



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 227/21

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

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

04.06.2021 г.

Дата составления отчета:

04.06.2021 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Заместителю
Генерального директора
ООО ВТБ Капитал Пенсионный
резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Аруджи – фонд недвижимости 1»
Постникову Е.А.

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Задания на оценку к Дополнительному соглашению № 18 от 24.05.2021 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв 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 04 июня 2021 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 –

887 737 500 (Восемьсот восемьдесят семь миллионов семьсот тридцать семь тысяч пятьсот) 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	36
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	24
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы	30
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	38
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	44
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	45
9.1. Последовательность определения стоимости	45
9.2. Рыночный (сравнительный) подход	48
9.3. Доходный подход	50
9.4. Затратный подход	52
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода	53
9.6. Определение стоимости в рамках доходного подхода	72
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	92
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	97
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	97
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	98
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); .
Имущественные права на объект оценки	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Вид права – собственность Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цели оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	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). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) 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	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	04.06.2021 г.
Срок проведения оценки	24.05.2021 г. – 04.06.2021 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 Исполнителе 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 № 18 от 24.05.2021 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 ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Место нахождения	123112, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, этаж 15, помещение III, комната 20
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	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90200/20 от 02 ноября 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 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 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», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 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 № 18 от 24.05.2021 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

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	115 604 389	85 928 950
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	166 418 198	130 790 802
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	639 885 277	586 372 871
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м.	Обоснованно не применялся	21 202 160	18 569 891
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м.	Обоснованно не применялся	5 535 816	5 166 663

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

887 737 500 (Восемьсот восемьдесят семь миллионов семьсот тридцать семь тысяч пятьсот) рублей

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	100 766 700
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	148 604 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	613 129 100
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	19 886 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	5 351 200
Итого			887 737 500

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 ВТБ Капитал Пенсионный резерв, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 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.

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

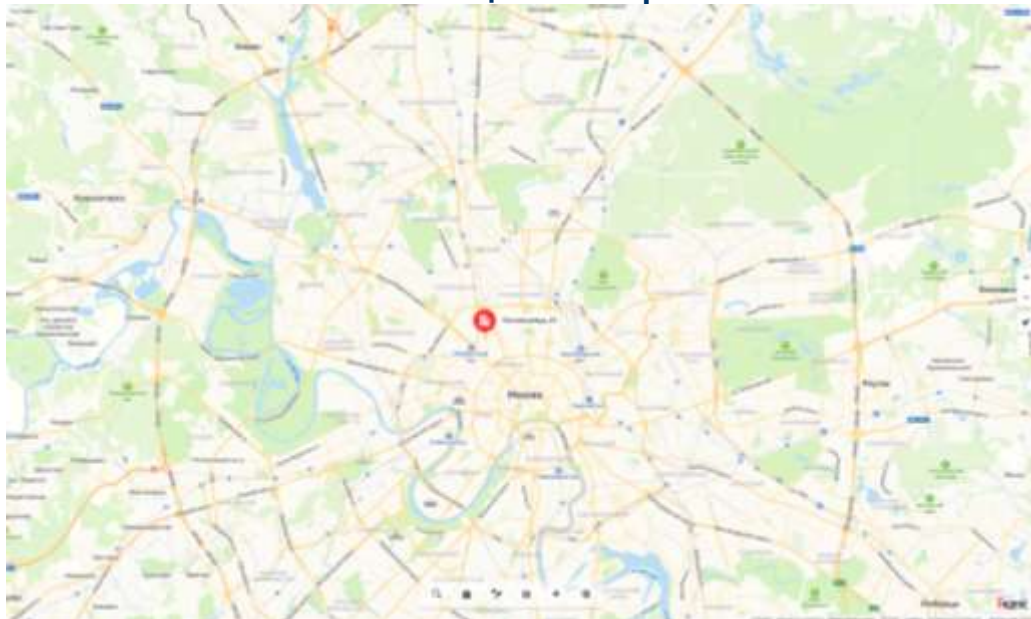


Схема 2. Удаленность от метро

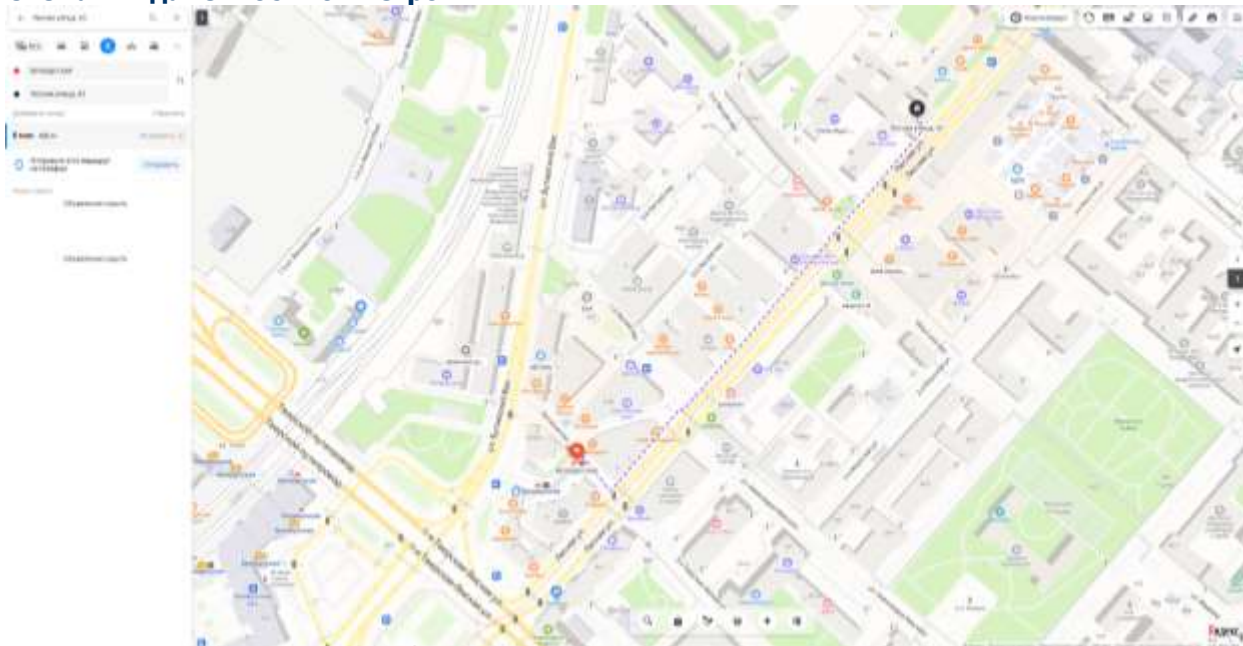


Таблица 7-2 Анализ местоположения

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 - Подъездные пути - Автостоянки	Озеленение соответствует норме; Асфальтное 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.	

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

Картина инфляции за май 2021 года¹

В апреле 2021 г. годовая инфляция замедлилась до 5,5% г/г., что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России. В ежемесячном выражении инфляция замедлилась до 0,58% м/м (после 0,66% м/м в марте), с исключением сезонного фактора – до 0,49% м/м SA.

Основной вклад в замедление инфляции в апреле внесла динамика цен в сфере услуг, где рост цен замедлился до 0,2% м/м после роста с темпом 0,4% м/м предшествующие 4 месяца.

Сдерживающее влияние оказала дефляция на услуги воздушного транспорта и зарубежного туризма. Вместе с тем давление на инфляцию в данном сегменте продолжил оказывать повышенный рост цен на услуги внутреннего туризма в условиях высокого спроса. Также в отчетном месяце фиксировалось ускорение роста цен на медицинские услуги, услуги образования, услуги железнодорожного транспорта. В товарном сегменте замедление инфляции было менее выраженным.

На продовольственные товары в апреле рост цен сохранился практически на уровне марта – 0,75% м/м после 0,82% м/м соответственно (с исключением сезонного фактора – 0,48% м/м SA после 0,49% м/м SA месяцем ранее).

Возобновление роста цен на плодоовощную продукцию внесло основной вклад в сохранение продовольственной инфляции на повышенном уровне. Вместе с тем на прочие овощи темпы роста цен начали снижаться. Инфляция в секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в отчетном месяце, наоборот, значительно замедлилась при снижении темпов роста цен на мясoproductы, молоко и молочную продукцию, муку и алкогольные напитки. При этом на отдельные социально-значимые товары рост цен сохранился на повышенном уровне.

Рост цен на сахар и подсолнечное масло в отчетном месяце продолжился. На динамику цен на данные товары продолжает оказывать влияние рост мировых цен, усиленный ослаблением рубля. Так, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН, в апреле рост цен на растительные масла продолжился, вместе с тем темпы снизились, а на сахар рост цен практически полностью компенсировал предшествующее снижение.

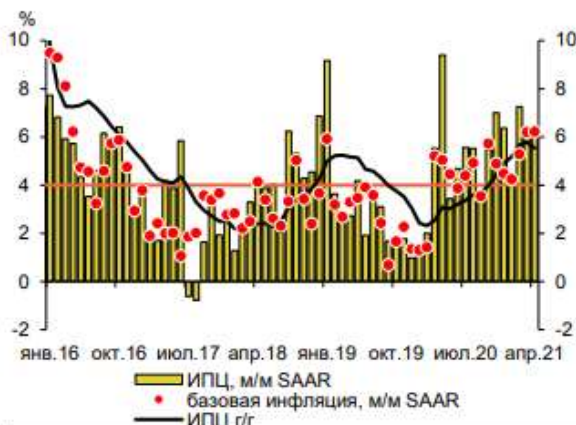
На непродовольственные товары рост цен также несколько замедлился до 0,66% м/м после 0,72% м/м в марте. Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на бензин после повышенного прироста в предшествующие три месяца.

В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина сохранился повышенный рост

¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/d3e2d57b3c556a6ff83168fa7824e323/20210507>

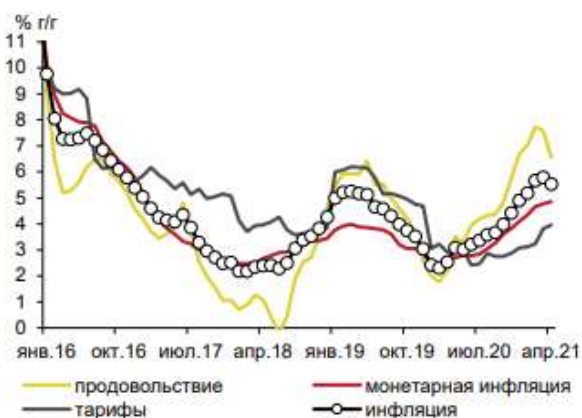
цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию; возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы, средства связи. Также давление на общую динамику цен в подгруппе продолжил оказывать ускорившийся рост цен на строительные материалы.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,6	0,4	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,8	1,2	1,0	1,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,8	0,3	0,8	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,8	0,6	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,7	0,6	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,3	0,4	-	-

О динамике промышленного производства²

Промышленное производство в апреле 2021 г. выросло на 7,2% г/г. Основное влияние на годовые показатели выпуска оказала низкая база прошлого года, когда были введены жесткие карантинные ограничения экономической активности² в целях борьбы с распространением новой

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeaaab74c150/210319.pdf>

коронавирусной инфекции. Вместе с тем после резкого спада произошло быстрое восстановление промышленного производства – в апреле 2021 г. оно превысило допандемический уровень апреля 2019 г. на 2,2%.

Драйвером роста промышленного производства остаются обрабатывающие отрасли. Основной вклад в увеличение выпуска к уровню апреля 2019 г. внесли отрасли машиностроительного комплекса: рост в апреле 2021 г. составил 15,4%. Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в химическом комплексе уровень апреля 2019 г. превышен на 12,7%, в пищевой промышленности – на 7,7%, в деревообработке – на 8,8%. Кроме того, выпуск в нефтепереработке в апреле превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,8%.

В добыче полезных ископаемых сохраняется спад относительно 2019 г., однако динамика постепенно улучшается. На показатели добывающих отраслей продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка, и профилактические ремонтные работы на инфраструктурных объектах нефтегазовой отрасли. Вместе с тем поддержку выпуску в апреле оказала добыча угля и добыча металлических руд.

Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	апр.21	июл.21	сент.21	фев.21	июл.21	2020	IVкв.20	IIIкв.20	IIкв.20	Iкв.20	2019
Промышленное производство	7,2	-0,9	-2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,8	3,4
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,5*	11,3*	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-3,7	-9,4*	-8,1*	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,6*	1,5*	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	2,5*	2,3*	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,4	-1,7*	3,1*	-4,2	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающее производство	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	0,8*	2,5*	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.											
пищевые продукты	4,9	-0,8*	0,9*	-2,0	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	4,2	8,8*	8,5*	10,7	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	22,0	7,0*	15,0*	-2,1	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
текстильная промышленность	45,2	8,8*	12,2*	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.											
текстильные изделия	25,3	15,4*	13,2*	20,1	12,9	5,9	12,6	10,0	4,5	8,2	1,8
одежда	49,4	9,2*	14,8*	5,9	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	71,7	-5,0*	2,8*	-8,2	-11,1	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	16,9	3,3*	5,8*	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	29,0	4,8*	8,3*	-0,2	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	12,3	4,2*	5,5*	4,3	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,7	-3,6*	0,3*	6,8	-17,9	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство резины и нефтепродуктов	-4,7	-7,0*	-3,7*	-0,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,2*	8,4*	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,9
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	7,7	6,7*	5,4*	5,0	8,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	40,7*	18,8*	31,4	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	29,7	10,3*	11,5*	6,3	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	23,6	0,2*	3,3*	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	10,8	-4,1*	-3,5*	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.											
металлургия	1,1	-3,0*	-1,9*	-4,3	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
литейные металлургические изделия	40,7	-7,3*	-8,5*	-7,4	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	59,5	13,9*	28,9*	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	45,0	10,3*	18,1*	-4,3	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	40,3	7,4*	14,5*	4,7	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	42,7	7,2*	13,6*	10,6	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автомобильные, мотоциклы и полуприцепы	155,6	16,4*	27,1*	11,5	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	20,7*	50,4*	-0,6	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	39,6	9,0*	18,1*	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.											
мебель	91,6	22,6*	31,1*	18,2	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие литейные изделия	71,6	16,3*	21,1*	21,2	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	23,0	5,5*	14,8*	5,4	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,5	2,9

Картина деловой активности³

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль составило -2,5% г/г. Значимое влияние на

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeab74c150/210319.pdf>

февральские показатели ВВП оказал календарный фактор, вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу высокосного 2020 года.

Так, снижение грузооборота транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта. Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г. В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца, при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности усилилось до -2,4% г/г. Основным отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс. Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе, легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее.

Рис. 1. Вклад в снижение розничного товарооборота внес календарный фактор



Рис. 2. Объем строительных работ сохранился на уровне прошлого года



Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA после 5,7% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек. Снижение уровня безработицы по методологии МОТ в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца).

В январе рост заработных плат составил +5,3% г/г в номинальном выражении, в реальном выражении динамика была слабоположительной.

Рис. 3. Уровень безработицы снижается шестой месяц подряд

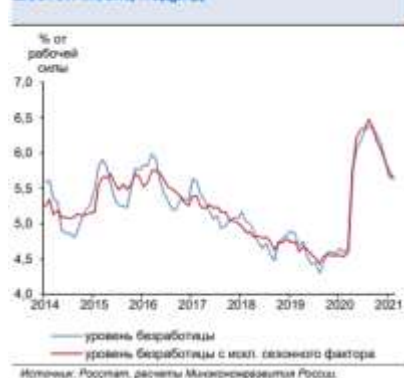
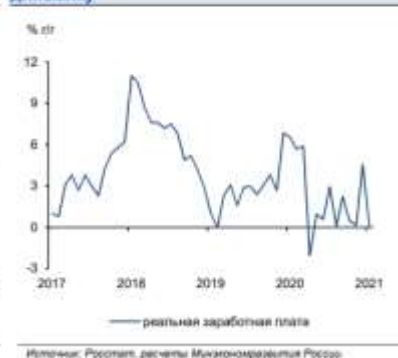


Рис. 4. В январе реальные заработные платы показали слабоположительную динамику



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	яно. 21	2020	I кв.20	дек.20	нояб.20	окт.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Экономическая активность											
ВВП*	-2,8**	-2,2**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,6	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,0	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,3	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-8,0	-8,7	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,1	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-6,3	-6,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,6	-6,7	-4,0	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-8,9	-7,4	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,4	6,5	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-0,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-6,5	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,9	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-6,5	3,6
Обрабатывающее производство	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	0,2	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	5,8	5,4	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревосборочная	1,7	1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,1	-5,6	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,8	21,5	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-6,2	0,5	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,9	-3,4	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-6,0	4,0	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-16,3	3,5	3,9
прочие производства	4,2	-1,0	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,6	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата	-	0,1	2,6	2,2	4,6	0,2	0,9	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	2,6	5,8	0,0	-0,2	3,7	-4,1	1,6	-
Номинальная заработная плата	-	5,3	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,0	-	4,0	5,6	0,7	0,4	4,8	-2,6	2,1	-
Реальные располагаемые доходы	-	-	-3,8	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,0	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
млн. чел. (SA)	70,6	75,6	-	74,7	74,8	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятые	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
млн. чел.	70,8	70,7	70,6	70,5	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	-	70,2	70,2	70,2	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
млн. чел.	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,8	3,4	-
Уровень занятости	58,8	58,8	-	58,3	58,3	58,3	58,2	58,1	58,2	59,3	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Уровень безработицы	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе (SA)	5,6	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутриведомственная динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

** Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития РоссииСоциально-экономическая обстановка в г. Москве⁴

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.

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

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.

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%).

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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 рынка⁵

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общий объем предложения, млн м²	18,3	18,8	19,3
Класс А	4,2	4,4	4,7
Класс В+/-	14,1	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. м²	27,5	55,8	310
Класс А	0	15,4	207,6
Класс В+/-	27,5	40,4	101,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	313	294	300
Доля вакантных площадей, %	7,9	5,5	8,5
Класс А	11,6	8,9	13,0
Класс В+/-	6,8	4,5	7,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год	18 400	18 506	21 532
Класс А	26 515	23 740	27 365
Класс В+/-	13 899	14 293	16 240

*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

По итогам I квартала 2021 г. общий объем качественного офисного предложения Москвы составил 19,3 млн м². В I квартале 2021 г. было введено более 310 тыс. м² площадей, что на 38% больше показателя за весь 2020 г. Уровень вакантных площадей за первые три месяца 2021 г. составил 8,5%, что на 0,3 п.п. больше, чем в предыдущем квартале. Рост уровня свободных площадей произошел за счет ввода в эксплуатацию ряда новых объектов, а также из-за большого уровня вакантных площадей класса А. Арендные ставки находятся в состоянии стагнации, но к росту их подталкивает ощутимый дефицит качественных площадей в востребованных объектах в премиальных локациях.

В данный момент активность арендаторов в сегменте офисной недвижимости продолжает оставаться на высоком уровне. Компании рассматривают различные варианты — как переезд в новый офис с целью сэкономить или улучшить качество текущего офиса, так и расширение текущих площадей в связи с ростом бизнеса.

5 <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2021>

График 1
Динамика основных показателей,
класс А и В+/-
Источник: Colliers



Предложение

График 2
Распределение офисного предложения по классам и субрынкам,
Источник: Colliers



По окончании I квартала 2021 г. совокупный объем качественного предложения на офисном рынке Москвы превысил отметку в 19 млн м². Это было достигнуто благодаря рекордному объему ввода за I квартал с 2010 г., который составил 310 тыс. м². Столь внушительный показатель был вызван переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда запланированных проектов в 2020 г. в связи с карантинными ограничениями.

