	шкаф						

4,9 уфрежид.
19,7 уфрежид.
9,9 уфрежид.
гор.уфрежид.
уфрежид.

2
проектирование бюро
технического
информационного



02 10 09 0106774

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 3
ф.25

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об организации: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
от 9.08.1999 N 1044-Р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лож.	
6	1	кабинет	18,0	18,0		учрежд.	343
	2	кабинет	8,2	8,2		учрежд.	
	3	кабинет	14,4	14,4		учрежд.	
	4	кабинет	14,9	14,9		учрежд.	
	5	кабинет	17,6	17,6		учрежд.	
	6	кабинет	12,4	12,4		учрежд.	
	7	коридор	29,7		29,7	учрежд.	
	8	пом. для сотрудн	49,0	49,0		учрежд.	
	8а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8ж	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8з	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	9	кабинет	20,1	20,1		учрежд.	
	9а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	9б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10	кабинет	23,7	23,7		учрежд.	
	10г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10ж	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10а	кабинет	10,6	10,6		учрежд.	
	10б	шкаф	0,4	0,4		учрежд.	
	10в	коридор	5,8		5,8	учрежд.	
	11	кабинет	78,2	78,2		учрежд.	
	11а	кабинет	11,5	11,5		учрежд.	
	11б	коридор	4,7		4,7	учрежд.	
	12	кабинет	12,8	12,8		учрежд.	
	13	кабинет	17,5	17,5		учрежд.	
	14	пом. для сотрудн	34,3	34,3		учрежд.	
	14а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	14б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	15	коридор	20,2		20,2	учрежд.	
	16	коридор	10,2		10,2	учрежд.	
	17	кабинет	11,5	11,5		учрежд.	
	18	кабинет	18,7	18,7		учрежд.	
	19	кабинет	13,7	13,7		учрежд.	
	20	кабинет	17,3	17,3		учрежд.	
	20а	шкаф	0,5		0,5	учрежд.	
	20б	шкаф	0,3		0,3	учрежд.	
	21	кабинет	16,5	16,5		учрежд.	
	22	кабинет	14,5	14,5		учрежд.	
	23	кабинет	6,4	6,4		учрежд.	
	23а	коридор	2,5		2,5	учрежд.	
	24	кабинет	10,1	10,1		учрежд.	
	25	коридор	30,5		30,5	учрежд.	

Центральное
территориальное бюро
экономической
информатизации
государственных
финансов

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 2
(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лож.	
	24б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	24в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	25	кабинет	17,4	17,4		учрежд.	
	26	кабинет	16,0	16,0		учрежд.	
	27	кабинет	14,3	14,3		учрежд.	
	28	кабинет	6,3	6,3		учрежд.	
	28а	коридор	2,6		2,6	учрежд.	
	30	коридор	33,1		33,1	учрежд.	
	32	участковая	3,4		3,4	учрежд.	
	33	уборная	7,2		7,2	учрежд.	
Итого			445,7	364,9	80,8		
---Нежилая помещения всего			445,7	364,9	80,8		
в т.ч. учрежденные			445,7	364,9	80,8		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5
(продолжение)

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. встпом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	

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	пом. для сотрудн	109,1	109,1		учрежд.	
73	коридор	4,2	4,2		учрежд.	
74	узеловая	2,4	2,4		учрежд.	
75	узеловая	6,5	6,5		учрежд.	
А	клетка лестнич	24,7	24,7		прочая	
Б	клетка лестнич	14,3	14,3		прочая	
В	клетка лестнич	23,1	23,1		прочая	

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

Итого	1937,1	1392,3	544,8			
---Нежилые помещения всего	1937,1	1392,3	544,8			
в т.ч. учредительские	1875,0	1392,3	482,7			
Прочие	62,1	62,1	62,1			

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4
(продолжение)

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. встпом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	

26	коридор		5,8		5,8	учрежд.	
27	коридор		4,8		4,8	учрежд.	
28	узеловая		3,3		3,3	учрежд.	
29	узеловая		7,0		7,0	учрежд.	
30	коридор		38,7		38,7	учрежд.	
33	кабинет		27,7	27,7		учрежд.	
33а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
33б	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
33в	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
33г	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
33д	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
34	кабинет		21,5	21,5		учрежд.	
34а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
34б	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
35	кабинет		9,9	9,9		учрежд.	
35а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
36	кабинет		16,2	16,2		учрежд.	
36а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
36б	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
36в	шкаф		0,3	0,3		учрежд.	
37	кабинет		29,4	29,4		учрежд.	
37а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
37б	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
38	коридор		29,2		29,2	учрежд.	
39	кабинет		23,6	23,6		учрежд.	
39а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
40	кабинет		1,2	1,2		учрежд.	
41	кабинет		0,9	0,9		учрежд.	
42	пом. для сотрудн		30,0	30,0		учрежд.	
42а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
43	коридор		14,4		14,4	учрежд.	
44	коридор		17,5		17,5	учрежд.	
45	коридор		18,8		18,8	учрежд.	
46	душевая		1,9		1,9	учрежд.	
46а	душевая		1,2		1,2	учрежд.	
47	узеловая		1,3		1,3	учрежд.	
48	узеловая		10,5		10,5	учрежд.	
49	кабинет		14,3	14,3		учрежд.	
50	коридор		1,7		1,7	учрежд.	
51	венткамера		3,0		3,0	учрежд.	
52	пом. для сотрудн		55,0		55,0	учрежд.	
52а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
52б	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
52в	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
52г	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
53	кабинет		22,6	22,6		учрежд.	
53а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
53б	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
53в	шкаф		0,3	0,3		учрежд.	
54	кабинет		14,1	14,1		учрежд.	
54а	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
54б	шкаф		0,5	0,5		учрежд.	
55	кабинет		15,7	15,7		учрежд.	

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение № 1 ТБТИ: Прочие

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Выс.-со-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. встпом.	лодж.	балк.	

п	1	коридор	8,6		8,6			270
	2	венткамера	10,9	10,9				прочая
	3	склад	67,3	67,3				прочая
	4	склад	15,2	15,2				прочая
	5	склад	30,6	30,6				прочая
	6	венткамера	11,5	11,5				прочая
	А	клетка лестнич	6,3		6,3			прочая
	а	клетка	7,8		7,8			прочая

Итого по помещению	158,2	135,5	22,7					
---Нежилая помещения всего	158,2	135,5	22,7					
в т.ч. Прочие	158,2	135,5	22,7					

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 6 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель Савикова

Савикова Н.А.

93 10 004810

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

Копия
Заводите в журнал
инвентаризации
серии и структуры
Каналова Т.И.