Стоит отметить, что, несмотря на большой объем ввода, рынок спекулятивного предложения пополнило лишь 18% новых объектов. Два крупнейших бизнес-центра, завершенных в I квартале 2021 г., были реализованы непосредственно под клиента: «Ростех-Сити» (174 тыс. м²) в Тушине, который послужит штаб-квартирой для госкорпорации Ростех, и «Два Капитана» (80 тыс. м²) в Красногорске, где разместятся правительственные структуры Московской области.

Совокупно в 2021 г. к строительству заявлено 643 тыс. м², что может привести к наибольшему показателю ввода на офисном рынке Москвы за последние пять лет.

График 3
Динамика ввода офисных площадей, тыс. м²
Источник: Colliers



Бизнес-центры, запланированные на 2021 г.

Карта 1
Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу в 2021 г. в Москве
Источник: Colliers



Таблица 1
Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу в 2021 г. в Москве
Источник: Colliers

№	Название проекта	Адрес	Класс	Площадь, м²
1	Деловой квартал «Сколково Парк»	Сколково ш./МКАД	A	80 800
2	DM Tower	Варшавское ш., 9	A	32 550
3	«Большевик», фаза II	Ленинградский пр-т, 15	A	25 000
4	Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., 14	A	24 800
5	Технопарк Ye's	Андропова пр-т, вл. 10	A	22 700
6	АкБарс	Смоленский б-р, 13, стр. 2-5	A	15 710
7	Prime Time	Викторенко ул., 11	A	13 220
8	МФК «Джентл»	Нахимовский пр-т, 51	A	13 200
9	МФК «Парк Легенда»	Автостроительская ул., 23, стр. 120	B+	38 960
10	Бизнес-центр «Парк Легенда»	Лихачёва пр-т, 15	B+	38 370
11	JAZZ	Сущевский Вал ул., 49	B+	13 640

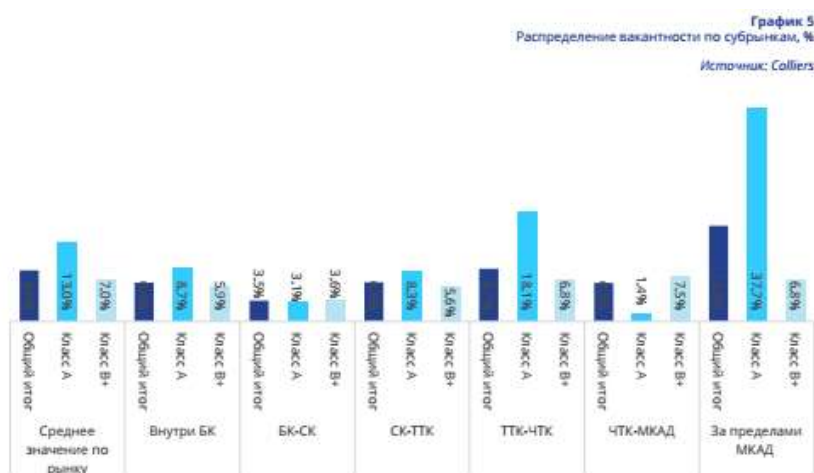
Доля свободных площадей

Совокупная доля вакантных площадей на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. выросла на 0,3 п.п. за квартал и остановилась на отметке в 8,5%.

Вакантность в классе А увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с IV кварталом 2020 г. и достигла 13,0%, в то время как аналогичный показатель в классе В+/- остался без изменений на уровне 7,0%.

Стабильно «Москва-Сити» является одним из востребованных деловых районов, о чем свидетельствует снижение доли вакантных площадей на 3,5 п.п. за квартал: с 13,8% в IV квартале 2020 г. до 10,4% в I квартале 2021 г.

Аналогичная тенденция наблюдается в Центральном Деловом Районе Москвы, где было зафиксировано снижение вакантности на 1,2 п.п. за прошедший квартал: с 5,7% в IV квартале 2020 г. до 4,5% в I квартале 2021 г.



Спрос

За прошедший квартал совокупный объем спроса составил 300 тыс. м², что сопоставимо с показателями первых кварталов последних лет.

35% сделок в I квартале 2021 г. были заключены в объектах класса А.

Около 15% площадей, арендованных с привлечением консультанта, расположены в гибких рабочих пространствах Москвы.

Большая доля спроса в I квартале 2021 г. представлена компаниями в сфере информационных технологий и телекоммуникаций.

График 6
Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %
Источник: Colliers

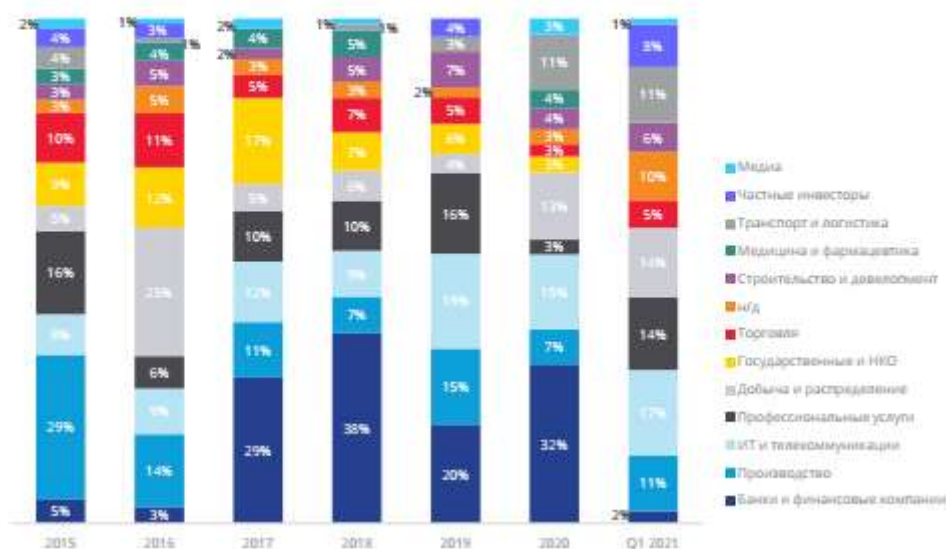


Таблица 2
Ключевые сделки на офисном рынке Москвы I кв. 2021 г.
Источник: Colliers

Компания	Площадь, м ²	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
ГКУ «Организатор Перевозок»	6 228	Новая аренда	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16, стр. 8+	
Яндекс	4 960	Новая аренда	Амальтея	Большой б-р, 40	A
AVON	3 271	Новая аренда	Большевик	Ленинградский пр-т, 15, стр. 10	A
OZON	3 092	Новая аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2	A
OZON	3 051 (474 р.м.)	Субаренда	СОК «Федерация»	Пресненская наб., 12	B+
ГК «Самолет»	2 788	Новая аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	A
Вега-газ	2 689	Новая аренда	Art Gallery	Кировоградская ул., 23А, стр. 1	B+
Атлас Майнинг	2 522	Новая аренда	Смоленский Пассаж II	Смоленская пл., 5	A
Winline	2 300	Новая аренда	Якорь	Причальный пр-д, 2	A

Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. в классе А составили 27 365 руб./м²/год, а в классе В+ — 16 240 руб./м²/год.

За последние три месяца наблюдалась положительная динамика роста ставок аренды в 2–4%.

Основными субрынками, где было зафиксировано наибольшее увеличение ставок аренды, являются Центральный Деловой Район, а также западное направление за пределами Садового кольца.

График 7
Динамика ставок аренды по классам
Источник: Colliers



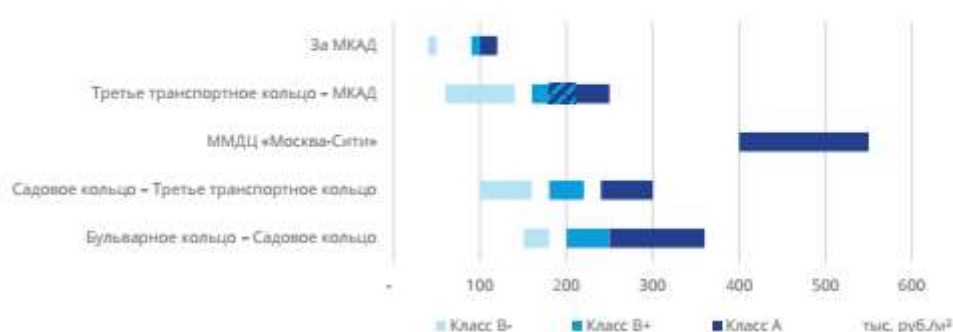
Рынок продаж офисных помещений

Совокупный объем купленных офисных площадей в I квартале 2021 г. составил 9 тыс. м², что в пять раз меньше аналогичного показателя за I квартал 2020 г. Столь значительное снижение было вызвано отсутствием сделок по продаже объектов целиком.

Объем розничных продаж, в свою очередь, снизился в 1,5 раза по сравнению с I кварталом 2020 г.

Ключевыми драйверами спроса по-прежнему остаются банки, энергодобывающие компании, а также представители сферы строительства.

График 8
Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы
Источник: Colliers



Прогноз

Большую долю спроса на офисном рынке Москвы составляют сделки аренды помещений с отделкой. Во-первых, большинство арендаторов не хотят нести дополнительные издержки на ремонт офисного помещения, а во-вторых, многие компании заинтересованы в переезде в короткие сроки.

Крупные проекты по консолидации, переезду или расширению, заявленные до начала пандемии, до сих пор находятся в стадии заморозки, поскольку клиенты ждут стабилизации рынка для формирования дальнейшей стратегии развития.

Внимание к гибким офисам по-прежнему сохраняется, что подтверждают планы по расширению портфелей ключевых сетевых операторов.

В период до пандемии сроки ввода в эксплуатацию большинства запланированных объектов приходились на конец года, в частности на IV квартал. На сегодняшний день половина нового предложения пришлась на I квартал 2021 г., еще 27% ожидается во II квартале 2021 г. Изменение распределения будущего предложения обусловлено рядом объектов, построенных еще в 2020 г., но еще не получивших разрешение на ввод в эксплуатацию.

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 Пресненский, пер. Капринова, 3	Краснопресненская	6 мин. Пешком	9	8 084,70	87 511	https://www.cian.ru/sale/commercial/240796136/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ > Д 68/70, СТР 1	Савёловская	8 мин. Пешком	4	2 500,0	83 333	https://zдание.info/2386/2475/object/466743
3	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Никольямская ул., 49С1	Площадь Ильича	13 мин. Пешком	1-6	1 847,4	119 086	https://www.cian.ru/sale/commercial/217163874/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	16 мин. Пешком	9	822	88 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/229566877/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	2	1 097,0	90 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/250918645/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С2	Павелецкая	11 мин. Пешком	5	1175,0	153 191	https://www.cian.ru/sale/commercial/245968666/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28	Улица 1905 года	6 мин. Пешком	3	442	141 403	https://www.cian.ru/sale/commercial/244088013/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 27С2	Маяковская	11 мин. Пешком	4	230,5	158 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/246145295/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	11 мин. Пешком	4	54	128 087	https://www.cian.ru/sale/commercial/251545745/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 46С1	Белорусская	3 мин. Пешком	4	184,0	149 167	https://www.cian.ru/sale/commercial/255536786/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С5	Белорусская	9 мин. Пешком	3	270,0	138 889	https://www.cian.ru/sale/commercial/246970495/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинская ул., 39	Савёловская	11 мин. Пешком	4	301,7	138 107	https://www.cian.ru/sale/commercial/254961100/

№ 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	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	1	309,0	102 083	https://www.cian.ru/sale/commercial/254793524/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Менделеевская	1 мин. Пешком	4	257,9	142 982	https://www.cian.ru/sale/commercial/254750906/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Электrozаводская	14	5	1 690	49 310	https://www.cian.ru/sale/commercial/254750906/

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	49 310
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	158 333
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	117 965

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, Лесная ул., 43	Маяковская	10 мин. пешком	1	217	16 590	https://www.cian.ru/rent/commercial/239271558/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Весковский пер., 2С1	Новослободская	5 мин. Пешком	4	105	16 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/237195567/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Белорусская	8 мин. Пешком	4	22,00	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/220105318/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 29С1	Белорусская	8 мин. Пешком	6	22	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/241729029/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Маяковская	8 мин. Пешком	4	180	16 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/234575581/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Новослободская	4 мин. Пешком	4	252	17 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/244591500/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 6	Новослободская	4 мин. Пешком	6	375	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/244671404/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 36С1	Новослободская	4 мин. Пешком	9	141	14 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/243809456/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 19С5	Менделеевская	2 мин. Пешком	4	26	19 008	https://www.cian.ru/rent/commercial/221032301/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45Б	Менделеевская	2 мин. Пешком	1	216,7	19 936	https://www.cian.ru/rent/commercial/241465803/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Маяковская	10 мин. Пешком	1	170	17 648	https://www.cian.ru/rent/commercial/244241504/

№ 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
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Новослободская	10 мин. Пешком	4	77,1	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/242501227/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 30С1	Новослободская	2 мин. Пешком	2	252	20 833	https://www.cian.ru/rent/commercial/176540722/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 3/10С1	Белорусская	5 мин. Пешком	5	35,9	19 008	https://www.cian.ru/rent/commercial/241056161/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 18С1	Цветной бульвар	8 мин. Пешком	5	271	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241691846/
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 35С4	Павелецкая	9 мин. Пешком	1-5	1496,1	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/248744931/

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	10 000
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	21 600
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 447

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,8%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	6,2%	13,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	4,9%	11,6%
4. Стрит-ритейл	8,9%	5,1%	12,7%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,7%	13,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	7,7%	16,4%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	4,0%	10,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	4,1%	9,8%
4. Стрит-ритейл	7,7%	4,5%	10,9%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	4,8%	11,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	6,9%	13,6%

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 данных⁶

⁶ <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

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

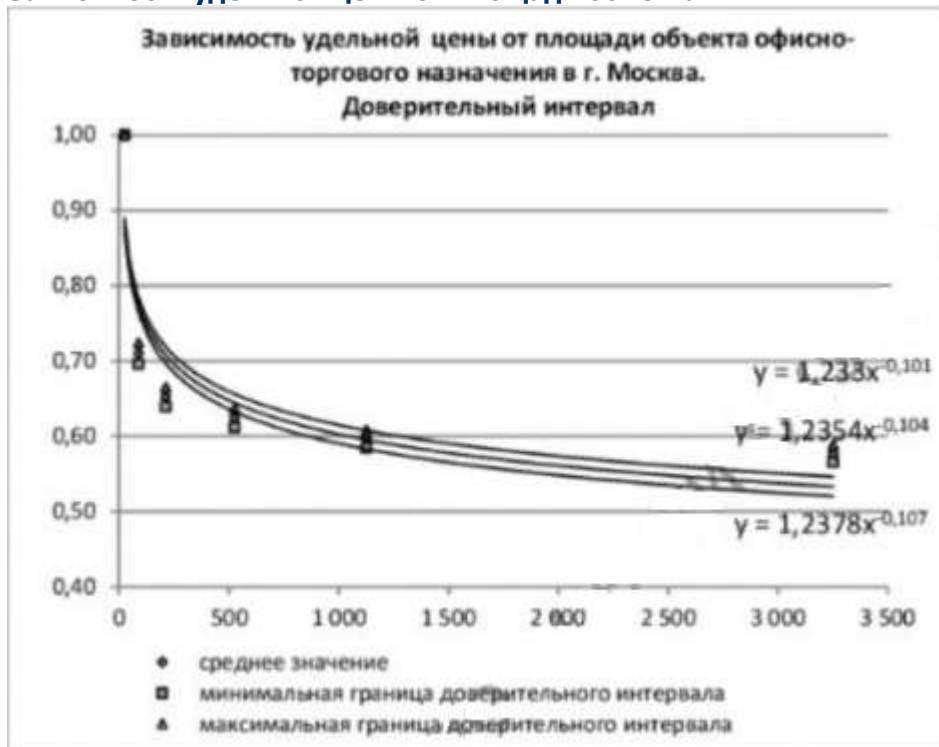
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

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			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует 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	49 310
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	158 333
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	117 965

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	10 000
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	21 600
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 447

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.

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

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

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 рынком⁷.

- 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 истечения⁸.

⁷ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁸ 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 предложений⁹ 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	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, ул. Бутырский вал > д 68/70, стр 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Савёловская	Электрозаводская	Бауманская	Улица 1905 года
Удаление от метро/способ	6 мин. Пешком	8 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	9	2	3

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	2 500,0	822	1 097,0	442
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		250 000 000	86 803 200	118 476 000	75 000 000
Контактная информация		(985) 919-75-75	981 666-35-38	981 666-26-77	981 666-22-51
Электронная ссылка		https://zдание.info/2386/2475/object/466743	https://www.cian.ru/sale/commercial/229566877/	https://www.cian.ru/sale/commercial/250918645/	https://www.cian.ru/sale/commercial/244088013/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		100 000	105 600	108 000	169 683
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС ¹⁰		83 333	88 000	90 000	141 403

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

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 Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 46С1	Москва, ЦАО, р-н Новослободская ул., 20
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Бауманская	Менделеевская	Белорусская	Менделеевская
Удаление от метро/способ	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	1 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	4	4	4
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	140	1 097,0	54	184,0	257,9
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		118 476 000	8 300 000	32 936 000	44 250 000
Контактная информация		981 666-26-77	901 129-72-02	981 666-24-48	904 566-86-95
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/250918645/	https://www.cian.ru/sale/commercial/251545745/	https://www.cian.ru/sale/commercial/255536786/	https://www.cian.ru/sale/commercial/254750906/

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		108 000	153 704	179 000	171 578
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		90 000	128 087	149 167	142 982

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5-3 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 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, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 46С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Белорусская	Бауманская	Менделеевская
Удаление от метро/способ	6 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	7 мин. Пешком	1 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	4	1	4
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Общая площадь, кв. м	33	54	184,0	309,0	257,9
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		8 300 000	32 936 000	37 852 500	44 250 000
Контактная информация		901 129-72-02	981 666-24-48	981 666-26-77	904 566-86-95
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/251545745/	https://www.cian.ru/sale/commercial/255536786/	https://www.cian.ru/sale/commercial/254793524/	https://www.cian.ru/sale/commercial/254750906/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		153 704	179 000	122 500	171 578
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		128 087	149 167	102 083	142 982

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5-4 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	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	2 500,00	822,00	1 097,00	442,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Дата предложения (дата 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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	77 616	79 380	124 717
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, ул. Бутырский вал, д 68/70, стр 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	77 616	79 380	124 717
Ближайшая станция метро		Белорусская	Савёловская	Электrozаводская	Бауманская	Улица 1905 года
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	8 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	79 380	124 717
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	79 380	124 717
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			0%	0%	16%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	92 081	124 717
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	92 081	124 717

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	9	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	80 850	93 916	101 289	137 189
Общая площадь		1 156,90	2 500,00	822,00	1 097,00	442,00
Корректировка на общую площадь	%	-	7,3%	-3,3%	-1,7%	-10,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 752	90 817	99 567	122 647
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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 752	90 817	99 567	122 647
Среднее арифметическое значение ряда данных		99 946				
Выборочная дисперсия		257 633 106				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		16 051				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		16%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		17,30%	23,30%	27,70%	20,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,25994	0,24771	0,23853	0,25382
Вклад аналога	руб./кв.м	-	22 550	22 496	23 750	31 130
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	99 926				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-5 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	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	2 500,00	822,00	1 097,00	442,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Дата предложения (дата 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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	77 616	79 380	124 717
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, ул. Бутырский вал › д 68/70, стр 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	77 616	79 380	124 717
Ближайшая станция метро		Белорусская	Савёловская	Электrozаводская	Бауманская	Улица 1905 года
Удаленность от метро		6мин. Пешком	8 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	79 380	124 717
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	79 380	124 717
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			0%	0%	16%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	92 081	124 717
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	92 081	124 717
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	9	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	92 081	124 717
Общая площадь		1 937,10	2 500,00	822,00	1 097,00	442,00

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на общую площадь	%	-	1,8%	-8,2%	-6,7%	-15,2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	74 823	78 377	85 912	105 760
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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	74 823	78 377	85 912	105 760
Среднее арифметическое значение ряда данных		79 704				
Выборочная дисперсия		32 062 177				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		5 662				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		7%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		1,80%	18,20%	22,70%	15,20%
Весовой коэффициент	%	-	0,279202	0,242165	0,230769	0,247864
Вклад аналога	руб./кв.м	-	20 891	18 980	19 826	26 214
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	85 911				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-6 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	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	2 500,00	822,00	1 097,00	442,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403
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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 333	88 000	90 000	141 403

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	77 616	79 380	124 717
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, ул. Бутырский вал › д 68/70, стр 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	77 616	79 380	124 717
Ближайшая станция метро		Белорусская	Савёловская	Электrozаводская	Бауманская	Улица 1905 года
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	8 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	79 380	124 717
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	79 380	124 717
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			0%	0%	16%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	92 081	124 717
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	92 081	124 717
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	9	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	73 500	85 378	92 081	124 717
Общая площадь		8 684,30	2 500,00	822,00	1 097,00	442,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-12,7%	-21,3%	-20,0%	-27,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	64 166	67 192	73 665	90 669
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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	64 166	67 192	73 665	90 669

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Среднее арифметическое значение ряда данных		68 341				
Выборочная дисперсия		23 547 901				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		4 853				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		7%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		12,70%	31,30%	36,00%	27,30%
Весовой коэффициент	%	-	0,2799	0,2390	0,2327	0,2484
Вклад аналога	руб./кв.м	-	17 960	16 059	17 142	22 522
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	73 683				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-7 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	1 097,00	54,00	184,00	257,90
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	90 000	128 087	149 167	142 982
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	90 000	128 087	149 167	142 982
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	90 000	128 087	149 167	142 982
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	90 000	128 087	149 167	142 982
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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	90 000	128 087	149 167	142 982
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	79 380	112 973	131 565	126 110
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 46С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	79 380	112 973	131 565	126 110
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Менделеевская	Белорусская	Менделеевская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	7 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	1 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	79 380	118 622	124 987	119 805
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	79 380	118 622	124 987	119 805
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия
Корректировка			16%	16%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	92 081	137 602	124 987	119 805
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	92 081	137 602	124 987	119 805
Этаж расположения		1	2	4	4	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 339	167 874	152 484	146 162
Общая площадь		140,00	1 097,00	54,00	184,00	257,90
Корректировка на общую площадь	%	-	23,3%	-9,8%	2,8%	7,2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	138 514	151 422	156 754	156 686
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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	138 514	151 422	156 754	156 686
Среднее арифметическое значение ряда данных		150 844				
Выборочная дисперсия		73 806 683				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		8 591				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		61,30%	52,80%	29,80%	34,20%
Весовой коэффициент	%	-	0,222	0,233	0,276	0,269
Вклад аналога	руб./кв.м	-	30 750	35 281	43 264	42 149
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	151 444				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-8 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	54,00	184,00	309,00	257,90
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	128 087	149 167	102 083	142 982
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	128 087	149 167	102 083	142 982
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	128 087	149 167	102 083	142 982
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	128 087	149 167	102 083	142 982
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 стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	128 087	149 167	102 083	142 982
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 973	131 565	90 037	126 110
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 46С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 973	131 565	90 037	126 110
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Белорусская	Бауманская	Менделеевская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	7 мин. Пешком	1 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	118 622	124 987	90 037	119 805
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	118 622	124 987	90 037	119 805
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			16%	0%	16%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	137 602	124 987	104 443	119 805
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	137 602	124 987	104 443	119 805
Этаж расположения		1	4	4	1	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	0,0%	22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	167 874	152 484	104 443	146 162
Общая площадь		33	54,00	184,00	309,00	257,90
Корректировка на общую площадь	%	-	4,9%	19,4%	26,5%	24,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	176 100	182 066	132 120	182 118
Отделка помещения		Рабочее состояние	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	176 100	182 066	132 120	182 118
Среднее арифметическое значение ряда данных		168 101				
Выборочная дисперсия		583 371 292				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		24 153				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		47,90%	46,40%	42,50%	51,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,257	0,243
Вклад аналога	руб./кв.м	-	44 025	45 517	33 955	44 255
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	167 752				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

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 торг имеет следующие значения:

Таблица 9.5-9 Диапазон корректировок на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,8%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	6,2%	13,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	4,9%	11,6%
4. Стрит-ритейл	8,9%	5,1%	12,7%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,7%	13,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	7,7%	16,4%

Учитывая назначение объекта, площадь и расположение корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для офисной недвижимости в размере (-11,8%)

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 данных¹¹

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 транспортном (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 транспортном (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таблица 9.5-10 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	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Савёловская	Электrozаводская	Бауманская	Улица 1905 года
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	8 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	Более 15 мин.	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	10,0%	0,0%	0,0%

Таблица 9.5-11 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Бауманская	Менделеевская	Белорусская	Менделеевская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	1 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	10-15 мин	До 5 мин	До 5 мин
Корректировка, %		0,0%	5,0%	-5,0%	-5,0%

Таблица 9.5-12 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

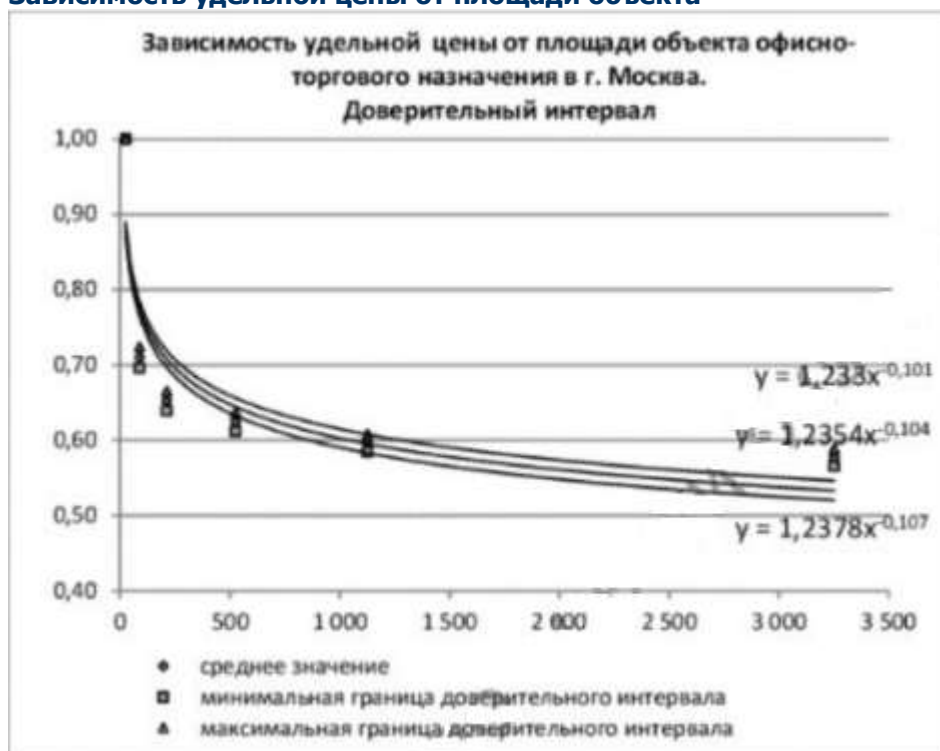
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Белорусская	Бауманская	Менделеевская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	7 мин. Пешком	1 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	10-15 мин	До 5 мин пешком	5-10 мин	До 5 мин пешком
Корректировка, %		5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%

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:

¹¹ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Зависимость удельной цены от площади объекта



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

Таблица 9.5-13 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	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	1156,90	2500,00	822,00	1097,00	442,00
Корректирующий коэффициент	0,59	0,55	0,61	0,60	0,66
Корректировка		7,3%	-3,3%	-1,7%	-10,6%

Таблица 9.5-14 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	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	1937,10	2500,00	822,00	1097,00	442,00
Корректирующий коэффициент	0,56	0,55	0,61	0,60	0,66
Корректировка		1,8%	-8,2%	-6,7%	-15,2%

Таблица 9.5-15 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	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	8684,30	2500,00	822,00	1097,00	442,00
Корректирующий коэффициент	0,48	0,55	0,61	0,60	0,66
Корректировка		-12,7%	-21,3%	-20,0%	-27,3%

Таблица 9.5-16 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	1097,00	54,00	184,00	257,90
Корректирующий коэффициент	0,74	0,60	0,82	0,72	0,69
Корректировка		23,3%	-9,8%	2,8%	7,2%

Таблица 9.5-17 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	54,00	184,00	309,00	257,90
Диапазон площади	0,86	0,82	0,72	0,68	0,69

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка		4,9%	19,4%	26,5%	24,6%

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 9.5-18 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 9.5-19 Расчет величины поправки на этаж расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	2 500,0	822,0	1 097,0	442,0
в т. ч.						
Подвал		316,4	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	78,8	2 500,0	822,0	1 097,0	442,0
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	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	10%	10%	10%	10%

Таблица 9.5-20 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	2 500,0	822,0	1 097,0	442,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	1 937,1	2 500,0	822,0	1 097,0	442,0
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	1,0000

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель коэффициента	-	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	0%

Таблица 9.5-21 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	2 500,0	822,0	1 097,0	442,0
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	2 500,0	822,0	1 097,0	442,0
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	1,0000
Удельный показатель коэффициента		0,8169	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	0%

Таблица 9.5-22 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	1 097,0	54,0	184,0	257,9
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	1 097,0	54,0	184,0	257,9
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 9.5-23 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	54,0	184,0	309,0	257,9
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	33	-	-	309,0	-
прочие этажи	0,82	-	54,0	184,0	-	257,9
Доля площади подвала к общей площади		-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
объекта						
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,0000	-	-	1,0000	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	1,0000	1,0000	-	1,0000
Удельный показатель коэффициента		1,0000	0,8200	0,8200	1,0000	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	22%	22%	0%	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 9.5-24 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 9.5-25 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	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка		0%	0%	16%	0%

Таблица 9.5-26 Расчет величины поправки на расположение для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

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

Таблица 9.5-27 Расчет величины поправки на расположение для объектов с кадастровым номером 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 второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка		16%	0%	16%	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.

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

Таблица 9.5-28 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	99 926	115 604 389	115 604 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	85 911	166 418 198	166 418 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	73 683	639 885 277	639 885 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	151 444	21 202 160	21 202 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	167 752	5 535 816	5 536 000
ИТОГО					948 645 000

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;
- К – общий коэффициент капитализации.

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

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

Анализ доходов

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

$ПВД = S \times C_a$, где

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из 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 предложений¹² 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	Объект-аналог №5
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

¹² 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.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	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	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45б	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопроектная ул., 16С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Белорусская	Маяковская	Менделеевская	Маяковская	Новослободская
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	6 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	9	4	3	6	3
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	844,00	252	286	600	271,69
Отделка	Рабочее состояние	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		983 666-02-38	495 180-32-03	981 333-84-23	981 666-83-24	908 608-83-31
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/243435416/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250995257/	https://www.cian.ru/rent/commercial/237783932/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255140480/	https://www.cian.ru/rent/commercial/251857401/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		17 000	16 190	20 000	19 000	17 000
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год		14 167	13 492	16 667	15 833	14 167

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.

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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	Собственность	Собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	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	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 36С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 19С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45б	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопроектная ул., 30С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 18С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ближайшая станция метро	Белорусская	Новослободская	Менделеевская	Менделеевская	Новослободская	Цветной бульвар
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Этаж расположения	1	4	3	3	2	3
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	140 33	81	47,3	286	107	230
Отделка	Рабочее состояние	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		901 129-59-19	992 555-07-17	981 333-84-23	901 129-59-19	912 099-14-54
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/256011740/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255603265/	https://www.cian.ru/rent/commercial/237783932/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250343762/	https://www.cian.ru/rent/commercial/254195969/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		18 000	20 000	20 000	19 065	20 000
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		18 000	16 667	16 667	19 065	20 000

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	844,00	252,00	600,00	271,69
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
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 стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 736	12 129	14 234	12 736
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 736	12 129	14 234	12 736
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	9	4	6	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 309	12 675	15 657	14 010
Общая площадь		1 156,90	844,00	252,00	600,00	271,69
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 309	12 675	15 657	14 010
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 стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 309	12 675	15 657	14 010
Среднее арифметическое значение ряда данных		13 913				
Выборочная дисперсия		1 649 468				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 284				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		15,00%	15,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,244	0,244	0,256	0,256
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 247	3 093	4 008	3 587
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	13 935				

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 №4	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	844,00	252,00	600,00	271,69
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
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 стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 736	12 129	14 234	12 736
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 736	12 129	14 234	12 736
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Этаж расположения		Выше первого этажа	9	4	6	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Общая площадь		1 937,10	844,00	252,00	600,00	271,69
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
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 стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 648				
Выборочная дисперсия		1 363 389				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 168				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,244	0,244	0,256	0,256
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 952	2 812	3 644	3 260
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	12 668				

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	844,00	252,00	600,00	271,69
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
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%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 167	13 492	15 833	14 167
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 736	12 129	14 234	12 736
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 736	12 129	14 234	12 736
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	9	4	6	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Общая площадь		8 684,30	844,00	252,00	600,00	271,69
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
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 стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 099	11 523	14 234	12 736
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 648				
Выборочная дисперсия		1 363 389				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 168				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,244	0,244	0,256	0,256
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 952	2 812	3 644	3 260
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	12 668				

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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	140	81,00	47,30	286,00	107,00	230,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
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%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 182	14 984	14 984	17 139	17 980
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 36С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 19С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45Б	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 30С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 18С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 182	14 984	14 984	17 139	17 980
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Менделеевская	Менделеевская	Новослободская	Цветной бульвар
Удаленность от метро		6мин. Пешком	3 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 373	14 235	14 235	17 139	17 081
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 373	14 235	14 235	17 139	17 081
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	16%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 373	16 513	14 235	17 139	17 081
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 373	16 513	14 235	17 139	17 081
Этаж расположения		первый этаж,	4	3	3	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 755	20 146	17 367	20 910	20 839
Общая площадь		140	81,00	47,30	286,00	107,00	230,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-5,8%	-12,0%	9,5%	-3,6%	6,6%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	17 667	17 728	19 017	20 157	22 214
Отделка помещения		Рабочее состояние	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	17 667	17 728	19 017	20 157	22 214
Среднее арифметическое значение ряда данных		19 357					
Выборочная дисперсия		3 606 947					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 899					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		10%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		32,80%	55,00%	36,50%	25,60%	33,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,20487	0,17554	0,19932	0,21662	0,20365
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 619	3 112	3 790	4 366	4 524

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	19 411					

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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	33	81,00	47,30	286,00	107,00	230,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
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%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 000	16 667	16 667	19 065	20 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 182	14 984	14 984	17 139	17 980
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 36С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 19С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45Б	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 30С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 18С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 182	14 984	14 984	17 139	17 980
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Менделеевская	Менделеевская	Новослободская	Цветной бульвар
Удаленность от метро		6мин. Пешком	3 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 373	14 235	14 235	17 139	17 081
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 373	14 235	14 235	17 139	17 081
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	16%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 373	16 513	14 235	17 139	17 081
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 373	16 513	14 235	17 139	17 081
Этаж расположения		первый этаж,	4	3	3	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 755	20 146	17 367	20 910	20 839
Общая площадь		33	81,00	47,30	286,00	107,00	230,00
Корректировка на общую площадь	%	-	11,6%	4,4%	29,7%	14,3%	26,3%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 931	21 032	22 525	23 900	26 320
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 931	21 032	22 525	23 900	26 320
Среднее арифметическое значение ряда данных		23 637					
Выборочная дисперсия		2 198 304					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 483					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		38,60%	47,40%	56,70%	36,30%	53,30%
Весовой коэффициент	%	-	0,211	0,198	0,186	0,214	0,191
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 416	4 164	4 190	5 115	5 027
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	22 912					

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 уторгование

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	4,0%	10,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК ТРК) и помещения в них	7,0%	4,1%	9,8%
4. Стрит-ритейл	7,7%	4,5%	10,9%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	4,8%	11,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	6,9%	13,6%

Учитывая назначение объекта, площадь и расположение корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для офисной недвижимости в размере (-10,1%)

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

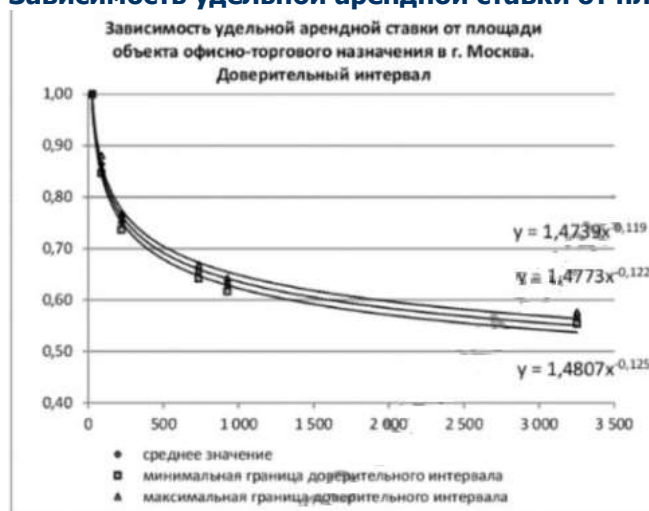


Таблица 9.6-8 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь помещения, кв.м.	140,00	81,00	47,30	286,00	107,00	230,00
Корректирующий коэффициент	0,81	0,86	0,92	0,74	0,84	0,76
Корректировка		-5,81%	-11,96%	9,46%	-3,57%	6,58%

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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь помещений, кв. м.	33,00	81,00	47,30	286,00	107,00	230,00
Корректирующий коэффициент	0,96	0,86	0,92	0,74	0,84	0,76
Корректировка		11,63%	4,35%	29,73%	14,29%	26,32%

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 данных¹³

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	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	До 5 мин	До 5 мин	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%

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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ближайшая станция метро	Белорусская	Новослободская	Менделеевская	Менделеевская	Новослободская	Цветной бульвар
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	До 5 мин	До 5 мин	До 5 мин	5-10 мин	До 5 мин
Корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%

¹³ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

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

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	844,0	252,0	600,0	271,7
в т. ч.						
Подвал	0,70	316,4	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	78,8	844,0	252,0	600,0	271,7
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,0000	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	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	844,0	252,0	600,0	271,7
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	1 937,1	844,0	252,0	600,0	271,7
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	1,0000	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	844,0	252,0	600,0	271,7
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	844,0	252,0	600,0	271,7
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	1,00	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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	140,0	81,0	47,3	286,0	107,0	230,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	-	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	81,0	47,3	286,0	107,0	230,0
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	-	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректирующий коэффициент	-	-	22%	22%	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 дороги	0,86	1	1,075
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	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		0%	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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		0%	16%	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 ставка 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

Наименование	Кадастровый номер помещения				
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245	77:01:0004016:4632	77:01:0004016:4633
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.	13 935	12 668	12 668	19 411	22 912
Потенциальный валовой доход, руб.	12 574 944	19 140 081	85 810 498	2 717 540	756 096
Коэффициент недозагрузки	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%
Потери от недозагрузки, руб.	1 332 944	2 028 849	9 095 913	288 059	80 146
Действительный валовой доход, руб.	11 242 000	17 111 232	76 714 585	2 429 481	675 950
Операционные расходы, %	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%
Операционные расходы, руб.	2 563 176	3 901 361	17 490 925	553 922	154 117
Чистый операционный доход, руб.	8 678 824	13 209 871	59 223 660	1 875 559	521 833
Коэффициент капитализации, %	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	85 928 950	130 790 802	586 372 871	18 569 891	5 166 663