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0106773



По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N IIIa Тип: Прочие

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Всего
			основ.	в т.ч. встпом.	лож.	балк. проч.	
п	7а	коридор	5,8	27,2	5,8	прочая	270
	9	псм. стальное	27,2	10,0	10,0	прочая	
	11	кладовая	10,0	23,1	23,1	прочая	
	14	псм. стальное	23,1	40,7	40,7	прочая	
	15	псм. стальное	40,7	29,9	29,9	прочая	
	16	псм. стальное	29,9	15,8	15,8	прочая	
	21	псм. стальное	15,8	3,2	3,2	прочая	
	22	кладовая	3,2	13,9	13,9	прочая	
	Б	клетка лестнич	13,9				
	Итого по помещению		169,6	136,7	32,9		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			169,6	136,7	32,9		

Помещение N IV Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Всего
			основ.	в т.ч. встпом.	лож.	балк. проч.	
п	1	мастерская	16,4	16,4		прочая	270
	2	венткамера	29,0	29,0		прочая	
	3	прочие	15,5	15,5		прочая	
Итого по помещению			60,9	60,9			
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			60,9	60,9			

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Всего
			основ.	в т.ч. встпом.	лож.	балк. проч.	
п	1	кладовая	14,5	14,5		прочая	270
	2	кладовая	18,0	18,0		прочая	
	4	кладовая	20,8	8,6		прочая	
	5	кладовая	8,6	6,4		прочая	
	6	коридор	6,4	47,3		прочая	
	7	насосная	47,3	19,0		прочая	
	8	венткамера	19,0	11,3		прочая	
	9	кладовая	11,3	2,0		прочая	
	9а	тамбур	2,0	1,6		прочая	
	9б	тамбур	1,6	17,9		прочая	
	10	мастерская	17,9	16,1		прочая	
	11	электрощитовая	16,1	5,0		прочая	
	12	коридор	5,0	13,0		прочая	
Б		клетка лестнич	13,0				
Итого по помещению			201,5	173,5	28,0		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			201,5	173,5	28,0		

Помещение N III Тип: Общественного питания

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Всего
			основ.	в т.ч. встпом.	лож.	балк. проч.	
п	1	тамбур	2,7	2,7		общит	270
	2	отдел. машинное	7,9	7,9		общит	
	3	холодильник	5,4	5,4		общит	
	4	холодильник	2,9	2,9		общит	
	5	холодильник	1,6	1,6		общит	
	6	кладовая	13,2	13,2		общит	
	7	коридор	9,6	9,6		общит	
	7а	коридор	22,4	22,4		общит	
	7б	кладовая	19,0	19,0		общит	
	7в	коридор	2,2	2,2		общит	
	8	холодильник	5,1	5,1		общит	
	12	кладовая	15,1	15,1		общит	
	Б	клетка лестнич	16,6	16,6		прочая	
Итого по помещению			123,7	41,7	82,0		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Обществ. питания			123,7	41,7	82,0		
Прочие			107,1	41,7	65,4		
Итого			16,6	16,6	16,6		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	35,2	35,2		учрежд.			340
	2	зал торговый	37,1	37,1		учрежд.			
	2а	санузел	2,5			2,5 учрежд.			
	3	коридор	6,0			6,0 учрежд.			
	4	тамбур	1,3			1,3 учрежд.			
	5	пом. подсобное	2,2			2,2 учрежд.			
	6	касса	4,1			4,1			
	7	пом. подсобное	3,3			3,3 учрежд.			
	8	пом. подсобное	5,5			5,5 учрежд.			
	В	клетка лестнич	13,0			13,0 прочая			
	6	лифт	2,0			2,0 прочая			340
	В	клетка лестнич	20,4			20,4 прочая			
	В1	клетка лестнич	14,8			14,8 прочая			
	В	тамбур	3,9			3,9 прочая			
Итого		по помещению	151,3	76,4	74,9				340
---		Нежилые помещения всего	151,3	76,4	74,9				
		в т.ч. Учрежденные	97,2	76,4	20,8				
		Прочие	54,1		54,1				

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал общедоступный	50,0	50,0		учрежд.			340
	2	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			
	3	кухня	10,4		10,4	учрежд.			
Итого		по помещению	68,8	58,4	10,4				
---		Нежилые помещения всего	68,8	58,4	10,4				
		в т.ч. Учрежденные	68,8	58,4	10,4				

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

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

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

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал операционный	36,0	36,0		учрежд.			340
	2	кабинет	2,5		2,5	учрежд.			
	3	кабинет	2,2		2,2	учрежд.			
	4	коридор	16,0			16,0 учрежд.			
	5	электромонтажная	2,2			2,2 учрежд.			
	6	универсальная	1,2			1,2 учрежд.			
	7	уборная	1,3			1,3 учрежд.			
	8	уборная	2,3			2,3 учрежд.			
	9	кабинет	3,1		3,1	учрежд.			
	10	коридор	11,5			11,5 учрежд.			
	10а	гардеробная	3,6			3,6 учрежд.			340
	11	касса	5,0		5,0	учрежд.			
	12	офис	7,1		7,1	учрежд.			
	13	коридор	5,2			5,2 учрежд.			
	14	касса	3,7		3,7	учрежд.			
	15	касса	3,7		3,7	учрежд.			
	16	касса	3,9		3,9	учрежд.			
	17	касса	3,3		3,3	учрежд.			
	А	клетка лестнич	22,5			22,5 прочая			
	А1	клетка лестнич	15,5			15,5 прочая			
	а	тамбур	2,1			2,1 прочая			
	а1	лифт	2,1			2,1 прочая			
Итого		по помещению	156,0	70,5	85,5				340
---		Нежилые помещения всего	156,0	70,5	85,5				
		в т.ч. Учрежденные	113,8	70,5	43,3				
		Прочие	42,2		42,2				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

(продолжение)

Этаж	№ хов.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений в составе (с коэф.)	В-со-та
			всего	основ, в т.ч., локж. банк, проч.		
26		кабинет	13,1	13,1	учрежд.	
27		кабинет	14,7	14,7	учрежд.	
28		кабинет	13,0	13,0	учрежд.	
29		кабинет	6,1	6,1	учрежд.	
30		кабинет	8,6	8,6	учрежд.	
31		коридор	34,9		34,9	
35		коридор	4,4		4,4	
36		шкаф	0,3		0,3	
37		универсальная	3,5		3,5	
38		уборная	8,1		8,1	
39		коридор	35,4		35,4	
40		кабинет	14,5	14,5	учрежд.	
40а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
40б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
41		кабинет	18,4	18,4	учрежд.	
41а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
41б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
42		кабинет	11,0	11,0	учрежд.	
43		кабинет	16,0	16,0	учрежд.	
43а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
43б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
43в		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
43г		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
43д		шкаф	0,4	0,4	учрежд.	
44		кабинет	9,0	9,0	учрежд.	
44а		шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
44б		шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
45		кабинет	17,5	17,5	учрежд.	
45а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
45б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
45в		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
46		коридор	28,9		28,9	
46а		шкаф	1,3		1,3	
47		кабинет	20,8	20,8	учрежд.	
47а		шкаф	1,3	1,3	учрежд.	
48		шкаф	1,0	1,0	учрежд.	
49		коридор	17,0		17,0	
50		коридор	17,8		17,8	
51		кабинет	33,5	33,5	учрежд.	
51а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
51б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
52		кабинет	9,3	9,3	учрежд.	
53		печ. подсобное	3,0		3,0	
54		кабинет	9,8	9,8	учрежд.	
55		уборная	2,0		2,0	
56		коридор	6,0		6,0	
57		кабинет	8,4	8,4	учрежд.	
59		кабинет	24,5	24,5	учрежд.	
60		кабинет	34,9	34,9	учрежд.	
61		коридор	15,9		15,9	
62		кабинет	13,6	13,6	учрежд.	
62а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
63		кабинет	11,8	11,8	учрежд.	

3,0

учрежд.

2,0

учрежд.

6,0

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

учрежд.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Φ.25

Помещение N 1 Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: последнее обновление 17.06.2000

Этаж	NN комб.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вместо встав. (с коэф.)	Вс- та
			всего	в т.ч. основ.		
2	1	кабинет	7,8	7,8	учрежд.	343
	2	кабинет	14,0	14,0	учрежд.	
	3	кабинет	14,6	14,6	учрежд.	
	4	кабинет	16,1	16,1	учрежд.	
	5	кабинет	12,2	12,2	учрежд.	
	6	коридор	20,0		20,0 учрежд.	
	7	кабинет	23,9	23,9	учрежд.	
	7а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	7б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	8	кабинет	24,1	24,1	учрежд.	
	8а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	8б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	8в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	8г	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	8д	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	9	кабинет	21,9	21,9	учрежд.	
	9а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	9б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	9в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	10	кабинет	20,9	20,9	учрежд.	
	10а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	10б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	11	кабинет	20,9	20,9	учрежд.	
	12	кабинет	11,0	11,0	учрежд.	
	12а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	13	коридор	3,8		3,8 учрежд.	
	14	кабинет	20,3	20,3	учрежд.	
	14а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	14б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	14в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	15	кабинет	22,1	22,1	учрежд.	
	15а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	15б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	15в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
16	кабинет	21,0	21,0	учрежд.		
16а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
16б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
16в	шкаф	0,2	0,2	учрежд.		
16г	шкаф	0,2	0,2	учрежд.		
17	кабинет	12,7	12,7	учрежд.		
18	кабинет	15,9	15,9	учрежд.		
19	кабинет	7,2	7,2	учрежд.		
19а	коридор	4,6		4,6 учрежд.		
20	кабинет	20,0	20,0	учрежд.		
21	коридор	18,4		18,4 учрежд.		
21а	шкаф	0,2		0,2 учрежд.		
21б	шкаф	0,2		0,2 учрежд.		
22	кабинет	10,6	10,6	учрежд.		
23	кабинет	17,4	17,4	учрежд.		
24	коридор	9,5		9,5 учрежд.		
25	кабинет	16,5	16,5	учрежд.		

По адресу: Лесная ул., 43

8

вие)

Вы-	Х-	За
-----	----	----

стр. 9

(продолжение)

Помещение N I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч.	в т.ч. в т.ч.	в т.ч. в т.ч.	
				основ.	вспом.	ложк. банк. проч.	
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	88в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	89	кабинет	24,6	24,6		учрежд.	
	89а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	89б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	89в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	90	кабинет	16,3	16,3		учрежд.	
	90а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	90б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	90в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	91	кабинет	15,6	15,6		учрежд.	
	91а	пом. подсобное	2,0		2,0	учрежд.	
	93	лестничная	5,9		5,9	учрежд.	
	94	учебальная	3,3		3,3	учрежд.	
	95	уборная	7,8		7,8	учрежд.	
	96	кладовая	1,3		1,3	учрежд.	
	А	клетка лестнич	22,3		22,3	прочая	
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5	прочая	
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая	
	Г	клетка лестнич	21,8		21,8	прочая	
	Д	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая	
	Е	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая	
	Ж	клетка лестнич	15,1		15,1	прочая	
Итого по помещению			1545,7	1015,8	529,9		
---Неклетка помещения всего			1545,7	1015,8	529,9		
в т.ч. Учредительские			1404,5	1015,8	388,7		
Прочие			141,2		141,2		

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 8

(продолжение)

Помещение N I

помещение № 1

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Высо-тота
			всего	в т.ч. осн. в. в. т.ч			

По адресу: Лесная ул., 43

10

ф.25

Вы-
со-
та

343

стр. 11

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
34		Удальная	3,7			3,7 учрежд.	
35		Уборная	6,8			6,8 учрежд.	
36		коридор	39,2			39,2 учрежд.	
39		кабинет	18,9			18,9 учрежд.	
39а		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
39б		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
40		кабинет	27,0			27,0 учрежд.	
40а		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
40б		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
40в		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
40г		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
41		кабинет	25,6			25,6 учрежд.	
41а		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
41б		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
41в		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
41г		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
42		кабинет	18,2			18,2 учрежд.	
42а		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
42б		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
42в		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
43		кабинет	27,0			27,0 учрежд.	
43а		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
43б		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
43в		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
43г		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
43д		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
43е		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
43ж		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
43з		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
44		кабинет	9,3			9,3 учрежд.	
44а		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
44б		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
45		кабинет	16,9			16,9 учрежд.	
45а		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
45б		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
45в		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
45г		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
45д		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
46		коридор	28,6			28,6 учрежд.	
47		кабинет	20,0			20,0 учрежд.	
48		шкаф	0,8			0,8 учрежд.	
49		шкаф	2,2			2,2 учрежд.	
50		кабинет	23,6			23,6 учрежд.	
50а		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
50б		шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
50в		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
50г		шкаф	1,3			1,3 учрежд.	
50д		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
52		коридор	14,7			14,7 учрежд.	
52а		коридор	20,6			20,6 учрежд.	
53		коридор	18,2			18,2 учрежд.	
54		пом. для сотрудн	35,7			35,7 учрежд.	
54а		шкаф	0,5			0,5 учрежд.	