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	85 928 950
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	130 790 802
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	586 372 871
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	18 569 891
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4632	33	5 166 663
ИТОГО			826 829 177

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	115 604 389	0,50	57 802 195
Доходный	85 928 950	0,50	42 964 475
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			100 766 670
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			100 766 700

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	166 418 198	0,50	83 209 099
Доходный	130 790 802	0,50	65 395 401
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			148 604 500
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			148 604 500

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	639 885 277	0,50	319 942 639
Доходный	586 372 871	0,50	293 186 436
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			613 129 075
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			613 129 100

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	21 202 160	0,50	10 601 080
Доходный	18 569 891	0,50	9 284 946
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			19 886 026
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			19 886 000

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	5 535 816	0,50	2 767 908
Доходный	5 166 663	0,50	2 583 332
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			5 351 240
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			5 351 200

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:

887 737 500 (Восемьсот восемьдесят семь миллионов семьсот тридцать семь тысяч пятьсот) 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	100 766 700
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	148 604 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	613 129 100
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	19 886 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	5 351 200
Итого			887 737 500

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.¹⁴ 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:

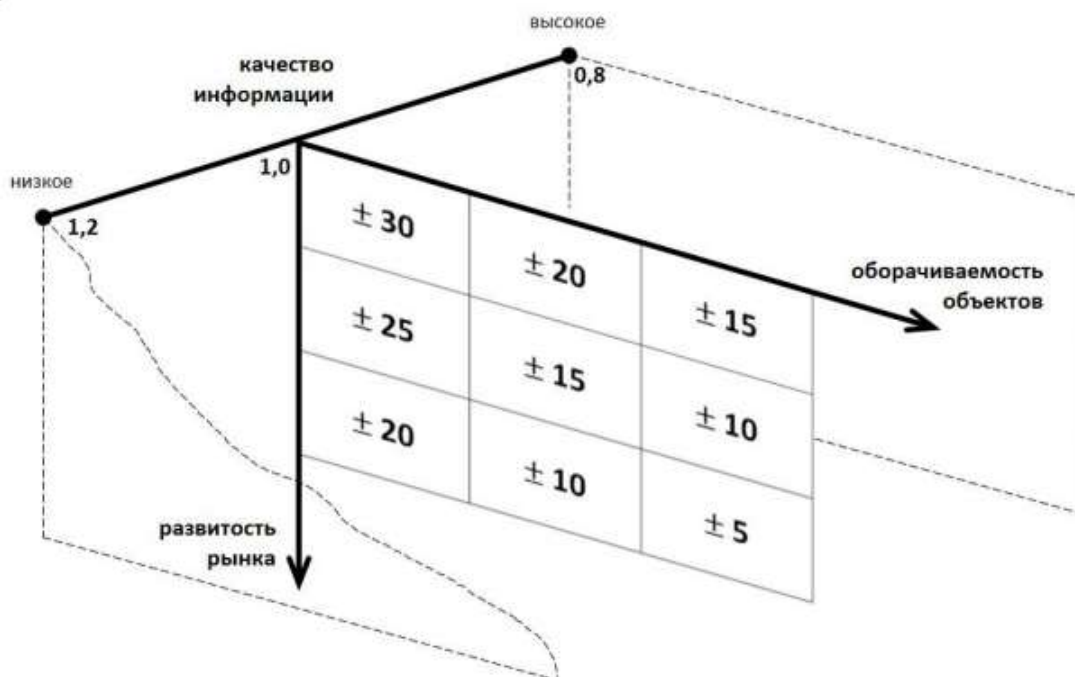
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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

¹⁴ https://srosovov.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-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	90 690 030	100 766 700	110 843 370
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	133 744 050	148 604 500	163 464 950
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	551 816 190	613 129 100	674 442 010
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	17 897 400	19 886 000	21 874 600
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	4 816 080	5 351 200	5 886 320
Итого			798 963 750	887 737 500	976 511 250

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

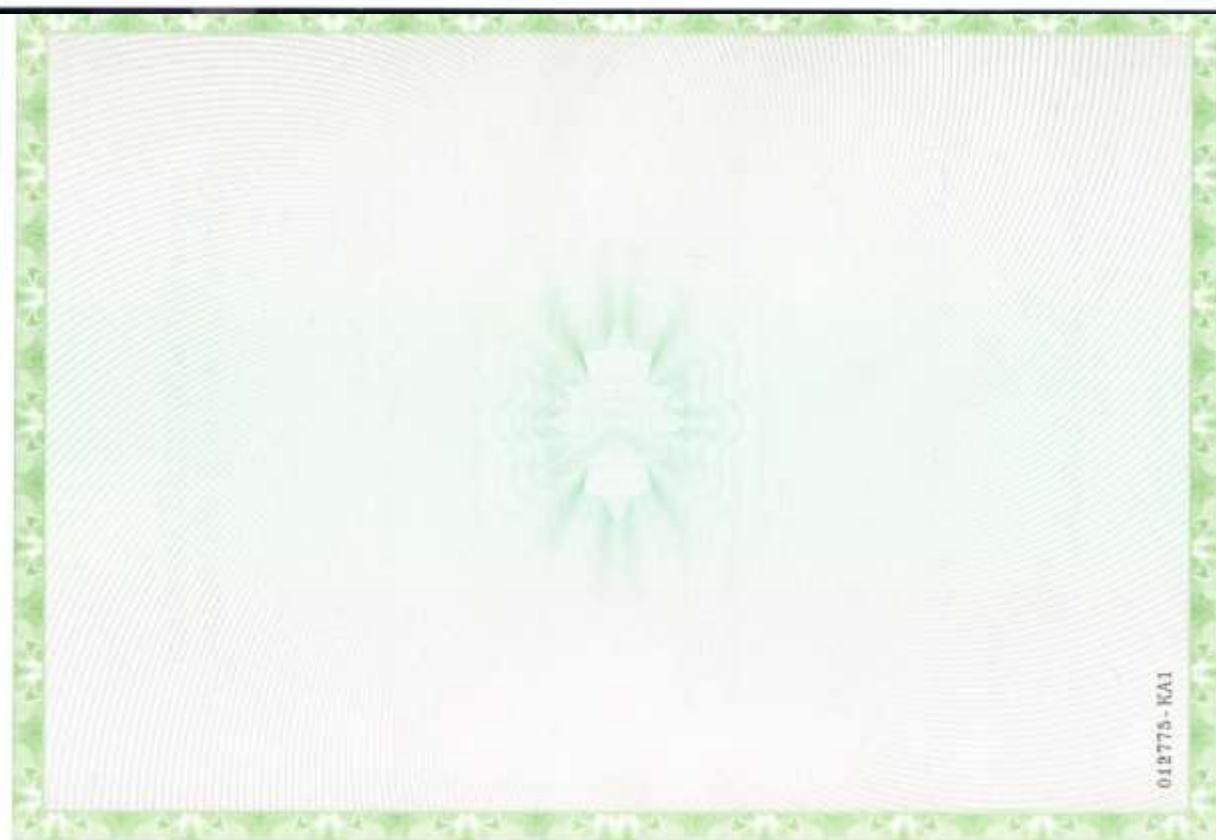
1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 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





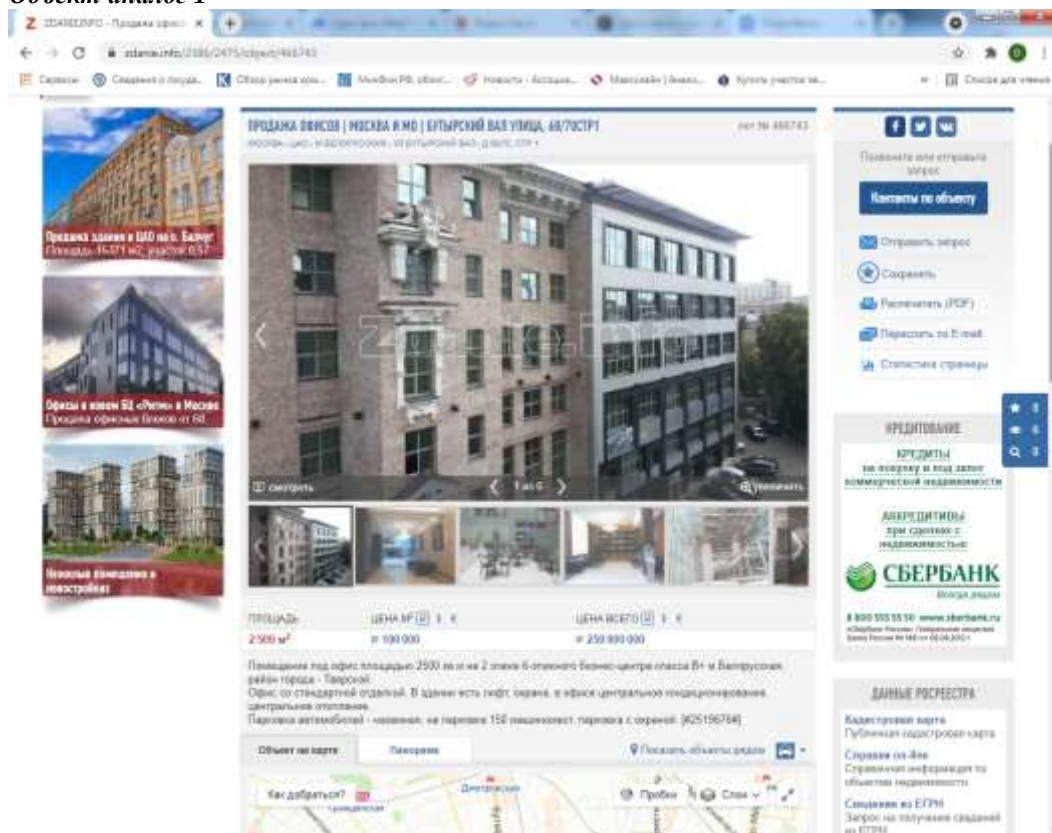
Отчет об оценке недвижимого имущества, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»

[illegible][illegible]

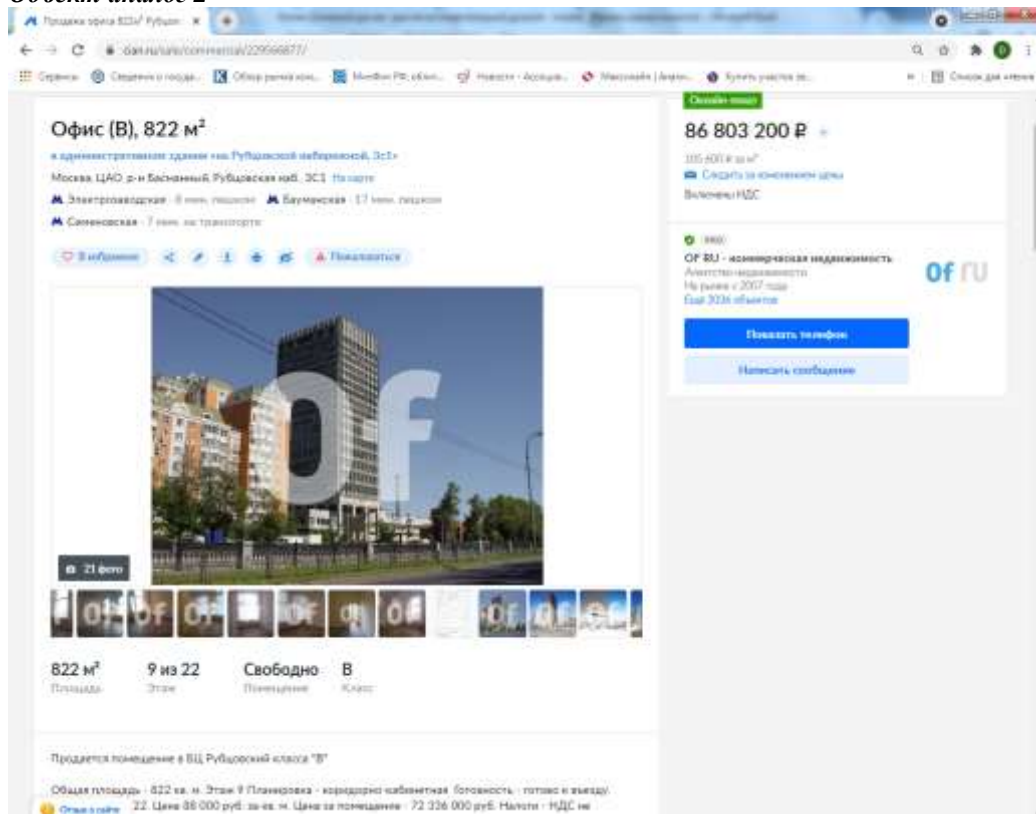
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

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



Объект аналог 2



Объект аналог 3

Продажа офиса 1097 м² Ново-...
[ссылка/сайт/коммерция/250918w45/](#)

Офис (В+), 1 097 м²
 в бизнес-центре «Виктория Плаза»
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., ЗСЦБ4. На карте
 Бауманская - 5 мин. пешком Красносельская - 4 мин. на транспорте
 Красносельская - 11 мин. пешком

118 476 000 Р
 108 000 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Be Professional Realty
 На рынке с 2013 года
 Еще 430 объектов
 +7 981 666-26-77
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
 В объявлении показан один из объектов.
 Показать, сканер, что не было опубликовано на сайте. И оставить отзыв о сайте.
 Написать сообщение

Светлана Телесова
 Нет отзывов

1 097 м²
 Площадь
 2 из 10
 Этаж
 Свободно
 Помещение
 В+
 Класс

Для тех, кто рассматривает Готовый арендный бизнес с окупаемостью 8,5 лет - предлагаем рассмотреть вариант покупки офисного пространства в Бизнес-центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от 2-х станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно) - удобные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с...

Объект аналог 4

Купить офис 442 м² ул. Красная Пресня, 20...
[ссылка/сайт/коммерция/244088013/](#)

Офис (В), 442 м²
 в торговом-офисном комплексе «на ул. Красная Пресня, 20»
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 20. На карте
 Улица 1905 года - 5 мин. пешком Краснопresненская - 8 мин. пешком
 Баррикадная - 10 мин. пешком

75 000 000 Р
 169 684 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Эльдор
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2012 года
 Еще 5 объектов
 Показать телефон

442 м²
 Площадь
 3 из 6
 Этаж
 Занято до июня 2021
 Помещение
 В
 Класс

Нижнее помещение административного здания, расположено на 3 этаже. 1 линия домов, есть лифт, пропускная система, здание находится рядом с метро, высокий пешеходный трафик. Помещение сдано в аренду.

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

Объект аналог 1

Офис (В+), 1 097 м²
в бизнес-центре «Виктория Плаза»
Москва, ЦАО, д-н Басманный Нижняя Красносельская ул., 35С64. На карте
М Бауманская - 5 мин. пешком М Комсомольская - 4 мин. на транспорте
М Красносельская - 11 мин. пешком

118 476 000 Р
188 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Be Professional Realty
На рынке с 2013 года
Еще 430 объектов

+7 981 666-26-77

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать актуальный номер? Тогда выберите другой номер.

Понравилось, скажите, что нашли это объявление на сайте. И получите от нас еще больше.

Написать сообщение

Светлана Тейтлова
НЕТ ОПЛАТОК

1 097 м² Площадь
2 из 10 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс

Для тех, кто рассматривает Готовый арендный бизнес с окупаемостью 9.5 лет - предлагаем рассмотреть вариант покупки офисного пространства в Бизнес-центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от 2-х станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно), удобные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с

Объект аналог 2

Офис (В), 54,2 м²
в бизнес-центре на Породковском переулке, 21
Москва, ЦАО, д-н Тверской Породковск. пер., 21. На карте
М Менделеевская - 10 мин. пешком М Белорусская - 9 мин. на транспорте
М Савеловская - 6 мин. на транспорте

8 300 000 Р
153 137 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ЕГСН - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 60 объектов

+7 901 129-72-02
+7 958 712-38-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать актуальный номер? Тогда выберите другой номер.

Понравилось, скажите, что нашли это объявление на сайте. И получите от нас еще больше.

54,2 м² Площадь
4 из 4 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Продается офис 2-комн на четвертом этаже четырехэтажного здания. Площадь объекта 54,2 кв.м, помещения/здания 54,2 кв.м. Косметический ремонт, в хорошем состоянии, машиноместо, есть интернет.

Объект аналог 3

Продаю офис от 83,1 до 184 м²

в бизнес-центре «на ул. 2-я Брестская, 46С1»
Москва, ЦАО, р-н Тверской 2-я Брестская ул., 46С1 На карте

Белорусская - 3 мин. пешком Мамовская - 9 мин. пешком
Новослободская - 8 мин. на транспорте

от 14 874 900
до 32 936 000 ₽

от 179 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO: PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Буде 334 объекта

+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении скрыт контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на сайте, и оставьте отзыв после визита

Написать сообщение



12 фото

От 83,1 до 184 м²
Площадь

4 из 4
Этаж

Свободно
Потенциал

В
Класс

Доступные площади

Площадь	Цена за м²	Цена
83,1 м²	179 000 ₽ за м²	14 874 900 ₽

Описание: офис-центр (СМТ)...

Объект аналог 4

Продаю офис 257,9 м² Новослободская

Офис (В+), 257,9 м²

в бизнес-центре «на ул. Новослободская, 20»
Москва, ЦАО, р-н Тверской Новослободская ул., 20 На карте

Менделеевская - 3 мин. пешком Новослободская - 4 мин. пешком
Достовская - 12 мин. пешком

44 250 000 ₽

171 579 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO: EVANS
На рынке с 1991 года
Буде 311 объектов

+7 904 566-86-95

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении скрыт контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на сайте, и оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

Светлана Ахлюн
Мен. отделов



4 фото

257,9 м²
Площадь

4 из 4
Этаж

Свободно
Потенциал

В+
Класс

#302651 Предлагается офисный блок площадью 257,9 кв.м. на 4 этаже БЦ В+ в минутной доступности от Менделеевской.
Я рекомендую: входят в комплектацию в подземном паркинге.

Отзыв о сайте

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

Объект аналог 1

Офис (В), 54,2 м²
в бизнес-центре на Порядковом переулке, 21

Москва, ЦАО, д-н Тверской, Порядковый пер., 21 [На карте](#)
М. Менделеевская - 10 мин. пешком М. Белорусская - 9 мин. на транспорте
М. Савеловская - 8 мин. на транспорте

8 300 000 Р

153 137 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

EGSN - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 60 объектов

+7 901 129-72-02
+7 958 712-38-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что каждый объявление на realty.ru имеет свой срок жизни

14 фото

54,2 м²
Площадь

4 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Продается офис 2-комн на четвертом этаже четырехэтажного здания. Площадь объекта 54,2 кв.м, помещения/здания 54,2 кв.м. Косметический ремонт, в хорошем состоянии, машиноместо, есть интернет.

[Откликнуться](#)

Объект аналог 2

Офис (В), от 83,1 до 184 м²
в бизнес-центре «на ул. 2-я Брестская, 46С1»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 46С1 [На карте](#)
М. Белорусская - 3 мин. пешком М. Маяковская - 9 мин. пешком
М. Новослободская - 8 мин. на транспорте

от 14 874 900
до 32 936 000 Р

от 179 000 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 134 объекта

+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что каждый объявление на realty.ru имеет свой срок жизни

[Написать сообщение](#)

12 фото

От 83,1 до 184 м²
Площадь

4 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Доступные площади

83,1 м²

179 000 Р за м²

14 874 900 Р

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

Офис (В+), 844 м²
в бизнес-центре «Пайрус»
Москва ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1. На карте
Маяковская - 5 мин. пешком, Маяковская - 9 мин. пешком

1 195 667 Р/мес.
17 000 м³ за м² в год.
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

Имя: Layton
Агентство недвижимости
Буде 729 объектов
+7 983 666-02-38
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан контактный номер
Пожалуйста, помните, что никто его объявление не читает. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

844 м²
Площадь
9 из 9
Этаж
Свободно
Помещение
В+
Класс

Предлагаем в аренду офисный блок 844 кв.м. на 9 этаже по адресу ул.Тверская-Ямская 1-я д. 23. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Белорусская несколько минут пешком. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и те арендные каникулы. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем план раскладки ваших сотрудников. 449.