② **территориальное
управление
муниципальной администрации
г. Мухоморов**

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

ф.25

Вы-
со-
та

343

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
3	1	кабинет	8,0			8,0 учрежд.	
	2	кабинет	14,3			14,3 учрежд.	
	3	кабинет	14,7			14,7 учрежд.	
	4	кабинет	16,3			16,3 учрежд.	
	5	кабинет	11,9			11,9 учрежд.	
	6	коридор	26,0			26,0 учрежд.	
	7	кабинет	24,6			24,6 учрежд.	
	7а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	7б	шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
	8	кабинет	24,2			24,2 учрежд.	
	8а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	8б	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	9	кабинет	17,0			17,0 учрежд.	
	10	коридор	8,3			8,3 учрежд.	
	11	кабинет	20,9			20,9 учрежд.	
	11а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	11б	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	12	кабинет	21,3			21,3 учрежд.	
	13	кабинет	11,8			11,8 учрежд.	
	14	коридор	3,1			3,1 учрежд.	
	15	кабинет	23,0			23,0 учрежд.	
	15а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	15б	шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
	15в	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	16	кабинет	24,6			24,6 учрежд.	
	16а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	16б	шкаф	0,4			0,4 учрежд.	
	16в	шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
	17	кабинет	22,4			22,4 учрежд.	
	17а	шкаф	0,4			0,4 учрежд.	
	17б	шкаф	0,4			0,4 учрежд.	
	18	кабинет	12,6			12,6 учрежд.	
	19	кабинет	15,6			15,6 учрежд.	
	20	кабинет	12,2			12,2 учрежд.	
	21	кабинет	20,0			20,0 учрежд.	
	22	коридор	20,3			20,3 учрежд.	
	23	коридор	11,2			11,2 учрежд.	
	24	кабинет	10,6			10,6 учрежд.	
	25	кабинет	17,9			17,9 учрежд.	
	26	кабинет	11,9			11,9 учрежд.	
	26а	шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
	26б	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	27	кабинет	15,8			15,8 учрежд.	
	27а	шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
	27б	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	28	кабинет	14,8			14,8 учрежд.	
	28а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	29	кабинет	21,4			21,4 учрежд.	
	31	кабинет	9,2			9,2 учрежд.	
	32	коридор	36,7			36,7 учрежд.	
	33	коридор	4,5			4,5 учрежд.	

Этаж	ЭН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений эксплуат. исполн. (с коэф.)		Вы- со- та
			в т.ч.		в т.ч.		
			всего	основ, восток.	лодж.	балк. проч.	
	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	учебальная	3,4		3,4 учрежд.		
	85	уборная	6,3		6,3 учрежд.		
	86	кладовая	1,3		1,3 учрежд.		
	87	учебальная	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		1566,9	1077,6	489,3		
-----	Неклетчатая площадь всего		1566,9	1077,6	489,3		
в т.ч.	Учебные		1461,4	1077,6	383,8		
Прочие			105,5	105,5	105,5		Центральное

ИВАНОВА ЕВГЕНИЙ
инженер-электрик по электротехнике
СЕРГЕЙ СЕМЕНОВИЧ

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

По адресу: Лесная ул., 43

л. 14

ф.25

Помещение N I

стр. 15

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. встоп.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
33		коридор	4,9		4,9		
34		универсальная	3,3		3,3		
35		уборная	7,3		7,3		
36		коридор	42,1		42,1		
39		кабинет	18,6		18,6		
39а		шкаф	0,5		0,5		
39б		шкаф	0,5		0,5		
39в		шкаф	0,5		0,5		
40		кабинет	29,2		29,2		
40а		шкаф	0,5		0,5		
40б		шкаф	0,5		0,5		
40в		шкаф	0,5		0,5		
40г		шкаф	0,5		0,5		
41		пом. для сотрудн	27,1		27,1		
41а		шкаф	0,5		0,5		
41б		шкаф	0,3		0,3		
41в		шкаф	0,5		0,5		
41г		шкаф	0,5		0,5		
41д		шкаф	0,5		0,5		
42		кабинет	18,5		18,5		
42а		шкаф	0,5		0,5		
42б		шкаф	0,3		0,3		
42в		шкаф	0,5		0,5		
42г		шкаф	0,5		0,5		
42д		шкаф	0,5		0,5		
42е		шкаф	0,3		0,3		
43		пом. для сотрудн	27,7		27,7		
43а		шкаф	0,5		0,5		
43б		шкаф	0,5		0,5		
43в		шкаф	0,3		0,3		
43г		шкаф	0,5		0,5		
43д		шкаф	0,3		0,3		
43е		шкаф	0,5		0,5		
44		кабинет	27,8		27,8		
44а		шкаф	0,5		0,5		
44б		шкаф	0,5		0,5		
44в		шкаф	0,5		0,5		
44г		шкаф	0,5		0,5		
44д		шкаф	0,5		0,5		
45		коридор	30,9		30,9		
46		кабинет	25,1		25,1		
47		шкаф	1,3		1,3		
48		шкаф	1,2		1,2		
49		кабинет	12,9		12,9		
49а		шкаф	0,5		0,5		
49б		шкаф	0,5		0,5		
50		кабинет	13,6		13,6		
50а		шкаф	0,3		0,3		
50б		шкаф	0,3		0,3		
50в		шкаф	0,5		0,5		
51		коридор	16,7		16,7		
52		коридор	18,8		18,8		
53		коридор	18,7		18,7		

(2) Центральное
инженерное бюро
гидротехнической инвентаризации
гидротехнической инвентаризации

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

ф.25

Помещение N I Тип: Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

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

Этаж	NN комн.	Характеристики кончат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. (с коэф.)	Вид со- ста та
			в т.ч.			
			всего	основ.		
	54	пом. для сотрудников	35,8	35,8		
	54а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	54б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	54в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	55	кабинет	10,1	10,1	учрежд.	
	56	уборная	3,7		3,7 учрежд.	
	57	кабинет	9,9		9,9 учрежд.	
	58	кабинет	13,5	13,5	учрежд.	
	58а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	58б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	59	кабинет	24,6	24,6	учрежд.	
	59а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	59б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	60	кабинет	16,9	16,9	учрежд.	
	60а	шкаф	0,7	0,7	учрежд.	
	60б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	60в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	61	кабинет	16,9	16,9	учрежд.	
	61а	шкаф	0,6	0,6	учрежд.	
	62	кабинет	24,3	24,3	учрежд.	
	62а	шкаф	0,6	0,6	учрежд.	
	62б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	62в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	62г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	63	кабинет	29,5	29,5	учрежд.	
	63а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	63б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	63в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	63г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	63д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	64	кабинет	10,3	10,3	учрежд.	
	65	кабинет	31,0	31,0	учрежд.	
	65а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	65б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	66	коридор	18,7		18,7 учрежд.	
	66	коридор	19,6		19,6 учрежд.	
	67	коридор	15,4		15,4 учрежд.	
	68	коридор	13,9		13,9 учрежд.	
	69	кабинет	0,3	0,3	учрежд.	
	69а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	69б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	69в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	70	кабинет	13,4	13,4	учрежд.	
	70а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	70б	шкаф	21,8	21,8	учрежд.	
	71	кабинет	1,0	1,0	учрежд.	
	72	шкаф	1,2	1,2	учрежд.	
	73	шкаф	27,8	27,8	учрежд.	
	74	кабинет	0,5	0,5	учрежд.	
	74а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	74б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	74в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	74г	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	74д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. и хозяйств. (с коэф.)	Выс- сота	
			в т.ч.				в т.ч.
			всего	основ.			
	74е	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	74ж	тамбур	0,3		учрежд.		
	75	кабинет	17,6	17,6	учрежд.	0,3	
	75а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	75б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	75в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	76	кабинет	11,2	11,2	учрежд.		
	76а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	76б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	77	кабинет	19,7	19,7	учрежд.		
	77а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	77б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	77в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	77г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	78	коридор	29,6		учрежд.	29,6	
	79	коридор	41,6		учрежд.	41,6	
	80	кабинет	11,3	11,3	учрежд.		
	80а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	80б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	80в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	81	кабинет	12,2	12,2	учрежд.		
	81а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	81б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	82	пом. для сотрудн	30,1	30,1	учрежд.		
	82а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	82б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	83	кабинет	19,8	19,8	учрежд.		
	83а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	83б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	85	учебальная	3,4		учрежд.	3,4	
	86	уборная	6,9		учрежд.	6,9	
	87	коридор	4,4		учрежд.	4,4	
	88	кладовая	1,3		учрежд.	1,3	
	89	кабинет	20,5	20,5	учрежд.		
А		клетка лестнич	25,1		прочая	25,1	
В		клетка лестнич	13,5		прочая	13,5	
Б		клетка лестнич	23,1		прочая	23,1	
Г		клетка лестнич	22,4		прочая	22,4	
Д		клетка лестнич	21,5		прочая	21,5	