Объект аналог 2

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 - 7 мин. пешком, Белорусская - 10 мин. пешком, Новослободская - 13 мин. пешком

339 990 Р/мес.
16 190 м³ за м² в год.
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Имя: Университет Мегаполис
На рынке с 2004 года
Буде 134 объекта
+7 495 180-32-03
Пожалуйста, помните, что никто его объявление не читает. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

252 м²
Площадь
4 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
В
Класс

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В. Сдается под офис блок (8 кабинетов, сл./у на 4-м этаже) площадью 252 кв.м. Стандартная офисная отделка. Договор аренды офиса в рублях. НДС включен. 1-я Тверская-Ямская улица, 16/23С1. 7 минут пешком от метро Маяковская. ЛОТ 14214.

Объект аналог 3

Сдам офис 600м² Оружейный

офис.ру/rent/commercial/255140480/

Сервисы: Сведения о госуд., Обзор рынка ком., МинФин РФ, облож., Новости - Ассортим., Материалы | Анализ, Купить участок за...

Офис (В), 600 м²
в бизнес-центре «Оружейный Плато»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А. На карте
Маяковская - 4 мин. пешком, Новослободская - 13 мин. пешком, Тверская - 13 мин. пешком

В избранное, Показать



5 фото

600 м²
Площадь

6 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

В помещении: несколько кабинетов, переговорная, зона ресепш. Бизнес-центр "Маяковская плаза" построен в 2000 году. Система центрального кондиционирования поддерживает оптимальные условия микроклимата круглогодично. В инфраструктуру БЦ входят круглосуточный банкомат, охрана, видеомониторинг, пожарная сигнализация. Войти в бизнес-центр можно только при предъявлении электронного пропусков. Можно организовать стоянку.

Оценить объект

950 000 Р/мес.
19 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС без комиссии

ИРКО:
ARX CAPITAL
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 1499 объектов

+7 901 129-73-63
+7 981 666-83-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении телефон-виртуальный номер

Пожалуйста, помните, что мы не предоставляем на ЦИАН и в качестве ответа после звонка

Объект аналог 4

Сдать офис 271,69м² Краснопр.

офис.ру/rent/commercial/251857401/

Сервисы: Сведения о госуд., Обзор рынка ком., МинФин РФ, облож., Новости - Ассортим., Материалы | Анализ, Купить участок за...

Офис (В), 271,69 м²
в бизнес-центре «Новослободский (16с1)»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1. На карте
Новослободская - 8 мин. пешком, Достоевская - 10 мин. пешком, Менделеевская - 12 мин. пешком

В избранное, Показать



6 фото

Офис 271,69 кв.м.

271,69 м²
Площадь

3 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Знаете арендную ставку? Аренда от собственника! В Бизнес Центре "Новослободский" аренда офиса площадью 271,69 кв.м., смешанной планировки. Выполнена офисная отделка.

Оценить объект

384 895 Р/мес.
17 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС без комиссии

ИРКО: **отдел аренды**
ПромКапитал
Нет отзывов
Опыт работы с 1996 года
Еще 8 объектов

+7 901 221-83-82
+7 908 608-83-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении телефон-виртуальный номер

Пожалуйста, помните, что мы не предоставляем на ЦИАН и в качестве ответа после звонка

Написать сообщение

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

Офис (В), 81 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 36С1. На карте
Новослободская - 5 мин. пешком

121 500 Р/мес.

20 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационный расход, УСН, без комиссии

Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Есть 2133 объект

+7 901 129-59-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать дополнительный номер? Подтвердите, показав, что вы знаете его объявление на сайте. И оставьте свой номер ниже.

Написать сообщение

81 м²
Площадь

4 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Лот 387380 Предложение от Собственника! Сдается офис площадью 81 кв.м. на 4 этаже БЦ класса Б, разделен на 5 кабинетов, выполнен евроремонт, установлены кондиционеры, прямая аренда, споровая парковка, круглогодичная охрана, готов к въезду.

В цену включены: затраты на электричество, коммунальные расходы.

https://www.avito.ru/realty/654557/ОБНУЮ_ПРЕЗЕНТАЦИЮ_С_ПЛАНИРОВКОЙ_И_ФОТОГРАФИЯМИ,_звоните_или_

Объект аналог 2

Офис (В), 47,3 м²
в административном здании на ул. Суздальская, 19/5
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Суздальская ул., 19С5. На карте
Менделеевская - 3 мин. пешком
Новослободская - 4 мин. пешком
Достоевская - 12 мин. пешком

78 833 Р/мес.

20 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

ID 66394488

+7 992 555-07-17

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать дополнительный номер? Подтвердите, показав, что вы знаете его объявление на сайте. И оставьте свой номер ниже.

Написать сообщение

47,3 м²
Площадь

2 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

44 2 этаж. Ст. метро Менделеевская 3 минуты. Состоит из 3 комнат ВСЕ коммунальные и эксплуатационные расходы включены в стоимость аренды или аренды/эксплуатации. Убедитесь

Объект аналог 3

Сам офис 286м² Новослободская -

Офис (В), 286 м²

в офисном центре над ул. Новослободская, 45Б

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45Б На карте

Новослободская - 7 мин. пешком М. Белорусская - 12 мин. пешком М. Менделеевская - 5 мин. пешком

В избранное

7 фото



286 м²
Площадь

3 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Списание стоимости:
Бизнес-Центр класса В, ул. Новослободская 45 (н. Новослободская 7 м.л.), S=286м², 8 полноценных кабинетов, свои санузлы, окна во двор и на улицу, южная/северная, состояние готово к въезду, ремонт не требуется, стиль: лофт, доступ 24/7.

Оценить в онлайн

Оценить объект

476 666 Р/мес.

30 000 Р за м² в год.

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO:
ID 24367
Нет отзывов
Ещё 497 объектов

Показать телефон

Объект аналог 4

Сам офис 107м² Краснопресненский -

Офис (В), 107 м²

в бизнес-центре «Кондрат Трейд»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопресненская ул., 30С1 На карте

Новослободская - 6 мин. пешком М. Менделеевская - 4 мин. на транспорте Дзержинская - 7 мин. на транспорте

В избранное

12 фото



107 м²
Площадь

2 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Лот 370922 Предложение от Собственника! Сдается в аренду офисное помещение с отдельным входом, находится на 2-ом этаже Бизнес-центра. (вход со двора) Площадь 107 кв.м. Планировка: коридор, 4 кабинета, кухня, санузел, комната отдыха, одна комната без окна можно использовать для кухни или переговоров. Сан. узел в отдельном помещении для аренды. Для удобства ваших посетителей, возможно подключить видео

Оценить объект

Оценить объект

169 997 Р/мес.

19 085 Р за м² в год.

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO:
Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 2131 объект

+7 901 129-59-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются бесплатно. Звонить в рабочее время.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на сайте, и оставьте отзыв после сделки.

Написать сообщение

Объект аналог 5

Офис (В), 230 м²
в бизнес-центре на ул. Садовая-Самотечная, 18с1»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 18с1. На карте
М. Цветной бульвар. Сухаревская - 11 мин. пешком. Трубная - 30 мин. пешком.

383 333 Р/мес.
20 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС без налога

CityProGroup
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Есть 57 объектов

+7 912 099-14-54

ОАС и переводы в эксплуатацию
доставлены не будут. Звоните
в службу поддержки единый контакт

Помогите, сообщите, что не так это объявление на
СДМН. Мы готовы отреагировать быстро

Написать сообщение



21 фото

БЦ "Садовая-Самотечная 18"

230 м ² Площадь	3 из 5 Этаж	Свободно Помещение	В Класс
-------------------------------	----------------	-----------------------	------------

Офис в рабочем состоянии, изолированный блок, половинка этажа. Кабинетная планировка, много окон. Есть
гиперглик. Дополнительно оплачиваются коммунальные платежи и охрана. Возможность аренды 3
по цене 10000 руб. за место.

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:																								
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">Помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(тип объекта недвижимости)</td> </tr> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздел 1</td> <td>Всего листов раздела 1:</td> <td>Всего разделов:</td> </tr> <tr> <td>27.03.2020</td> <td>№ 99/2020/322625949</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">77:01:0004016:4245</td> </tr> </table>					Помещение				(тип объекта недвижимости)				Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	27.03.2020	№ 99/2020/322625949			Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Помещение																								
(тип объекта недвижимости)																								
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	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		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	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			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949		Всего листов выписки: _____	
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	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949	
Кадастровый номер: 77-01-0004016:4245	
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, № 77-77-12/005/2008-867 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 I" под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У., зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876, Выписка из реестра паевых 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.Лосная, 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 ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(наименование помещения)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Ввод, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.1.	под:		Аренд. г.Москва, ул.Бесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245/1 (этаж 4, помещение 1, 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 1, комната Г площадью 22, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/3 (этаж 5, помещение 1, 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 1, комнаты №№ 37, 37а, 37б площадью 19, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/5 (этаж 5, помещение 1, комната № 11б площадью 0, 5 кв.м.), 77:01:0004016:4245/6 (этаж 4, помещение 1, комнаты №№ 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г площадью 43, 7 кв.м.) общей площадью 562, 0 кв.м.: 1) этаж 5, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 4 кв.м 2) этаж 4, помещение 1 - комната 62г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 3) этаж 5, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м 4) этаж 5, помещение 1 - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 1 кв.м 5) этаж 5, помещение 1 - комната 5; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 3 кв.м 6) этаж 5, помещение 1 - комната 6; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 2 кв.м 7) этаж 5, помещение 1 - комната 11б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 8) этаж 5, помещение 1 - комната 37; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м 9) этаж 5, помещение 1 - комната 37а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 10) этаж 5, помещение 1 - комната 37б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 11) этаж 5, помещение 1 - комната 66; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м 12) этаж 5, помещение 1 - комната 66а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 13) этаж 5, помещение 1 - комната 66б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 14) этаж 5, помещение 1 - комната 67; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15 кв.м 15) этаж 5, помещение 1 - комната 68; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м 16) этаж 5, помещение 1 - комната 68а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 1 кв.м 17) этаж 5, помещение 1 - комната 69; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м 18) этаж 5, помещение 1 - комната 70; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8 кв.м 19) этаж 5, помещение 1 - комната 70а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м 20) этаж 5, помещение 1 - комната 71; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м 21) этаж 5, помещение 1 - комната 72; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 35, 1 кв.м 22) этаж 5, помещение 1 - комната 72а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 23) этаж 5, помещение 1 - комната 72б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 24) этаж 5, помещение 1 - комната 72в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 25) этаж 5, помещение 1 - комната 74; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м 26) этаж 5, помещение 1 - комната 91; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 5, 8 кв.м 27) этаж 5, помещение 1 - комната 92; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м 28) этаж 5, помещение 1 - комната 93; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м 29) этаж 5, помещение 1 - комната 94; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 4, 5 кв.м 30) этаж 5, помещение 1 - комната 95; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м 31) этаж 5, помещение 1 - 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 1 - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 1 кв.м 34) этаж 4, помещение 1 - комната 7а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 35) этаж 4, помещение 1 - комната 7б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 36) этаж 4, помещение 1 - комната 7в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 37) этаж 4, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 9 кв.м 38) этаж 4, помещение 1 - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м

		39) этаж 4, помещение 1 - комната №6; 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
3.2.2.	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
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Матазев Руслан Яшкевич
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 12.04.2018 №497А/18
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании 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.	Приморечия и сведения о наличии существующих, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, делая 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.

Раздел 9

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

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № 9	Всего листов раздела № 9: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадстровый 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		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1	
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(лист 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	
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:		Антресоли № 1, Лоджия № 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		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Раздел 1	
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(лист 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	
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 обремененных 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			
(лист 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	
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, 1а, 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, 13а, 14-19, пом. б/н ком. с, 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			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
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 помещением подвала 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, 1а, 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, 13а, 13ж, 14-19, антресоль 1 пом.I ком.1, 2, 2а, 2б, 3, пом.II ком.1, 1а, 1б, 2 площадь 1157.1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 1, помещение 8 - комната 1; наименование: ДИСПЕЧЕРСКАЯ, площадь 31, 5 кв.м(обременяется 10, 6 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 8 - комната 2; наименование: ДИСПЕЧЕРСКАЯ, площадь 7, 4 кв.м(обременяется 18, 1 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 4; наименование: ЗАЛ, площадь 116, 1 кв.м(обременяется 9, 5 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 4 - комната 5; наименование: ЗАЛ, площадь 20 кв.м(обременяется 26, 9 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 4 - комната 6; наименование: ЗАЛ, площадь 8, 7 кв.м(обременяется 30, 6 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 4 - комната 7; наименование: ЗАЛ, площадь 32 кв.м(обременяется 20, 2 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 4 - комната 8; наименование: ЗАЛ, площадь 4, 6 кв.м(обременяется 3, 8 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 4 - комната 9; наименование: ЗАЛ, площадь 6, 7 кв.м(обременяется 3, 3 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 4 - комната 10; наименование: ЗАЛ, площадь 9, 6 кв.м(обременяется 15, 7 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 4 - комната 11; наименование: ЗАЛ, площадь 22, 8 кв.м(обременяется 9 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 4 - комната 12; наименование: ЗАЛ, площадь 1, 7 кв.м(обременяется 1, 7 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 4 - комната 13; наименование: 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, помещени
	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 агропромышленности».
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:	на 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 возражениях 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.	Привлечение к сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (ипотека, залога, ограничения права, ограничение права на обременение 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	
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			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
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 (0211370.0023, 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		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
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 номере:		Туровникова Евгения Александровна №77-15-278, ООО "Вита-Хелс"	
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			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
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. 1 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. 1 ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 8с, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 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, 69в, 70, 70а, 70б, 71, 73-75 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 770140866		

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			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
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 ИТБ 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 недвижимыми 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) »
	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:
	основание государственной регистрации: 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; Выписки из реестра паевых 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 ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
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 1, 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 1, 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 1, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 16, 17, 18, 18а, 19, 20) площадью 199, 8 кв.м., 77:01:0004016:4247/4 (6 этаж, пом. 1, комн.№№34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40, 42, 43, 44, 46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 53, 53а, 53б, 53а, 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 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 49 кв.м 2) этаж 6, помещение 1 - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4 кв.м 3) этаж 6, помещение 1 - комната 8б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 4) этаж 6, помещение 1 - комната 8в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 5) этаж 6, помещение 1 - комната 8г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 6) этаж 6, помещение 1 - комната 8д; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 7) этаж 6, помещение 1 - комната 8е; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 8) этаж 6, помещение 1 - комната 8ж; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 9) этаж 6, помещение 1 - комната 8з; 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 взыскании 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. Проверка наличия и сведений о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (арреста, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений о наличии 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			
(тип объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <u>9</u>	Всего листов раздела <u>9</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничений 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(тип объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
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	
(наименование)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
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:	Коробини Алексей Федорович №77-13-227, ООО Компания "КОР"
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(наименование)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
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

Поименование	
Таблица объектов недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер: 77-01-0004016-4632	
1. Правообладателя (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. Долевая собственность, № 77-01-0004016-4632-77/011/2020-8 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:	77-01-0004016-4632-77/011/2020-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.12.2026
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722276922
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверен нотариусом города Москвы Аверина Елена Леоньевна 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. Правомогущие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, снятия и отмены обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1	
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					
(тип объекта недвижимости)					
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	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		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1	
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					
(тип объекта недвижимости)					
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	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 обремененных 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:		Кирашкин Алексей Федорович №77-13-227, ООО Компания "КОР"			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или в нежилом доме коммерческого использования:		данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Повешение			
(лист 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.

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

Раздел 2

Повешение	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
27.03.2020 № 99/2020/322626659	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4633
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. Долевая собственность, № 77:01:0004016:4633-77/011/2020-8 от 07.02.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1.1. 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: до 31.12.2026 основание государственной регистрации: Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверен нотариус города Москвы Алевтина Елена Леонтьевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-и/77-2019-11-479; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6903, 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. Правовреждения и сведения о наличии погашенных, но не рассмотренных заявок и о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничивающих права на обременение объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Р. 2 По адресу: Лесная ул., 43

ф. 25

стр. 3

Помещение N V Тип: Учредительские

Последнее обследование: 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: земельные участки

Этаж	№ комн. (комн.)	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений: вспомогат. и техн., (с коэф.)		Всего
			в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			всего	основ.	вспом.	техн.	проч.

1	1	коридор	11,9	11,9	устройства	34,0
2	2	кабинет	23,5	23,5	устройства	34,0
3	3	пом. подсобное	7,2	7,2	устройства	34,0
3	3	клетка лестнич.	15,1	15,1	устройства	34,0

Итого	по помещению	57,7	23,5	34,2		
---Наименование помещения всего		57,7	23,5	34,2		
в т.ч. Учредительские		42,6	23,5	19,1		
Прочие		15,1		15,1		

Помещение N VI Тип: Учредительские

Последнее обследование: 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: земельные участки

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений востановит. настел., (с коэф.)		Всего помещений
			в т.ч.		в т.ч.		
			основ.	вспом.	основ.	вспом.	
			всего	всего	в т.ч.	проч.	

1	1	табурет	1,5	1,5	устройства	34,0
2	2	кабинет	15,6	15,6	устройства	34,0
3	3	электронная	10,3	10,3	устройства	34,0
4	4	уборная	0,6	0,6	устройства	34,0
5	5	уборная	0,7	0,7	устройства	34,0

Итого	по помещению	28,9	25,9	3,0		
---Наименование помещения всего		28,9	25,9	3,0		
в т.ч. Учредительские		18,6	15,6	3,0		
Прочие		10,3		10,3		

(2) Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Аруджи

По адресу: Лесная ул., 43

ф. 25

стр. 2

Помещение N VII Тип: Прочие

Последнее обследование: 3.07.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: земельные участки

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Всего		
			в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.				
						основ.		вспом.	в т.ч.
			основ.	вспом.	в т.ч.	проч.			