Итого по помещению	1629,4	1115,9	513,5
---Новые помещения всего	1629,4	1115,9	513,5
в т.ч. Учрежденные	1523,8	1115,9	407,9
Прочие	105,6	105,6	105,6

2) Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

I N English (continued)

Этаж	NN ком.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. (с коэф.)	Вс- со- та
			всего	в т.ч. основ.		
					в т.ч. ложк.	проч.
	54б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	54в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	55	кабинет	10,0	10,0	учрежд.	
	56	коридор	1,5		1,5 учрежд.	
	57	уборная	1,0		1,0 учрежд.	
	58	коридор	2,5		2,5 учрежд.	
	59	уборная	6,1		6,1 учрежд.	
	60	дшевая	1,5		1,5 учрежд.	
	61	учебальная	1,5		1,5 учрежд.	
	62	кабинет	14,8	14,8	учрежд.	
	63	коридор	2,4		2,4 учрежд.	
	64	вант.камера	2,7		2,7 учрежд.	
	65	пк. для оргуплн	32,2	32,2	учрежд.	
	66	кабинет	16,8	16,8	учрежд.	
	66а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	66б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	67	кабинет	15,0	15,0	учрежд.	
	68	коридор	10,6		10,6 учрежд.	
	68а	шкаф	1,1		1,1 учрежд.	
	69	кабинет	14,4	14,4	учрежд.	
	70	кабинет	8,0	8,0	учрежд.	
	70а	коридор	7,2		7,2 учрежд.	
	71	кабинет	10,6	10,6	учрежд.	
	72	пк. для оргуплн	35,1	35,1	учрежд.	
	72а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	72б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	72а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	74	коридор	18,8		учрежд.	
	75	коридор	20,2		18,8 учрежд.	
	76	коридор	15,8		20,2 учрежд.	
	77	кабинет	27,6	27,6	15,8 учрежд.	
	77а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	78	кабинет	22,4	22,4	учрежд.	
	78а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	78б	шкаф	1,1	1,1	учрежд.	
	79	шкаф	1,7	1,7	учрежд.	
	80	кабинет	16,4	16,4	учрежд.	
	80а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	80б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	80в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	80г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	81	кабинет	9,6	9,6	учрежд.	
	81а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	81б	шкаф	0,4	0,4	учрежд.	
	82	кабинет	18,3	18,3	учрежд.	
	82а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	82б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	82в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	82г	кабинет	11,4	11,4	учрежд.	
	83	кабинет	18,8	18,8	учрежд.	
	83а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	83б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	83в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	

2
Центральное
территориальное бюро
текущей код инвентаризации
учреждения города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 18

Φ.25

Памятник N 1 Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	№ ком.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вместогат. использ. (с коэф.)	Вс- со- та
			всего	основ.	в т. ч. — встог.		
5	1	кабинет	8,4	8,4		учрежда.	345
	2	кабинет	15,7	15,7		учрежда.	
	3	кабинет	15,3	15,3		учрежда.	
	4	кабинет	17,1	17,1		учрежда.	
	5	кабинет	12,3	12,3		учрежда.	
	6	коридор	25,2			25,2 учрежда.	
	11,6	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	29	кладовая	9,8			9,8 учрежда.	
	31	коридор	4,5			4,5 учрежда.	
	34	коридор	40,6			40,6 учрежда.	
	37	кабинет	18,8	18,8		учрежда.	
	37а	шкаф	0,3	0,3		учрежда.	
	37б	шкаф	0,3	0,3		учрежда.	
	38	пом. для сотрудн	29,1	29,1		учрежда.	
	38а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	38б	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	38в	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	38г	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	39	кабинет	13,5	13,5		учрежда.	
	39а	шкаф	0,3	0,3		учрежда.	
	39б	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	40	кабинет	13,6	13,6		учрежда.	
	40а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	40б	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	41	кабинет	21,1	21,1		учрежда.	
	41а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	41б	шкаф	0,5	0,5		учрежда.	
	42	кабинет	9,7	9,7		учрежда.	
42а	шкаф	0,3	0,3		учрежда.		
42б	шкаф	0,3	0,3		учрежда.		
43	кабинет	17,3	17,3		учрежда.		
43а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.		
43б	шкаф	0,5	0,5		учрежда.		
43в	шкаф	0,5	0,5		учрежда.		
44	кабинет	9,9	9,9		учрежда.		
44а	шкаф	0,3	0,3		учрежда.		
45	кабинет	18,0	18,0		учрежда.		
45а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.		
45б	шкаф	0,5	0,5		учрежда.		
46	коридор	28,0			28,0 учрежда.		
47	кабинет	23,3	23,3		учрежда.		
48	шкаф	1,3	1,3		учрежда.		
49	шкаф	1,1	1,1		учрежда.		
50	кабинет	12,8	12,8		учрежда.		
50а	кабинет	13,6	13,6		учрежда.		
51	коридор	17,1			17,1 учрежда.		
51а	шкаф	0,4			0,4 учрежда.		
52	коридор	19,1			19,1 учрежда.		
53	коридор	18,8			18,8 учрежда.		
54	пом. для сотрудн	35,5	35,5		учрежда.		
54а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб., (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж. балк.	
ч	1	офис	12,4	12,4		учрежд.	260
	2	офис	11,1	11,1		учрежд.	
	3	офис	8,8	8,8		учрежд.	
	4	коридор	9,2		9,2	учрежд.	
	5	офис	76,3	76,3		учрежд.	
	6	коридор	6,5		6,5	учрежд.	
	7	универсальная	4,5		4,5	учрежд.	
	8	уборная	4,3		4,3	учрежд.	
	9	уборная	1,6		1,6	учрежд.	
	В	клетка лестнич	17,0		17,0	прочая	

Итого	по помещению	151,7	108,6	43,1			
---Нежилые помещения всего		151,7	108,6	43,1			
в т.ч. Учрежденные		134,7	108,6	26,1			
Прочие		17,0	17,0	17,0			

Помещение N II Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч.	в т.ч. в т.ч.	лозж. балк. проч.	
1	офис		132.7	132.7			260