4	4	накладная	17,3	17,3	прочая	270
5	5	накладная	13,1	13,1	прочая	270
6	6	накладная	5,6	5,6	прочая	270

Итого	по помещению	36,0	36,0			
---Наименование помещения всего		36,0	36,0			
в т.ч. Прочие		36,0				

Помещение N IV Тип: Общественное питание

Последнее обследование: 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: земельные участки

Этаж № комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений исключит. истопит. (с коэф.)		Всего проч.
		в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	

1	1	офис	111,5	111,5	общий	340
1	1	лифт	3,0	3,0	общий	340
2	2	коридор	3,0	3,0	общий	340
3	3	уборная	1,5	1,5	общий	340
4	4	кабинет	2,2	2,2	общий	340
5	5	кабинет	9,5	9,5	общий	340
6	6	кабинет	36,9	36,9	общий	340
7	7	кабинет	30,6	30,6	общий	340
8	8	кабинет	20,2	20,2	общий	340
9	9	кабинет	3,8	3,8	общий	340
10	10	кабинет	3,3	3,3	общий	340
11	11	кабинет	15,7	15,7	общий	340
12	12	кабинет	9,0	9,0	общий	340
13	13	кабинет	1,7	1,7	общий	340
14	14	кабинет	2,3	2,3	общий	340
15	15	кабинет	2,1	2,1	общий	340
16	16	кабинет	14,8	14,8	общий	340
17	17	кабинет	3,9	3,9	общий	340
18	18	кабинет	3,8	3,8	общий	340
19	19	кабинет	19,0	19,0	общий	340

Итого	по помещению	245,8	152,8	93,0		
---Наименование помещения всего		245,8	152,8	93,0		
в т.ч. Общественное питание		240,3	152,8	87,5		
Прочие		45,5		45,5		

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N IX Тип: Ущербно-ремонтное

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение перестроено без разрешения

Сведения об объекте: поврежденное имущество

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений подлежащих изъятию, с коэф.			Всего
			в т.ч.	в т.ч.	лест.	балк.	проч.	
всего	основ.	вспом.	лест.	балк.	проч.			
1	1	кабинет	8,4	8,4	ущерб.		340	

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Ущербно-ремонтное

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение перестроено без разрешения

Сведения об объекте: поврежденное имущество

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений подлежащих изъятию, с коэфф.		Всего
			в т.ч.	в т.ч.	лест.	балк.	
			всего	основ.	вспом.	проч.	
1.	1	комната софит	4,9	4,9		прочая	340
	1а	комната софит	6,0	6,0		прочая	
	2	комната софит	10,7	10,7		ущерб.	
	3	коридор	9,5		9,5	ущерб.	
	3а	шкаф	0,5		0,5	ущерб.	
	4	тамбур	2,2		2,2	ущерб.	
	5	шкаф	0,9		0,9	ущерб.	
Итого		по помещению	34,7	21,6	13,1		
----		Площадь помещений всего	34,7	21,6	13,1		
		в т.ч. Ущербно-ремонтное	29,8	16,7	13,1		
		Прочие	4,9				

Помещение N VIII Тип: Ущербно-ремонтное

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение перестроено без разрешения

Сведения об объекте: поврежденное имущество

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений подлежащих изъятию, с коэф.:			Всего помещений, подлежащих изъятию
			всего	в т.ч. осн.	вспом.	лест.	балк.	проч.	
1	1	коридор	10,6			10,6	ущерб.		340
2	2	раздевальня	18,1			18,1	ущерб.		
3	3	пел. пел. софит	7,3			7,3	ущерб.		
И		клетка лестн	16,5			16,5	прочия		
Итого		по плану	52,5			52,5			
---Насколько помещений всего			52,5			52,5			
в т.ч. Ущербно-ремонтное			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 объектами недвижимости.

Экспликация на 7 страницах 25.08.2009 г.

Исполнитель Савельева Савельева Н.А.

93 10 004809

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

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

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе имущества			Выс-ота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	
				основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	24,8	24,8					340
	2	кабинет	6,2	6,2					
	2а	шкаф	0,3	0,3					
	2б	шкаф	0,3	0,3					
	3	кабинет	8,5	8,5					
Итого по помещению			40,1	40,1					
---Независимая оценка всего			40,1	40,1					
в т.ч. Учредительские			40,1	40,1					

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

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе имущества			Выс-ота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	
				основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	31,4	31,4					340
	1а	шкаф	0,5	0,5					
	1б	шкаф	0,5	0,5					
	2	кабинет	5,3	5,3					
Итого по помещению			38,7	38,7					
---Независимая оценка всего			38,7	38,7					
в т.ч. Учредительские			38,7	38,7					
Итого			1156,9	703,8					
---Независимая оценка всего			1156,9	703,8					
в т.ч. Учредительские			488,7	296,0					
Объекты, лиганды			240,3	152,8					
Прочие			426,9	255,0					

Адрес: Ленинградская в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы
10.08.2009г. N 1012486.

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов



Центральное ТЭП

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N 1 Тип: Учрежденские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

ф.25

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

4,9 учрежденское
19,7 учрежденское
9,9 учрежденское
12,0 учрежденское
19,5 учрежденское
11,9 учрежденское
0,5 учрежденское



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 объектах: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
от 9.08.1999 N 1044-Р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, занятых под размещение (с коэф.)		Всего	в т.ч. — основ.	в т.ч. — вспом.	в т.ч. —		343	
			всего	в т.ч. — основ.	в т.ч. — вспом.	логж.				бюл.	проч.		
6	1	кабинет	18,0	18,0							учрежд.		
	2	кабинет	8,2	8,2							учрежд.		
	3	кабинет	14,4	14,4							учрежд.		
	4	кабинет	14,9	14,9							учрежд.		
	5	кабинет	17,6	17,6							учрежд.		
	6	кабинет	12,4	12,4							учрежд.		
	7	коридор	29,7						29,7			учрежд.	
	8	пом. для сотрудн	49,0	49,0								учрежд.	
	8а	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	8б	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	8в	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	8г	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	8д	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	8е	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	8ж	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	8з	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	9	кабинет	20,1	20,1								учрежд.	
	9а	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	9б	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	10	кабинет	23,7	23,7								учрежд.	
	10г	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	10д	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	10е	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	10ж	шкаф	0,5	0,5								учрежд.	
	10а	кабинет	10,6	10,6								учрежд.	
10б	шкаф	0,4	0,4					5,8			учрежд.		
10в	коридор	5,8									учрежд.		
11	кабинет	78,2	78,2								учрежд.		
11а	кабинет	11,5	11,5					4,7			учрежд.		
11б	коридор	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									учрежд.		
16	коридор	10,2						20,2			учрежд.		
17	кабинет	11,5	11,5					10,2			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									учрежд.		
20б	шкаф	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					30,5			учрежд.		

Центральное бюро технической инвентаризации гор. управл. ММ

Центральное бюро
территориальной
управы
финансово-экономической
информации
районной управы

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 2
(продолжение)

Помещение N I

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, занятых под размещение (с коэф.)		Высо-сота	
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. востр.	лож.		в т.ч. прощ.
	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			
---Нежилые 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

И. Н. БУЛАШОВ (продолжение)

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. и использ. (с коэф.)	Итого
			всего	в т.ч. основ.		
	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 сотрудников	109,1	109,1		учрежд.
	73	коридор	4,2		4,2	учрежд.
	74	уличная	2,4		2,4	учрежд.
	75	уборная	6,5		6,5	учрежд.
	75а	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	
-----Население всего	1491,4	1027,4	464,0	
в т.ч. Уроженческие	1429,3	1027,4	401,9	
Прочие	62,1			Центральные
				2

Итого	1937,1	1392,3	544,8	периферийное село
-----Население всего	1937,1	1392,3	544,8	райской индустриализации
в т.ч. Уроженческие	1875,0	1392,3	482,7	8 округа Москвы
Прочие	62,1			62,1

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

По адресу: Лесная ул., 43

4. Cu^{2+}

Помещение № 1 (продолжение)

Этап	№ кв.	Характеристики коэф-т и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в Т.Ч., лодж., балкон, проч.	Всего
			основ.	вспом.		
26	коридор		5,8		5,8	улица.
27	коридор		4,8		4,8	улица.
28	узелальная		3,3		3,3	улица.
29	уборная		7,0		7,0	улица.
30	коридор		38,7		38,7	улица.
33	кабинет		27,7		27,7	улица.
33а	шкаф		0,5		0,5	улица.
33б	шкаф		0,5		0,5	улица.
33в	шкаф		0,5		0,5	улица.
33г	шкаф		0,5		0,5	улица.
33д	шкаф		0,5		0,5	улица.
34	кабинет		21,5		21,5	улица.
34а	шкаф		0,5		0,5	улица.
34б	шкаф		0,5		0,5	улица.
35	кабинет		9,9		9,9	улица.
35а	шкаф		0,5		0,5	улица.
36	кабинет		16,2		16,2	улица.
36а	шкаф		0,5		0,5	улица.
36б	шкаф		0,5		0,5	улица.
36в	шкаф		0,3		0,3	улица.
37	кабинет		29,4		29,4	улица.
37а	шкаф		0,5		0,5	улица.
37б	шкаф		0,5		0,5	улица.
38	коридор		29,2		29,2	улица.
39	кабинет		23,6		23,6	улица.
39а	шкаф		0,5		0,5	улица.
40	кабинет		1,2		1,2	улица.
41	кабинет		0,9		0,9	улица.
42	пом. для оргуплн		30,0		30,0	улица.
42а	шкаф		0,5		0,5	улица.
43	коридор		14,4		14,4	улица.
44	коридор		17,5		17,5	улица.
45	коридор		18,8		18,8	улица.
46	душавая		1,9		1,9	улица.
46а	душавая		1,2		1,2	улица.
47	уборная		1,3		1,3	улица.
48	узелальная		10,5		10,5	улица.
49	кабинет		14,3		14,3	улица.
50	коридор		1,7		1,7	улица.
51	вентхана		3,0		3,0	улица.
52	пом. для оргуплн		55,0		55,0	улица.
52а	шкаф		0,5		0,5	улица.
52б	шкаф		0,5		0,5	улица.
52в	шкаф		0,5		0,5	улица.
52г	шкаф		0,5		0,5	улица.
53	кабинет		22,6		22,6	улица.
53а	шкаф		0,5		0,5	улица.
53б	шкаф		0,5		0,5	улица.
53в	шкаф		0,3		0,3	улица.
54	кабинет		14,1		14,1	улица.
54а	шкаф		0,5		0,5	улица.
54б	шкаф		0,5		0,5	улица.
55	кабинет		15,7		15,7	улица.

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Прочие

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в том числе, в т.ч.:	Высота помещений, м
			всего	основ.		
					ложк. банк. проч.	

п	1	коридор	8,6	8,6	прочая	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	кладовая	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		



02 10 09 0106773

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Примечание:

Здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43

и здания по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43, стр. 1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 6 страницах

25.08.2009 г.

Источник: Салыкова Н.А.

Салыкова

93 10 004810

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

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, используемых в т.ч.		Всего	В т.ч.	Проч.
			основ.	вспом.	основ.	вспом.			
п	7а	коридор	5,8	5,8	11,6		11,6		
	9	пос. стальное	27,2	27,2	54,4		54,4		
	11	кладовая	10,0	10,0	20,0		20,0		
	14	пос. стальное	23,1	23,1	46,2		46,2		
	15	пос. стальное	40,7	40,7	81,4		81,4		
	16	пос. стальное	29,9	29,9	59,8		59,8		
	21	пос. стальное	15,8	15,8	31,6		31,6		
	22	кладовая	3,2	3,2	6,4		6,4		
	Б	клетка лестнич.	13,9	13,9	27,8		27,8		
	Итого	по помещению	169,6	169,6	339,2		339,2		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			169,6	169,6	339,2		339,2		

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, используемых в т.ч.		Всего	В т.ч.	Проч.
			основ.	вспом.	основ.	вспом.			
п	1	мастерская	16,4	16,4	32,8		32,8		
	2	венткамера	29,0	29,0	58,0		58,0		
	3	прочие	15,5	15,5	31,0		31,0		
Итого по помещению			60,9	60,9	121,8		121,8		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			60,9	60,9	121,8		121,8		

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, используемых в т.ч.		Всего	В т.ч.	Проч.
			основ.	вспом.	основ.	вспом.			
п	1	кладовая	14,5	14,5	29,0		29,0		
	2	кладовая	18,0	18,0	36,0		36,0		
	4	кладовая	20,8	20,8	41,6		41,6		
	5	кладовая	8,6	8,6	17,2		17,2		
	6	коридор	6,4	6,4	12,8		12,8		
	7	насосная	47,3	47,3	94,6		94,6		
	8	венткамера	19,0	19,0	38,0		38,0		
	9	кладовая	11,3	11,3	22,6		22,6		
	9а	тамбур	2,0	2,0	4,0		4,0		
	9б	тамбур	1,6	1,6	3,2		3,2		
	10	мастерская	17,9	17,9	35,8		35,8		
	11	электрощитовая	16,1	16,1	32,2		32,2		
Итого по помещению			201,5	201,5	403,0		403,0		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			201,5	201,5	403,0		403,0		

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, используемых в т.ч.		Всего	В т.ч.	Проч.
			основ.	вспом.	основ.	вспом.			
п	1	тамбур	2,7	2,7	5,4		5,4		
	2	отдел. машинное	7,9	7,9	15,8		15,8		
	3	холодильник	5,4	5,4	10,8		10,8		
	4	холодильник	2,9	2,9	5,8		5,8		
	5	холодильник	1,6	1,6	3,2		3,2		
	6	кладовая	13,2	13,2	26,4		26,4		
	7	коридор	9,6	9,6	19,2		19,2		
	7а	коридор	22,4	22,4	44,8		44,8		
	7б	кладовая	19,0	19,0	38,0		38,0		
	7в	коридор	2,2	2,2	4,4		4,4		
	8	холодильник	5,1	5,1	10,2		10,2		
	12	кладовая	15,1	15,1	30,2		30,2		
Итого по помещению			123,7	123,7	247,4		247,4		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			123,7	123,7	247,4		247,4		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

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. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. 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	табуир	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	
2	6	лифт	2,0			2,0 прочая	270
	В	клетка лестнич	20,4			20,4 прочая	
	В1	клетка лестнич	14,8			14,8 прочая	
	в	табуир	3,9			3,9 прочая	
Итого по помещению			151,3	76,4		74,9	
---Нежилые помещения всего			151,3	76,4		74,9	
в т.ч. Учрежденные			97,2	76,4		20,8	
Прочие			54,1			54,1	

Помещение N IXa 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. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	зал обеданный	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				
		по помещению	68,8	58,4	10,4				
		---Нежилые помещения всего	68,8	58,4	10,4				
		в т.ч. Учреждающиеся	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 объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-сота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. встпом.	лужж. балк. проч.	
п	1	ванная	33,9	33,9		прочая	270
	2	мастерская	17,5	17,5		прочая	
	3	мастерская	21,8	21,8		прочая	
Итого			73,2	73,2			
		---Нежилые помещения всего	73,2	73,2			
		в т.ч. Прочие	73,2	73,2			

Помещение N I Тип: 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. использ. (с коэф.)		Вы- со- та	
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.		балк.
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	электроинтсовая	2,2				2,2 учрежд.	
	6	узловая	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.	
	11	касса	5,0	5,0			учрежд.	
	12	сейф	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.	
	A	клетка лестнич	22,5				22,5 прочая	
	A1	клетка лестнич	15,5				15,5 прочая	
	a	табуир	2,1				2,1 прочая	
	a1	лифт	2,1				2,1 прочая	
Итого		по помещению	156,0	70,5			85,5	
---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)

IN SUMMARY

Этаж	NN ком.	Характеристики кочев и постояний	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	В т.ч.: банк.	проч.
			всего	основ.	вспом.			
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	учрежд.		
35	коридор		4,4		4,4	учрежд.		
36	шкаф		0,3		0,3	учрежд.		
37	универсальная		3,5		3,5	учрежд.		
38	уборная		8,1		8,1	учрежд.		
39	коридор		35,4		35,4	учрежд.		
40	кабинет		14,5		14,5	учрежд.		
40а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
40б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
41	кабинет		18,4		18,4	учрежд.		
41а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
41б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
42	кабинет		11,0		11,0	учрежд.		
43	кабинет		16,0		16,0	учрежд.		
43а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
43б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
43в	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
43г	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
43д	шкаф		0,4		0,4	учрежд.		
44	кабинет		9,0		9,0	учрежд.		
44а	шкаф		0,3		0,3	учрежд.		
44б	шкаф		0,3		0,3	учрежд.		
45	кабинет		17,5		17,5	учрежд.		
45а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
45б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
45в	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
46	коридор		28,9		28,9	учрежд.		
46а	шкаф		1,3		1,3	учрежд.		
47	кабинет		20,8		20,8	учрежд.		
47а	шкаф		1,3		1,3	учрежд.		
48	шкаф		1,0		1,0	учрежд.		
49	коридор		17,0		17,0	учрежд.		
50	коридор		17,8		17,8	учрежд.		
51	кабинет		33,5		33,5	учрежд.		
51а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
51б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
52	кабинет		9,3		9,3	учрежд.		
53	тех. подсобное		3,0		3,0	учрежд.		
54	уборная		9,8		9,8	учрежд.		
55	уборная		2,0		2,0	учрежд.		
56	коридор		6,0		6,0	учрежд.		
57	кабинет		8,4		8,4	учрежд.		
59	кабинет		24,5		24,5	учрежд.		
60	кабинет		34,9		34,9	учрежд.		
61	коридор		15,9		15,9	учрежд.		
62	кабинет		13,6		13,6	учрежд.		
62а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.		
63	кабинет		11,8		11,8	учрежд.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Φ.25

Помещение N I Тип: Учредительские
Последнее обследование 16.06 2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этап	№ квот.	Характеристики квот и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч. (с коэф.)	Всего	в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	лодж.	балк.	проч.	343
			восток.	лодж.	балк.								
2	1	кабинет	7,8	7,8									
	2	кабинет	14,0	14,0									
	3	кабинет	14,6	14,6									
	4	кабинет	16,1	16,1									
	5	кабинет	12,2	12,2									
	6	коридор	20,0						20,0				
	7	кабинет	23,9	23,9									
	7а	шкаф	0,5	0,5									
	7б	шкаф	0,5	0,5									
	8	кабинет	24,1	24,1									
	8а	шкаф	0,3	0,3									
	8б	шкаф	0,3	0,3									
	8в	шкаф	0,3	0,3									
	8г	шкаф	0,3	0,3									
	8д	шкаф	0,3	0,3									
	9	кабинет	21,9	21,9									
	9а	шкаф	0,3	0,3									
	9б	шкаф	0,3	0,3									
	9в	шкаф	0,3	0,3									
	10	кабинет	20,9	20,9									
	10а	шкаф	0,5	0,5									
	10б	шкаф	0,5	0,5									
	11	кабинет	20,9	20,9									
	12	кабинет	11,0	11,0									
	12а	шкаф	0,5	0,5									
13	коридор	3,8						3,8					
14	кабинет	20,3	20,3										
14а	шкаф	0,3	0,3										
14б	шкаф	0,3	0,3										
14в	шкаф	0,3	0,3										
15	кабинет	22,1	22,1										
15а	шкаф	0,5	0,5										
15б	шкаф	0,5	0,5										
15в	шкаф	0,5	0,5										
16	кабинет	21,0	21,0										
16а	шкаф	0,3	0,3										
16б	шкаф	0,3	0,3										
16а	шкаф	0,2	0,2										
16г	шкаф	0,2	0,2										
17	кабинет	12,7	12,7										
18	кабинет	15,9	15,9										
19	кабинет	7,2	7,2										
19а	коридор	4,6						4,6					
20	кабинет	20,0	20,0										
21	коридор	18,4						18,4					
21а	шкаф	0,2						0,2					
21б	шкаф	0,2						0,2					
22	кабинет	10,6	10,6										
23	кабинет	17,4	17,4										
24	коридор	9,5						9,5					
25	кабинет	16,5	16,5										

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 9

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-со-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	в т.ч. лодж. балк. 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	лестница	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		
---Нежилые помещения всего			1545,7	1015,8	529,9		
в т.ч. Учрежденные			1404,5	1015,8	388,7		
Прочие			141,2		141,2		

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 8

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-со-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
	63а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	63б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	64	кабинет	25,8	25,8		учрежд.	
	64а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	64б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	64в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	64г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	64д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	65	коридор	15,6		15,6	учрежд.	
	66	кабинет	24,3	24,3		учрежд.	
	67	шкаф	1,2	1,2		учрежд.	
	68	кабинет	9,7	9,7		учрежд.	
	68а	коридор	5,2		5,2	учрежд.	
	69	кабинет	13,7	13,7		учрежд.	
	69а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	69б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	69в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	70	кабинет	9,2	9,2		учрежд.	
	71	кабинет	30,4	30,4		учрежд.	
	71а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	71б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	72	коридор	18,2		18,2	учрежд.	
	73	коридор	18,5		18,5	учрежд.	
	74	кабинет	20,0		20,0	учрежд.	
	75	шкаф	1,0	1,0		учрежд.	
	76	шкаф	1,4	1,4		учрежд.	
	77	кабинет	26,3	26,3		учрежд.	
	77а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	77б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	77в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	77г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	77д	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	77е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	78	кабинет	28,3	28,3		учрежд.	
	78а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	78б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	78в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	78г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	79	кабинет	20,8	20,8		учрежд.	
	79а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	79б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	79в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	80	коридор	29,4		29,4	учрежд.	
	81	коридор	34,2		34,2	учрежд.	
	82	кабинет	10,8	10,8		учрежд.	
	82а	шкаф	0,2	0,2		учрежд.	
	82б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	83	коридор	6,1		6,1	учрежд.	
	84	коридор	5,5		5,5	учрежд.	
	87	кабинет	15,4	15,4		учрежд.	
	87а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	87б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	88	кабинет	26,2	26,2		учрежд.	