Итого	по помещению	524,3	310,7	213,6			
---Нежилые помещения всего		524,3	310,7	213,6			
в т.ч. Учрежденные		510,3	310,7	199,6			
Прочие		14,0	14,0	14,0			

Центральное
Административное бюро
Городской администрации
Города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Распоряжение главы районской управы

от 9.08.1999 N 1044-Р

	всего	в т.ч. —		логж.	и т.ч.	проч.
		основ.	вспом.			
83г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
84	коридор	28,7		28,7	учрежд.	
85	коридор	40,4		40,4	учрежд.	
86	кабинет	11,4	11,4		учрежд.	
86а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
86б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
87	кабинет	12,4	12,4		учрежд.	
87а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
87б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
88	кабинет	30,4	30,4		учрежд.	
88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
89	кабинет	20,0	20,0		учрежд.	
89а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
89б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
91	увальняная	5,8		5,8	учрежд.	
92	увальняная	3,4		3,4	учрежд.	
93	уборная	7,2		7,2	учрежд.	
94	уборная	4,5		4,5	учрежд.	
95	кабинет	14,4	14,4		учрежд.	
96	коридор	3,4		3,4	учрежд.	
А	клетка лестнич	24,7		24,7	прочая	
Б	клетка лестнич	14,5		14,5	прочая	
В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая	
Г	клетка лестнич	22,4		22,4	прочая	
Д	клетка лестнич	21,8		21,8	прочая	

Итого	по помещению	1160,4	704,1	456,3			
---Нежилые помещения всего		1160,4	704,1	456,3			
в т.ч. Учрежденные		1053,9	704,1	349,8			
Прочие		106,5	106,5	106,5			

Помещение N I Тип: Учрежденные

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Распоряжение главы районской управы

от 9.08.1999 N 1044-Р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. (с коэф.)		Высо-та
			всего	в т.ч. основ. в т.ч. вспом.	лож.	балк. проч.	
6	Г	клетка лестнич	22,4	22,4	прочая	343	
	Д	клетка лестнич	21,6	21,6	прочая		
Итого			44,0	44,0	44,0		
---Нежилые помещения всего			44,0	44,0	44,0		
в т.ч. Прочие			44,0	44,0	44,0		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22

ф. 25

Помещение N III Тип: Учредительские
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение передано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

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

ф. 25

Помещение N IV Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполн. (с коэф.)	Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. встоп.		
ч	1	чердак	127,2	127,2		учрежд.	260
	3	клетка лестная	7,0			7,0 прочая	
Итого по помещению			134,2			134,2	
---Нежилые помещения всего			134,2			134,2	
в т.ч. Учредительские			127,2			127,2	
Прочие			7,0			7,0	

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23

ф. 25

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

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

Помещение N VI Тип: Прочие

Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполн. (с коэф.)	Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. встоп.		
ч	1	чердак	179,2	179,2		прочая	260
	2	отдел. машинное	7,5			7,5 прочая	
	Б	клетка лестная	13,0			13,0 прочая	
Итого по помещению			199,7			199,7	
---Нежилые помещения всего			199,7			199,7	
в т.ч. Прочие			199,7			199,7	
Итого			8684,3	5371,6	3312,7		
---Нежилые помещения всего			8684,3	5371,6	3312,7		
в т.ч. Учредительские			7052,0	4750,1	2301,9		
Общественные			107,1	41,7	65,4		
Прочие			1525,2	579,8	945,4		

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

Примечание:

Здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Экспликация на 23 страницах

25.08.2009 г.

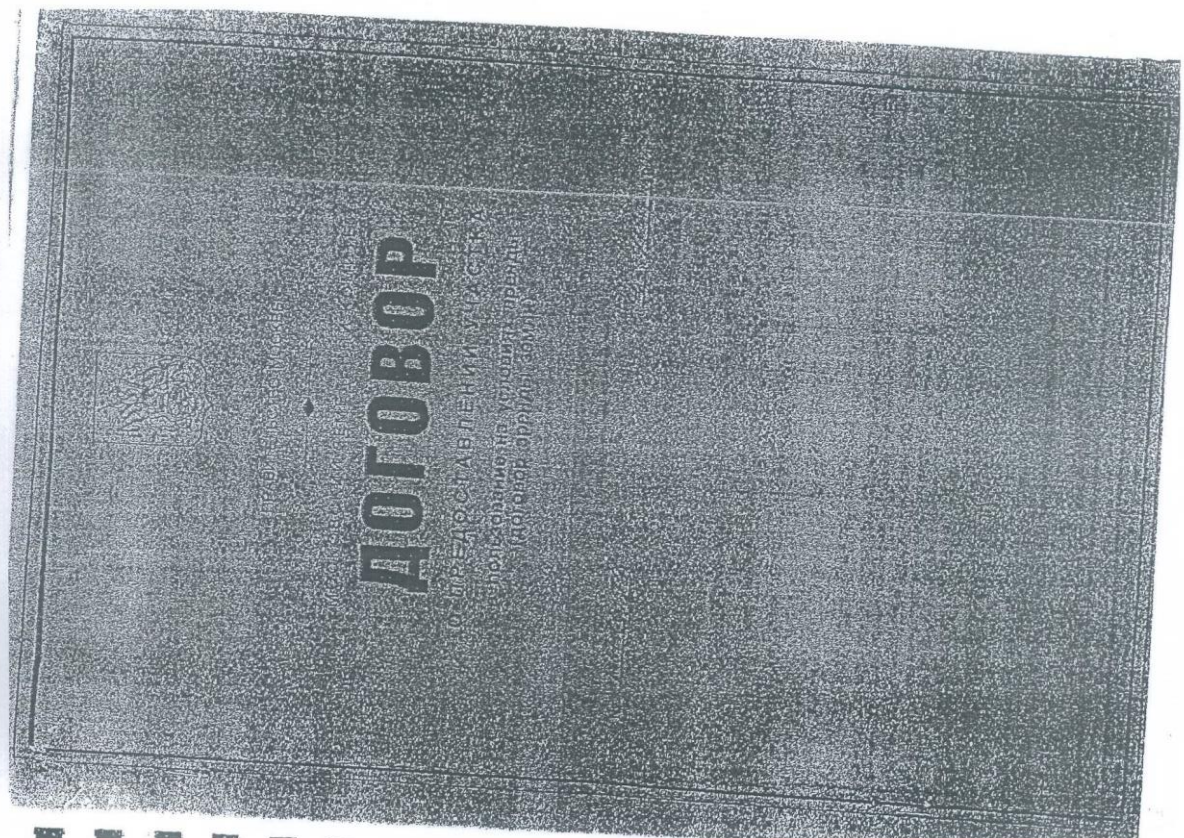
Исполнитель *Сидорова*

Сидорова Н.А.

93 10 004806

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Руководитель группы
инвентаризации
сметный и бухгалтерский
КОНОВА Т.И.



ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N 44-01-003520

г. Москва

"05" *сентября* 1995 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем каминостроения для животноводства и воспроизводства "ВНИКОМЖ" в лице Генерального директора Ильина Игоря Викторовича, действующего на основании устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 14.07.95 № 714-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем каминостроения для животноводства и воспроизводства "ВНИКОМЖ" 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 во вл. 43 по ул. Лесной в г. Москве, именуемый в дальнейшем "участок", предназначенный для эксплуатации существующего здания под научно-исследовательскую деятельность.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения участка может быть изменено или дополнено по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством, установление целевого назначения участка не ограничивает правоспособности 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 и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Ландшафтные характеристики участка:

- рельеф участка спокойный;
- на участке имеются:
- шестистатное капитальное здание;
- зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается на 25 (двадцать пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

С. В. В. В. В.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Квартальная плата рассчитывается Арендатором по ежесуточной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (кварталу).

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

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

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

3.3. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательному уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введенного) ставок арендной платы полными (уполномоченными) органами государственной власти Российской Федерации или государственными органами, высшими должностными лицами г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений в/или дополнений в/или условий настоящего Договора.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривающим такое изменение (введение), действуют новые ставки арендной платы.

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

--- согласие Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совершать иные сделки с правами аренды Участка, а также Участок или его часть в аренду на срок не более пяти лет;

--- с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок по праву аренды (его части) Участка по настоящему Договору могут совершаться также с правами аренды, за которые Арендатор уплачивает плату за право заключения настоящего Договора (долей в праве аренды) Участка, в противном случае, не давая согласия Арендодателя на совершение сделок с правами аренды (долей в праве аренды) земельного Участка по настоящему Договору.

Подпись

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

5.3. В прекращении действия настоящего Договора по истечении срока действия условий, по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендодателю, не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора, Арендатор имеет право расторгнуть Договор, если Арендатор при условии отсутствия нарушений им обязательств в/или условий Договора.

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

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

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

Арендатор обязан:

5.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

5.9. Обеспечить полномочия представителя Арендодателя, органа государственного контроля за использованием и охраной земель свободного доступа на Участок.

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

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем о прекращении ранее установленного права на земельный Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному предпринимателю). Арендодатель и иных специальных органов власти (инженерных, геологических, кадастровых и других служб) работы на Участке для проведения работ требуется разрешение (лицензия) указанных органов власти или служб.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленных порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, недрами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и на прилегающей территории, а в случае их совершения устранять эти последствия. Арендатор обязан возмещать убытки, причиненные 5.15. Предоставлять по требованию Москомзема документы, необходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения исполнения условий настоящего Договора.

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

Подпись

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

-- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования участка не по целевому назначению; -- не внесения участка в течение сроков, установленных графиками, предусмотренных в особых условиях

настоящего Договора;

и иных законных оснований участка способами, запрещенными земельным законодательством России и Москвы;

6.2. Осуществлять регистрацию указанных в настоящем Договоре сделок с правом аренды участка, а также передачи участка в субаренду, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества

иных лиц на участке;

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

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

6.4. Обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае неплатежей им задолженности по арендной плате на условиях, указанных в п. 5.13. настоящего Договора.

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

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России, обязательных для Арендатора.

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от размера платежа, подлежащего оплате в соответствии с расчетным периодом, начиная с 26-го числа последнего месяца квартала по день уплаты.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог или в уставной капитал юридического лица, а также в случае предоставления участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

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

7.4. В случае порчи и/или уничтожения плодородного слоя почвы Арендатором и/или третьими лицами, осуществляющими хозяйственную деятельность на участке, Арендатор, либо последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один квадратный метр и возмещает убытки, причиненные этим действиями.

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

7.6. Арендатор несет ответственность за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы: регулируется 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. 3.3. настоящего Договора, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

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

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

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Сторона, желавшая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

Претензия отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телеграфу, а также с использованием иных средств связи, расписку, подтверждающих фиксирование ее отправления, либо вручается под расписку.

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие копии или выписки из них, если эти документы отсутствуют у другой стороны.

- 7 -

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

11.3. Языком делопроизводства по Договору является русский язык. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к Договору:

N 1 - Расчет арендной платы.

N 2 - План границ земельного участка.

- 6 -

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

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

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

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

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

Если в ответе организации о признании претензии не сообщается о перечислении признанной суммы и к ответу не прилагается поручение банку с отметкой об исполнении (принятии к исполнению), ответитель претензии вправе по истечении 20 дней после получения ответа обратиться в банк инкассовое поручение на списание в бесспорном порядке признанной должником суммы с начислением в случаях, установленных действующим законодательством, пеня за просрочку платежа. К поручению прилагается квитанция.

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

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

-- невнесение арендной платы в установленные Договором сроки;

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

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

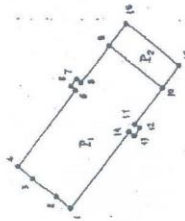
10.2. В случае заключения Арендатором Договора страхования Арендатор обязан зарегистрировать его в Москомстате.

Виктор М.

Виктор М.

Приложение 2 к договору
N 11-01-033559

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	Р У М Б Ы ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (м)	КООРДИНАТА Х (м)	КООРДИНАТА У (м)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12671.702	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12679.038	5759.456
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12680.689	5769.022
4 - 5	КВ 50 4.3	48.615	12697.839	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12697.839	5812.776
6 - 7	СВ 49 44.6	4.720	12698.032	5814.838
7 - 8	КВ 49 15.3	3.183	12698.032	5818.440
8 - 9	КВ 49 47.1	23.356	12693.566	5816.396
9 - 10	КВ 40 28.9	34.485	12648.488	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.843
11 - 12	КЗ 40 16.0	3.162	12637.271	5794.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.076
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12637.972	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.236
9 - 16	КВ 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231
15 - 16	КЗ 40 16.1	34.488	12639.425	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5822.652
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.258	5811.843

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2:

3169.6 кв.м.
2682.2 кв.м.
486.4 кв.м.

Приложение 1 к договору
N 11-01-033559

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

Базовые исходные платежи
1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы

2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га:

3. Площадь земельного участка экв 0.00

4. Ежегодная арендная плата за кв. м 3169

5. Вся площадь участка экв 0.00

Арендная плата вносится:

Государственная налоговая инспекция N 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 10130102 в АКБ "Столбичный" Банк получателя РКЦ ГУ ЦБ РФ К/С N161706 МФО 201791 код уч. 83

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

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 19.06.95 г. N 291-РМ.

2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу рубля к экв на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:



И. В. Ильин

Учреждение «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии»
 Москва, регистрация объектов недвижимости
 Подпись: *И.А.Иванов*
 Дата регистрации: 15.12.2010
 Номер документа: 77-01-003569-1
 Регистратор: *И.А.Иванов*
 (Ф.И.О.)

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

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

г. Москва

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

1.В соответствии со ст. 551 и 552 ГК РФ и ст. ст. 35 и 36 Земельного кодекса РФ и на основании Свидетельств о государственной регистрации права от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478358 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-869), от 05.08.2009 Серия 77 АК № 478356 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/010/2008-544) и от 25.09.2009 Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-867), выданных Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«3. Арендная плата»

« 3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

- несения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- несования или неиспользования Участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

• использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;

• осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором с правом аренды Участка, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

• в случае признания Утратившим силу распоряжительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

• в случае самовольного строительства на земельном участке.

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

8. Изложить название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Санкции»

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

«7.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухмесячный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче права и обязанностей, а так же в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или преемственное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы расчетной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за земелью.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в раз-

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

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

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.»

5. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.2 в следующей редакции:

«4.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

6. Изложить пункт 5.2. раздела 5 «Права и обязанности арендаторов» в следующей редакции:

«5.2. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, юридическими актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти, с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухмесячный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.»

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель: ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
ИНН 7705031674, КПП 770501001	ИНН 7706627396, КПП 770701001
ОКПО 16412348,	ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.23.1
ОКВЭД 75.11.21	
Расчетный счет № 402018102000000000001,	Расчетный счет № 407018103000400000006
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИК 044583001,	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя: _____
Заместитель начальника ГТУ ЦАО
Генеральный директор

От Арендатора «1»:
А.В. Матюшевский
А.Ю. Сметанин

М.П. _____ г. 200__ г. М.П. _____ г. 200__ г.

Иск. Липатова Е.К.

мере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.»

10. Изложить пункт 8.2. раздела 8 «Изменение и расторжение договора аренды» в следующей редакции:

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

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

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

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

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом соглашения между Арендаторами.

12. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

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

14. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Учрежденческое (наименование здания) _____ на _____ (этажность) _____ дом № _____ стр. корп. № _____ по Лесной улице _____ АО г. Москвы

Краснопресненского

Учрежденческое (наименование здания) _____ на _____ (этажность) _____ дом № _____ стр. корп. № _____ по Лесной улице _____ АО г. Москвы

Краснопресненского

Учрежденческое (наименование здания) _____ на _____ (этажность) _____ дом № _____ стр. корп. № _____ по Лесной улице _____ АО г. Москвы

Краснопресненского

Владельцы инвестиционных паев – Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1» в составе которых участвуют на основании данных лицевых счетов инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев - S-8684.3 кв.м., S-1156.9 кв.м., и другие собственники

Число этажей _____

Год постройки _____ в _____ 1977 _____ Год последнего кап. ремонта _____

Кроме того, имеется: текподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши _____

Фасад _____

Число лестниц _____

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____

Общая площадь по зданию _____

из них: а) Жилые помещения: общ. площ. _____ кв.м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв.м., жилой площади _____ кв.м.

Общая площадь относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома _____

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится:	Жилых квартир		Жилых комнат		Жилых помещений без учета балконов и лоджий		Жилых помещений без учета балконов и лоджий		Жилых помещений без учета балконов и лоджий		Жилых помещений без учета балконов и лоджий	
		Количество	Жилых квартир	Количество	Жилых комнат	Количество	Жилых помещений без учета балконов и лоджий	Количество	Жилых помещений без учета балконов и лоджий	Количество	Жилых помещений без учета балконов и лоджий	Количество	Жилых помещений без учета балконов и лоджий
1	послыство	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	В помещениях, коридор, системы												
3	В помещениях, системы												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
Итого													

Из общего числа жилой площади находится:

а) в мансардах _____

б) в мезонинах _____

в) в цокольных этажах _____

г) в подвалах _____

Итого _____

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)											
№ п/п	Квартиры	Текущая планировка				Текущая планировка					
		Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	
1	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
2	2										
3	3										
4	4										
5	5										
6	6										
7	7										



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Кахулишвили, д. 20, Москва, 119054
Телефон: (495) 959-19-13, факс: (495) 959-19-42
E-mail: dzt@mos.ru, http://www.dzt.mos.ru
ОКТО 16412348, ОГРН 103778510423,
ИНН/КПП 7703/316747/0301001

07.02.2013 № 33-А-203/13-(0)-3

на № _____ от _____ УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении (введении) ставки арендной платы по договору аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 на земельный участок по адресу: Лесная улица, вл. 43

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее - департамент) настоящим уведомляет об изменении (введении) с 01.10.2012 ставки арендной платы по договору аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 на земельный участок по адресу: Лесная улица, вл. 43 в связи с вступлением в силу с 01.01.2013 результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 № 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», а также в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 № 477-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) Правительства Москвы».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	2 941,00
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	335 767 021,78
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,50
Годовая арендная плата	руб.	4 674 143,95

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

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента www.dzt.mos.ru.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2013 года будет произведена до 31.03.2013, пеня за просрочку платежа начисляться не будет.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора земельного участка (Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендатора об изменении арендной платы. При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефонам: (495) 959-05-21 (499) 953-75-97.

Заместитель руководителя

Д.Н.Тетушкин

Андрей

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

Площадь застройки:

M^2
площадь здания по цоколю, от крытые скосы, крыльца, площадки перед подъездами, крылечки, и т.д.)

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Цокольный этаж: общая _____ основная _____

Площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв. м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			Основная
				Всего	Основная	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая: а) Жилищная контора б) Комн. детские, дружин и др. в) Культурно-просветительная						
2	а) ур. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая: а) мастерские б) склады жилищных контор в) теплоузел г) тепловая						
	в том числе на газе на тверд. топливе						
	Итого:						

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа закл.		II		Средняя жилая площадь квартиры		Сборные	
	вид и внутренняя отделки	повышенная	3.40	Таблица			
	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал конструкции, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Значение в процентах
	№№ п.п.	2	3	4	5	6	7
1	Фундаменты	бурый бетонный на цементном растворе					
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные, оштукатурка, окраска кирпичные, деревянные, оштукатурка, деревянные по метал. Балкам					
3	Перекрытия: чердачные междуглазные подвальные	железобетонные плиты групп. и побелка потолков. железобетонные плиты групп. и побелка потолков. кровельная сталь по дерев. Стропилам стропилиш и обрешетке с вод. трубами					
4	Крыша						
5	Полы	паркетные, линолеум цементные мет. плитка дубовые створные					
6	оконные дверные	заводского изготовления					
7	Отдел. работ:	оштукатурено, известковая окраска архитект. оформ. Внутренняя отделка плиты ДСП окраска, оклейка обоями трубы: сталь, радиат. чул.					
8	Санитарные и электротехнические работы	Печное отопл. Водогревод Канализация Радио Телефон Телевидение Газовая колон. с газов. колон. с горел. водосон. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение сигнала. Лифты Электроосвещение					
9	Разные работы	рубли стальные спасательная электропровода 3 пассаж. 4 груз. 220В отливки лестницы ступени					
Итого				100	100.6	57.0100	57.0 %
Процент износа приведенный к 100 по формуле						100.6	%

[illegible]

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСНЫ				
Работу выполнил инженер	Мальцева П. М. (подпись)	21 Май 2014		
Проверил бригадир	Иванкова Г. М. (подпись)	21 Май 2014		
Начальник бюро	Роскошнев	21 Май 2014		

[illegible]