По адресу: Лесная ул., 43

10

стр. 11

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN коня.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч.		Высо-
			всего	основ.	в т.ч.	в т.ч.	
					в т.ч.	в т.ч.	со-
					в т.ч.	в т.ч.	та
34		Учальная	3,7		3,7		
35		Ибормая	6,8		6,8		
36		коридор	39,2		39,2		
39		кабинет	18,9		18,9		
38a		шкаф	0,3		0,3		
39b		шкаф	0,5		0,5		
40		кабинет	27,0		27,0		
40a		шкаф	0,5		0,5		
40b		шкаф	0,5		0,5		
40в		шкаф	0,5		0,5		
40г		шкаф	0,5		0,5		
41		кабинет	25,6		25,6		
41a		шкаф	0,5		0,5		
41b		шкаф	0,5		0,5		
41в		шкаф	0,5		0,5		
41г		шкаф	0,5		0,5		
42		кабинет	18,2		18,2		
42a		шкаф	0,5		0,5		
42b		шкаф	0,3		0,3		
42в		шкаф	0,5		0,5		
43		кабинет	27,0		27,0		
43a		шкаф	0,3		0,3		
43b		шкаф	0,3		0,3		
43в		шкаф	0,3		0,3		
43г		шкаф	0,5		0,5		
43д		шкаф	0,3		0,3		
43e		шкаф	0,3		0,3		
43ж		шкаф	0,5		0,5		
43з		шкаф	0,5		0,5		
44		кабинет	9,3		9,3		
44a		шкаф	0,3		0,3		
44b		шкаф	0,3		0,3		
45		кабинет	16,9		16,9		
45a		шкаф	0,3		0,3		
45b		шкаф	0,5		0,5		
45в		шкаф	0,5		0,5		
45г		шкаф	0,5		0,5		
45д		шкаф	0,3		0,3		
46		коридор	28,6		28,6		
47		кабинет	20,0		20,0		
48		шкаф	0,8		0,8		
49		шкаф	2,2		2,2		
50		кабинет	23,6		23,6		
50a		шкаф	0,5		0,5		
50b		шкаф	0,3		0,3		
50в		шкаф	0,5		0,5		
50г		шкаф	1,3		1,3		
50д		шкаф	0,5		0,5		
52		коридор	14,7		14,7		
52a		коридор	20,6		20,6		
53		коридор	18,2		18,2		
54		пом. для сотрудн	35,7		35,7		
54a		шкаф	0,5		0,5		

② **текущее управление**
текущее управление бюро
текущее управление
текущее управление

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

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

ф.25

Этаж	NN коня.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч.		Высо-
			всего	основ.	в т.ч.	в т.ч.	
					в т.ч.	в т.ч.	со-
					в т.ч.	в т.ч.	та
3	1	кабинет	8,0		8,0		
	2	кабинет	14,3		14,3		
	3	кабинет	14,7		14,7		
	4	кабинет	16,3		16,3		
	5	кабинет	11,9		11,9		
	6	коридор	26,0		26,0		
	7	кабинет	24,6		24,6		
	7a	шкаф	0,5		0,5		
	7b	шкаф	0,3		0,3		
	8	кабинет	24,2		24,2		
	8a	шкаф	0,5		0,5		
	8b	шкаф	0,5		0,5		
	9	кабинет	17,0		17,0		
	10	коридор	8,3		8,3		
	11	кабинет	20,9		20,9		
	11a	шкаф	0,5		0,5		
	11b	шкаф	0,5		0,5		
	12	кабинет	21,3		21,3		
	13	кабинет	11,8		11,8		
	14	коридор	3,1		3,1		
	15	кабинет	23,0		23,0		
	15a	шкаф	0,5		0,5		
	15b	шкаф	0,3		0,3		
	15a	шкаф	0,5		0,5		
	16	кабинет	24,6		24,6		
	16a	шкаф	0,5		0,5		
	16b	шкаф	0,4		0,4		
	16a	шкаф	0,3		0,3		
	17	кабинет	22,4		22,4		
	17a	шкаф	0,4		0,4		
	17b	шкаф	0,4		0,4		
	18	кабинет	12,6		12,6		
	19	кабинет	15,6		15,6		
	20	кабинет	12,2		12,2		
	21	кабинет	20,0		20,0		
	22	коридор	20,3		20,3		
	23	коридор	11,2		11,2		
	24	кабинет	10,6		10,6		
	25	кабинет	17,9		17,9		
	26	кабинет	11,9		11,9		
	26a	шкаф	0,3		0,3		
	26b	шкаф	0,5		0,5		
	27	кабинет	15,8		15,8		
	27a	шкаф	0,3		0,3		
	27b	шкаф	0,5		0,5		
	28	кабинет	14,8		14,8		
	28a	шкаф	0,5		0,5		
	29	кабинет	21,4		21,4		
	31	кабинет	9,2		9,2		
	32	коридор	36,7		36,7		
	33	коридор	4,5		4,5		

по адресу: Лесная ул., 43

Р. 12

Жилище N I

стр. 13

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн.		Вы- со- та		
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч.			
						лодж.		балк.	проч.
			0,3	0,3		учрежд.			
	75а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	75б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	75в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	75г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	75д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	75е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	76	кабинет	16,4	16,4		учрежд.			
	76а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	76б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	77	коридор	29,8		29,8	учрежд.			
	78	коридор	40,2		40,2	учрежд.			
	79	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	79а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	79б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	79в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	79г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	79д	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	79е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	80	кабинет	27,5	27,5		учрежд.			
	80а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	80б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	80в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	81	кабинет	20,3	20,3		учрежд.			
	81а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	81б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	83	коридор	5,9		5,9	учрежд.			
	84	универсальная	3,4		3,4	учрежд.			
	85	универсальная	6,3		6,3	учрежд.			
	86	кладовая	1,3		1,3	учрежд.			
	87	универсальная	3,6		3,6	учрежд.			
	88	кабинет	10,1	10,1		учрежд.			
	89	коридор	3,0		3,0	учрежд.			
	А	клетка лестнич	23,0		23,0	прочая			
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5	прочая			
	В	клетка лестнич	23,3		23,3	прочая			
	Г	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая			
	Д	клетка лестнич	23,0		23,0	прочая			
Итого	по помещению		1566,9	1077,6	489,3				
---	Нежилые помещения всего		1566,9	1077,6	489,3				
	в т.ч. Учрежденные		1461,4	1077,6	383,8				
	Прочие		105,5		105,5				

Информационный центр
технической инвентаризации
города Москвы

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 12

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. — основ.	в т.ч. — вспом.	лодж. (с коэф.)	
	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 сотрудн.	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

стр. 14
ф.25

Помещение N I

(пролонгация)

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. балк.	проч.

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

Центральное
порядковое бюро
гидрометеорологической
информации

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.)	Выс.-со-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. балк.	проч.

4	1	кабинет	8,5			учрежд.
	2	кабинет	15,5			учрежд.
	3	пом. для сотрудн	31,1			учрежд.
	4	пом. подсобное	1,3			1,3
	4а	табур	0,9			0,9
	5	кабинет	12,7			учрежд.
	6	коридор	28,3			учрежд.
	7	кабинет	25,1			учрежд.
	7а	шкаф	0,5			учрежд.
	7б	шкаф	0,3			учрежд.
	7в	шкаф	0,5			учрежд.
	8	кабинет	24,9			учрежд.
	8а	шкаф	0,5			учрежд.
	8б	шкаф	0,5			учрежд.
	9	кабинет	16,9			учрежд.
	10	коридор	4,8			4,8
	11	кабинет	21,0			учрежд.
	11а	шкаф	0,5			учрежд.
	11б	шкаф	0,5			учрежд.
	12	кабинет	19,8			учрежд.
	12а	шкаф	0,3			учрежд.
	12б	шкаф	0,5			учрежд.
	12в	шкаф	0,5			учрежд.
	13	кабинет	12,7			учрежд.
	14	коридор	3,6			3,6
	15	кабинет	22,9			учрежд.
	15а	шкаф	0,5			учрежд.
	15б	шкаф	0,5			учрежд.
	16	кабинет	24,6			учрежд.
	16а	шкаф	0,5			учрежд.
	16б	шкаф	0,5			учрежд.
	16в	шкаф	0,3			учрежд.
	17	кабинет	22,6			учрежд.
	17а	шкаф	0,5			учрежд.
	17б	шкаф	0,3			учрежд.
	17в	шкаф	0,5			учрежд.
	18	кабинет	13,7			учрежд.
	19	кабинет	16,8			учрежд.
	20	пом. для сотрудн	34,9			учрежд.
	22	коридор	20,9			20,9
	23	коридор	10,2			10,2
	24	кабинет	12,3			учрежд.
	25	кабинет	19,0			учрежд.
	26	кабинет	13,8			учрежд.
	27	кабинет	17,2			учрежд.
	28	кабинет	16,0			учрежд.
	29	кабинет	14,2			учрежд.
	30	кабинет	6,8			учрежд.
	31	кабинет	8,1			учрежд.
	32	коридор	40,4			40,4

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

Примечание I I (продолжение)

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих инвентаризации (с хозф.)		
			всего	в т. ч., основ, встопл.	лодж. балк.	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	длинная	1,5				1,5 учрежд.
	61	умывальная	1,5				1,5 учрежд.
	62	кабинет	14,8	14,8			учрежд.
	63	коридор	2,4				2,4 учрежд.
	64	вант.комара	2,7				2,7 учрежд.
	65	пл.к. для спортзал	32,2	32,2			учрежд.
	66	кабинет	16,8	16,8			учрежд.
	66а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	66б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	67	кабинет	15,0	15,0			учрежд.
	68	коридор	10,6				10,6 учрежд.
	68а	шкаф	1,1				1,1 учрежд.
	69	кабинет	14,4	14,4			учрежд.
	70	кабинет	8,0	8,0			учрежд.
	70а	коридор	7,2				7,2 учрежд.
	71	кабинет	10,6	10,6			учрежд.
	72	пом. для спортзал	35,1	35,1			учрежд.
	72а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	72б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	72в	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	74	коридор	18,8				18,8 учрежд.
	75	коридор	20,2				20,2 учрежд.
	76	коридор	15,8				15,8 учрежд.
	77	кабинет	27,6	27,6			учрежд.
	77а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78	кабинет	22,4	22,4			учрежд.
	78а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78б	шкаф	1,1	1,1			учрежд.
	79	шкаф	1,7	1,7			учрежд.
	80	кабинет	16,4	16,4			учрежд.
	80а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	81	кабинет	9,6	9,6			учрежд.
	81а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	81б	шкаф	0,4	0,4			учрежд.
	82	кабинет	18,3	18,3			учрежд.
	82а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82г	кабинет	11,4	11,4			учрежд.
	83	кабинет	18,8	18,8			учрежд.
	83а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	83б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	83в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.

2

учреждение центральное
учреждение горное бюро
технической инвентаризации
учреждения Института Математики

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 18

Помещение N 1 Тип: Укрепленный

Сведения об обращении: доверительное управление

TICOMÉ

1

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемая, в т.ч.		Всего	В т.ч.	Проч.	Всего	
			всего	основ.	вспом.	основ.	вспом.					
5	1	кабинет	8,4	8,4							учрежд.	345
	2	кабинет	15,7	15,7							учрежд.	
	3	кабинет	15,3	15,3							учрежд.	
	4	кабинет	17,1	17,1							учрежд.	
	5	кабинет	12,3	12,3							учрежд.	
	6	коридор	25,2				25,2				учрежд.	
	11б	шкаф	0,5	0,5							учрежд.	
	29	кладовая	9,8				9,8				учрежд.	
	31	коридор	4,5				4,5				учрежд.	
	34	коридор	40,6				40,6				учрежд.	
	37	кабинет	18,8				18,8				учрежд.	
	37а	шкаф	0,3	0,3							учрежд.	
	37б	шкаф	0,3	0,3							учрежд.	
	38	п.м. для сотрудников	29,1	29,1							учрежд.	
	38а	шкаф	0,5	0,5							учрежд.	
	38б	шкаф	0,5	0,5							учрежд.	
	38в	шкаф	0,5	0,5							учрежд.	
	38г	шкаф	0,5	0,5							учрежд.	
	39	кабинет	13,5	13,5							учрежд.	
	39а	шкаф	0,3	0,3							учрежд.	
	39б	шкаф	0,5	0,5							учрежд.	
	40	кабинет	13,6	13,6							учрежд.	
	40а	шкаф	0,5	0,5							учрежд.	
	40б	шкаф	0,5	0,5							учрежд.	
	41	кабинет	21,1	21,1							учрежд.	
41а	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		
41б	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		
42	кабинет	9,7	9,7							учрежд.		
42а	шкаф	0,3	0,3							учрежд.		
42б	шкаф	0,3	0,3							учрежд.		
43	кабинет	17,3	17,3							учрежд.		
43а	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		
43б	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		
43в	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		
43г	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		
44	кабинет	9,9	9,9							учрежд.		
44а	шкаф	0,3	0,3							учрежд.		
45	кабинет	18,0	18,0							учрежд.		
45а	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		
45б	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		
46	коридор	28,0				28,0				учрежд.		
47	кабинет	23,3	23,3							учрежд.		
48	шкаф	1,3	1,3							учрежд.		
49	шкаф	1,1	1,1							учрежд.		
50	кабинет	12,8	12,8							учрежд.		
50а	кабинет	13,6	13,6							учрежд.		
51	коридор	17,1	17,1							учрежд.		
51а	шкаф	0,4	0,4							учрежд.		
52	коридор	19,1	19,1							учрежд.		
53	коридор	18,8	18,8							учрежд.		
54	п.м. для сотрудников	35,5	35,5							учрежд.		
54а	шкаф	0,5	0,5							учрежд.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполнз., (с коэф.)		Высо-тота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. ватом.	лодж. балк.	
ч	1	офис	12,4	12,4			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			учрежд.	
	7	универсальная	4,5		6,5	учрежд.	
	8	уборная	4,3		4,5	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		

Помещение N II Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ., вспом.	в т.ч. основ., вспом.	лозж. балк. проч.	
1	офис		132,7	132,7			260 пчмост.

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		

Центральное
административное бюро
Городской администрации
Города Машы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I

(продолжение)

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Распоряжение главы районной управы

наименование	всего	в т.ч.		вспом.	(с коэф.)	в т.ч.	проч.
		основ.	подж.				
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 универсальная	5,8			5,8	учрежд.		
92 универсальная	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 всего	1160,4	704,1	456,3		
---Нежилые помещения всего		1160,4	704,1	456,3		
в т.ч. Учрежденные		1053,9	704,1	349,8		
Прочие		106,5		106,5		

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Распоряжение главы районной управы

от 9.08.1999 N 1044-р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполнз. (с коэф.) в т.ч.		Вы- со- та
			всего	основ. в т.ч.	вспом.	ложк. в т.ч.	
6	Г	клетка лестнич	22,4		22,4	343	прочая
	Д	клетка лестнич	21,6		21,6		
Итого			44,0		44,0		
---		Нежилые помещения всего	44,0		44,0		
		в т.ч. прочие	44,0		44,0		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22

ф. 25

Помещение N III Тип: Учредительские
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение передано без разграничения
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. влост.		
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 лестнич	8,4			8,4 проч.	
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. влост.		
ч	1	чердак	127,2	127,2		учрежд.	260
	3	клетка лестнич	7,0			7,0 проч.	
Итого	по помещению		134,2				
---Нежилые помещения всего			134,2				
в т.ч. Учредительские			127,2				
Прочие			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. влост.		
ч	1	чердак	259,8	259,8		учрежд.	260
	2	отдел.машинное	9,5			9,5 учрежд.	
Итого	по помещению		269,3				
---Нежилые помещения всего			269,3				
в т.ч. Учредительские			269,3				

ф. 25

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. влост.		
ч	1	чердак	179,2	179,2		проч.	260
	2	отдел.машинное	7,5			7,5 проч.	
	В	клетка лестнич	13,0			13,0 проч.	
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		
Общественно-гигиенические			107,1	41,7	65,4		
Прочие			1525,2	579,8	945,4		

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий 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.

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Экспликация на 23 страницах

25.08.2009 г.

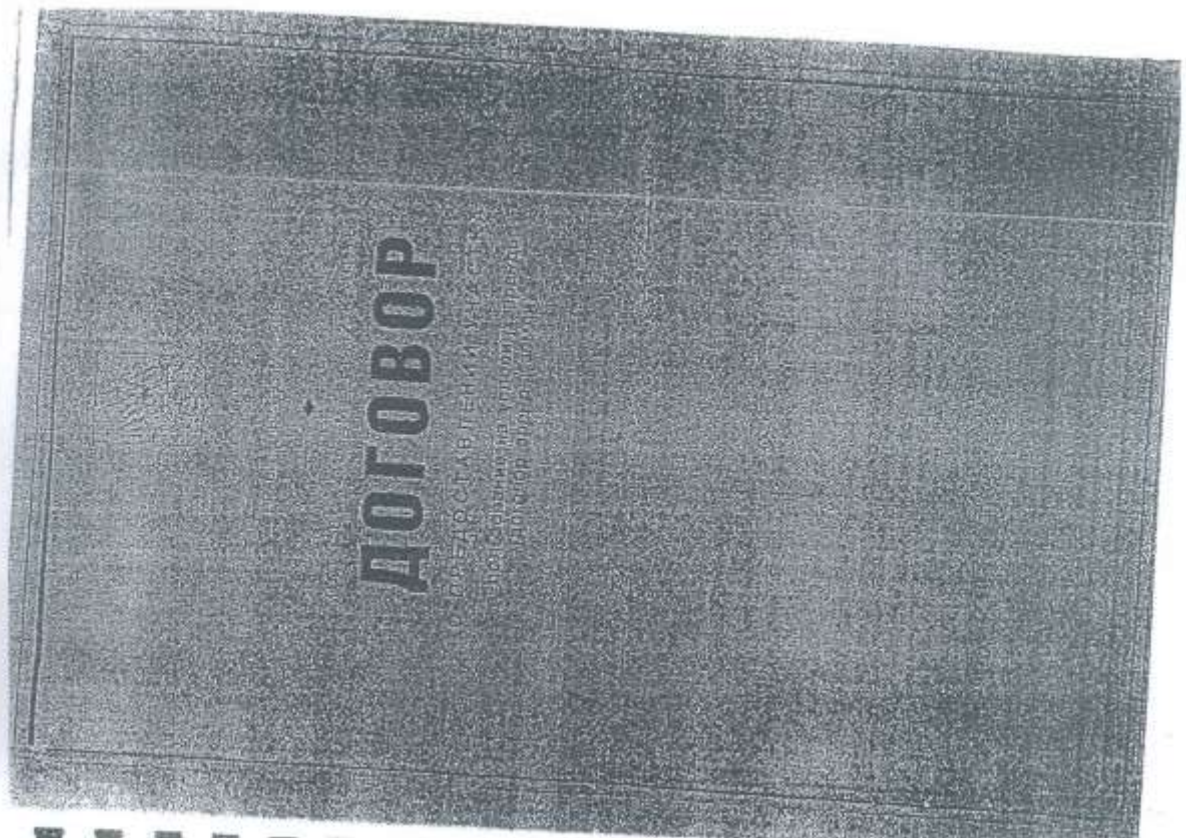
Исполнитель *Сидорова*

Сидорова Н.А.

93 10 004806

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Решение о приеме
и передаче в аренду
имущества
Композит Т. И.



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 4-01-00189

г. Москва

"05" апреля 1995 г.

Московский земельный комитет (Москва), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского Ассамблея Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Наука" (Акционерное общество), состоящее из комплекса проблем машиностроения для жилищно-коммунального хозяйства "ВИНИКОМ" в лице Генерального директора Ильяса Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.1994 г. № 714-р МЗ "Об установлении прав пользования земельными участками Акционерному обществу открытого типа "Наука" для жилищно-коммунального хозяйства "ВИНИКОМ" в лице Ильяса Игоря Викторовича, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м во вл. предназначения для эксплуатации судостроительного завода под науч.-исследовательскую деятельность, расположенный в г. Москве, именуемый "участок".

1.2. Привлечение в п. 1.1. описание целевого назначения участка, а также в совет быть изменено или дополнено по соглашению сторон, в установленном порядке. Назначение участка не ограничивает право собственности Арендатора.

1.3. Границы участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемой к Договору плане границ земельного участка (Приложение № 2) и изложены в описании поворотных точек. План участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

На участке имеются:

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается на 35 (тридцать пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

4

Москвичи соответствующий документ для их законно-правовой экспертизы и регистрации сдали в Мосхозбанк.

направленную Арендодателю на подписание, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора. Арендатор может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия нарушений их законодательства и/или условий Договора.

ды 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.

5.6. При возникновении Арбитражу по любым основаниям за стороны Арбитража, за исключением денежных средств, уплаченных за право заключения договора аренды (право аренды) имущества по настоящему договору.

5.7. Произвести страхование рисков, указанных в разделе "страхование" настоящего Договора.

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

5.9. Обеспечить полноценный контроль за использованием и охраной органами государственного управления свободный доступ на участки, документы об уплате арендной платы, представлятеля Арбитражного суда в настоящее время и представлять в Московском арбитражном суде документы об уплате арендной платы.

аренды и договоры субаренды, совершенные на основании закона № 510. Регистрировать в Москомзене все сделки с правом заклада свободный доступ на участки.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отуждения

долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с

права на земельный участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другой лицу (частичную правоприменитель);

специальных органов власти (инженерных, экологических, санитарно-дезинфектора и других служб) работ на участке, для проведения которых требуется разрешение (лицензия) указанных органов власти (или слово).

С. 13. Сократительно в последний срок провозвист отчуждение Архандельского своего недвижимого имущества (содержимую часть та-кого имущества), расположенную на территории земельного участ-ка, подлежащего изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в погашение задолженности, возникшей вследствие участия в совершении преступления.

3.14. Не нарушать прав собственников земельных участков, а также установленных порядков пользования водными, лесными и иными объектами.

природных ресурсов, недропользования, экологической обстановки на арендуемых участках и в отношении объектов, подлежащих изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

5.13. Предоставить по требованию Мосэконадзора документы, необходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения установленных условий настоящего договора.

5.18. Письменно уведомить арендодателя в случае изменения

своего адреса, наименование или иных реквизитов с целью установления

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 отказавшись от исполнения Договора в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

-- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования участка не по целевому назначению; -- несвоевременного внесения арендной платы, установленных графиками платежей, предусмотренных в особых условиях настоящего Договора;

и иных -- использования участка способами, запрещенными законодательством России и Москвы; -- осуществления без согласия на то Арендодателя или без согласия государственной регистрации указанных в настоящем Договоре сделок с участком, а также передачи участка в субаренду другим лицам без согласия Арендодателя недвижимого имущества.

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

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

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

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

6.5. Обратиться в суд с иском о возмещении убытков, возмещение которых предусмотрено настоящим Договором.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России.

6.7. Запрещать Арендатору передавать настоящий Договор в 15-дневный срок после подписания его Сторонами. Арендатор в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

7.3. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств (долги и пр.) в залогом передан Арендатором своим правам и/или имуществом, в том числе, в совместную деятельность, 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.

Подпись

(здесь) в размере головой арендной платы, рассчитанной на оставшиеся текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за земельный участок.

3

7.4. В случае порчи и/или уничтожения лесного участка лесом Арендатором и/или третьими лицами, осуществляющими на купе-либо деятельность по эксплуатации участка, Арендатор, либо пользователь участка, либо арендатор, либо 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 этими действиями.

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

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при возникновении 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.

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

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, если не предусмотрено законодательством, Арендатор, Сторона, желающая 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 указывается: Требования заявителя; Сумма претензии и обоснование ее расчета; Если претензия подается заявителем, то указывается, обстоятельство, на которых основываются требования, доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующие законы и другие доказательства; Перечень прилагаемых в 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, с обязательным фиксированием ее отправления, либо вручения под расписку.

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие наличие оснований для требований, или надлежаще заверенные копии любых из них, если эти документы отсутствуют у другой стороны.

Подпись

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 телеграммой или телеграфом иными способами, предусмотренными законодательством.

11.3. Языком делопроизводства по Договору является русский язык. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к Договору:

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

Претензии рассматриваются 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 направляются заявителем претензии с указанием срока предоставления. При получении затребованных документов к указанию срока претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

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

В ответе на претензию указывается: при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата платежного поручения на перечисление этой суммы или срок и способ удовлетворения претензии, если она не подлежит денежной оценке. При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии - мотивы отказа со ссылкой на соответствующее законодательство и доказательства, подтверждающие отказ, перечень прилагаемых к ответу на претензию документов, других доказательств.

При удовлетворении претензии, подтверждающей денежную оценку, и ответу на претензию прилагается поручение банку на перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (принятии и исполнении).

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

Ответ на претензию отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телеграфу, 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), ответчик претензии вправе по истечении 20 дней после получения ответа обратиться в банк с заявлением о перечислении суммы в соответствии с приказом банка. Если банк отказывается от исполнения поручения, то в случаях, установленных действующим законодательством, нести за просрочку платежа. К поручению прилагается квитанция, подтверждающая исполнение поручения.

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

- неисполнение арендной платы в Установленные Договором сроки;
- неисполнение 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.

Арендатор обязан зарегистрировать Договор страхования

Беленко

Беленко

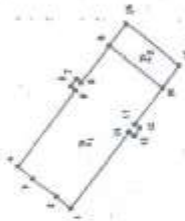
Зависимость от времени Зависимости от времени



—

Приложение 2 к договору
N 11-01-003588

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	Р У М Б	ГРАД МНН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (м)	КООРДИНАТА X (м)	КООРДИНАТА Y (м)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12671.702	5753.048	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12678.058	5759.458	5759.458
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12680.989	5769.022	5769.022
4 - 5	КВ 50 4.3	46.616	12697.639	5775.498	5775.498
5 - 6	СВ 40 40.8	3.183	12688.633	5812.778	5812.778
6 - 7	КВ 49 44.6	4.720	12689.032	5814.838	5814.838
7 - 8	КВ 49 44.6	3.193	12689.032	5816.440	5816.440
8 - 9	КВ 49 47.1	23.356	12693.566	5819.398	5819.398
9 - 10	КВ 49 47.1	34.486	12648.486	5834.231	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.843	5811.843
11 - 12	КЗ 40 18.0	3.162	12637.271	579.120	579.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.078	5792.078
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12647.972	5788.201	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	45.615	12640.392	5790.238	5790.238
9 - 15	КВ 48 47.1	14.037	12648.486	5834.231	5834.231
15 - 16	КВ 40 16.1	34.458	12639.425	5844.950	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.188	12613.102	5822.652	5822.652
10 - 9	СЗ 40 28.8	34.485	12622.228	5811.843	5811.843

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

3168.6 кв.м.
2682.2 кв.м.
486.4 кв.м.

Приложение 3 к договору
N 11-01-003588

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
КОМПЛЕКСНЫХ ПРОБЛЕМ МАШИНОСТРОЕНИЯ
ДЛЯ ЖИВОТНОВОДСТВА И КОМПЬЮТЕРИЗАЦИИ
"ВИНИКОМ"

Базовые исходные платежи
1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы

2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га:
3. Площадь земельного участка
4. Ежегодная арендная плата за весь участок

эко 0.00

кв. м 3169

эко 0.00

Арендная плата вносится:

Государственная налоговая инспекция N 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 10130102 в АКБ "Столбчатый" Банк получателя РНЦ ГУ ДР РФ х/с N161706 МФО 281791 код УН. 83

Арендатор в соответствии с законом РФ "О плате за землю" ст. 12, п. 3 от платы за землю полностью освобождается, на период действия указанного отсрочки 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. Рублей х эко на 15 число предшествующего квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:



М.В. Илизин

Укажите номер
Договорного соглашения
№ М-01-00356/01 _____ 2010

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

r. Mexico

Департамент земельных ресурсов города Москвы, осуществляющий в департаменте «Архитектуру», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Министерства Архитектуры, действующего на основании Положения и распоряжения Департамента Архитектуры, действующего на основании Положения и распоряжения от 29.12.2009 № 33-18-019/0, от имени Правительства Москвы, в соответствии с ограниченной ответственностью «Архитект Ассет Менеджмент» Д.У. в лице Генерального и исполнительного директоров (полномочных лиц) — филиала государственного унитарного предприятия «Архитектурно-строительный институт», действующего на основании Устава, осуществляющего в департаменте «Архитектура» и, с другой стороны, заключили настоящее Договорное соглашение о нижеследующем:

1.В соответствии со ст. 551 п.552 ГК РФ и ст.ст. 35 и 36 Земельного кодекса РФ, на основании Сведения о государственном кадастре недвижимости от 06.03.2009. Серия 77 АК № 478358 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-869), от 06.08.2009. Серия 77 АК № 478356 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/010/2008-544) и от 25.09.2009. Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-867), выданная в соответствии с государственными услугами по Москве.

1.1. В представлении логотипа бренда интеллектуального участника от 05.12.1995 № М-01-003569 в аналогичном оформлении зарегистрирован участник от 05.12.1995 № М-01-003569.

« ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

с известностью лиц на стороне арендатора и

1.2. Прagma и обязательства по договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-0035/60 в полном объеме передают в Общество в принадлежащий ему жилищно-коммунальный фонд Московской области. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Ассет Менеджмент Д.У.». Денежные средства в размере 1 000 000,00 руб. (одна тысяча рублей) - фонд инвестирования 1 с 06.03.2008 г.

2. Изложить пункт 1.1 договора аренды от 05.12.1995 № М-01-001560 в следующей редакции:

«1.1. Приемным договором является взаимный расчет, осуществляемый в течение 12 месяцев после окончания покупки, общей стоимостью шестьдесят девять тысяч триста тридцать рублей (79 770 000 000 000 000,00), заключенный с участием представителей из Мэрии Ижевска, из 4,3 представителями в полномочии на участие в решении вопроса о предоставлении субсидии на приобретение жилья».

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор «Ис»:
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «Булдари Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Басовская, 20	Юридический адрес: 127053, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Басовская, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
ИНН 7705031474, КПП 770501001 ОГРН 16412148, ОКВЭС 23.11.21	ИНН 7706627396, КПП 770701001 ОКПО 94134876, ОКВЭС 23.11.21
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России в Москве 705	Расчетный счет № 407018103000400000006 в ОАО Банк ВТБ
Денежный счет № 0202111000450284	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИД 044533001,	БИД 04425187
Платежный счет № 0	Платежный счет № 0
Платежный корреспондентский счет № 0	Платежный корреспондентский счет № 0
БИД 0	БИД 0
Телефон 760-37-83	Телефон 760-37-83
Телефакс 0	Телефакс 0
Телекс и код 0	Телекс и код 0

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Директор департамента ГТУ ЦАО

От Арендатора «Ис»:
Генеральный директор

А.В. Митрошинский

А.Ю. Сметанин

200 г. 200 г.

М.П. И.П.

Всего листов 1/6

мере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущих глас без учета налога (при ак наложению Арендатора) по арендной плате за месяц.»

10. Исполнять пункт 8.2. раздела 8 «Обязанности и расторжение договора аренды» в случае досрочной расторжения:

«8.2. Для исполнения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры в отношении Участка (кроме законных оснований, связанных со строительством сооружений, влияющих на использование Участка) и поддержать Арендодателя Участка в последующий день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством актами или настоящим Договором.

Вывод Участка должен 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, вступивший Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае заказчик из Сторон вправе в любой 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 это действие прекращается в последний день срока Договора».

11. Приложения № 1 к договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 по расчету арендной платы изложены в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы в соответствии с Дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

Размер установленной 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.

План 108 взыскания платежей 03
 План 108 взыскания платежей (ЕЗКО 071110501002000123)
 План 108 взыскания платежей (ОКАТО) 4523658000
 Направляем платеж Арендной платы за землю за _____ квартал _____ года.
 Ф.И.С.М. _____ НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет взысканий арендной платы арендатор на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".
 2. Обширность. Арендатору учитывать арендную плату начиная со дня, следующего за днем учётной регистрации вложениях документов в Департамент земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
 Земельный участок ТУ ЦАО

От Нового Арендатора «И»
 Генеральный директор

В Матвейский
 200 г.

В Матвейский
 200 г.

Примечание 1 к Договору
 аренды № 55/01-002008
 от 24.07.2010 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА № ИС-М.М.01.003560.002

Новый арендатор «И»: Общество с ограниченной ответственностью
 «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
 недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»

Адрес участка: улица Лесная, вл. 43
 Кадастровый номер участка: 77:01:00504016:05

ИЗМЕНЕНИЕ ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	
1. Площадь земельного участка	3169 кв.м
1.1. Площадь земельного участка, подлежащего оплате (приведенный к кадастровому состоянию с учетом особенностей оформления)	2652 кв.м
1.2. Площадь земельного участка, подлежащего оплате (приведенный к кадастровому состоянию с учетом особенностей оформления)	2941 кв.м
2. Территориально-экономическая оценка земли г. Москвы	77:01:00504016
3. Кадастровый номер участка	67:523.29 руб. за 1 кв.м
4. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	213.981,306/61 руб.
5. Кадастровая стоимость земельного участка*	1,5 % от кадастровой стоимости
6. Ставка арендной платы	

* в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка годовой арендной платы (ГП) определяется поделением кадастровой стоимости на коэффициент равенства Арендаторам.

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

исходная арендная плата **	2.686.076,48 руб.
с 06.03.2008	
исходная арендная плата **	2.978.789,94 руб.
с 05.06.2008	

ТОЖЕ ВВЕДЕНИЕ ПЛАТЫ

1. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого квартала. (Договор № 48 от 19.12.2007 г., статья 21)
 2. Плата за аренду земельного участка составляет 1/1000 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начисленная с 6 числа первого квартала (по дате уплаты арендной платы).

КАТЕГОРИИ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

изучены, введены
 ИИ 7705031674, КПП 770401001,
 территориально-экономическая оценка № 67-РФ-ин.г. Москва (дан Департамент земельных ресурсов города Москвы)
 почтовый счет № 40101031000000000004
 на основании: Организация "И" Матвейский (ТУ) Банка России, г. Москва,
 ИК 044830001.

Исполнитель
 (подпись, г.п.ф.)

[illegible]

II. Благоустройство общей и жилой/общей площади (кв.м.)

Коды	Наименование	Составляющие												Лифты	Наружные лестничные площадки		
		Содержание				Площади				Горючие материалы							
		От общ. жилой площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади	От общей площади				
1	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
2	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
3	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
4	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
5	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
6	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
7	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
8	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
9	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
10	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
11	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
12	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
13	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
14	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
15	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
16	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		
17	Всего	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2		

III. Исчисленные площади и объемные основные и отдельные частей строений и пристройки

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	Учебная	6	2312,8	22,40	51807
2	Учебная	6	45,9	3,40	-155
3	Учебная	6	1848,3	2,70	4990
4	Учебная	6	2169,8	3,00	6509
5	Учебная	6	656,7	4,60	3021
6	Учебная	6	86,0	3,40	292
7	Учебная	6			
8	Учебная	6			
9	Учебная	6			
10	Учебная	6			
11	Учебная	6			
12	Учебная	6			
13	Учебная	6			
14	Учебная	6			
15	Учебная	6			
16	Учебная	6			
17	Учебная	6			
18	Учебная	6			
19	Учебная	6			
20	Учебная	6			
21	Учебная	6			
22	Учебная	6			
23	Учебная	6			
24	Учебная	6			
25	Учебная	6			
26	Учебная	6			
27	Учебная	6			
28	Учебная	6			
29	Учебная	6			
30	Учебная	6			
31	Учебная	6			
32	Учебная	6			
33	Учебная	6			
34	Учебная	6			
35	Учебная	6			
36	Учебная	6			
37	Учебная	6			
38	Учебная	6			
39	Учебная	6			
40	Учебная	6			
41	Учебная	6			
42	Учебная	6			
43	Учебная	6			
44	Учебная	6			
45	Учебная	6			
46	Учебная	6			
47	Учебная	6			
48	Учебная	6			
49	Учебная	6			
50	Учебная	6			
51	Учебная	6			
52	Учебная	6			
53	Учебная	6			
54	Учебная	6			
55	Учебная	6			
56	Учебная	6			
57	Учебная	6			
58	Учебная	6			
59	Учебная	6			
60	Учебная	6			
61	Учебная	6			
62	Учебная	6			
63	Учебная	6			
64	Учебная	6			
65	Учебная	6			
66	Учебная	6			
67	Учебная	6			
68	Учебная	6			
69	Учебная	6			
70	Учебная	6			
71	Учебная	6			
72	Учебная	6			
73	Учебная	6			
74	Учебная	6			
75	Учебная	6			
76	Учебная	6			
77	Учебная	6			
78	Учебная	6			
79	Учебная	6			
80	Учебная	6			
81	Учебная	6			
82	Учебная	6			
83	Учебная	6			
84	Учебная	6			
85	Учебная	6			
86	Учебная	6			
87	Учебная	6			
88	Учебная	6			
89	Учебная	6			
90	Учебная	6			
91	Учебная	6			
92	Учебная	6			
93	Учебная	6			
94	Учебная	6			
95	Учебная	6			
96	Учебная	6			
97	Учебная	6			
98	Учебная	6			
99	Учебная	6			
100	Учебная	6			

Площадь застройки: 2853,6 м²Площадь застройки: 2853,6 м²

Группа зап.: _____ Среднее значение высоты помещений: _____

Зад. внутренний климат: _____ Среднее значение площади вентилей: _____

Сборные

Таблицы

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

[illegible]

ТЕКУЩЕЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЗАДАНИЯ		ИЗМЕНЕНИЕ		ИЗМЕНЕНИЕ		ИЗМЕНЕНИЕ		ИЗМЕНЕНИЕ	
Работу выполнил	Матвеев П. М.	21 Май 2014	Проверил бригадир	Иванова Г. М.	21 Май 2014	Исполнитель бюро	Иванова Г. М.	21 Май 2014	Исполнитель бюро

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №									
№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте				Выполнено	
				В %	Сумма в руб.		В %	В %	
Ремонт	Ремонт	Сумма в руб.	В %		В %				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	куб.м							
2	Стены	куб.м							
3	Полы	кв.м							
4	Перегородки, двери, окна	кв.м							
5	Теплоизоляц. материалы	кв.м							
6	Крыша	кв.м							
7	Внутренние санузлы	кв.м							
8	Подземные коммуникации	кв.м							
9	Оборудов. помещений	кв.м							
10	Воздушн. Трассы	кв.м							
11	Внутр. водосток	кв.м							
12	Гидроизол.	кв.м							
13	Воздушн. Трассы	кв.м							
14	Внутр. водосток	кв.м							
15	Гидроизол.	кв.м							
16	Воздушн. Трассы	кв.м							
17	Внутр. водосток	кв.м							
18	Гидроизол.	кв.м							
19	Воздушн. Трассы	кв.м							