



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»


/Н.П. Ивашкова/


ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 431/20

справедливой (рыночной) стоимости 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):	04.12.2020 г.
Дата составления отчета:	04.12.2020 г.
Заказчик:	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Аруджи - фонд недвижимости 1»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2020



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 № 17 от 25.11.2020 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 декабря 2020 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 –

857 738 000 (Восемьсот пятьдесят семь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч) 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	15
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1.	Сведения о Заказчике	16
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
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	18
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2.	Цель оценки	19
6.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
6.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	19
6.6.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1.	Идентификация объекта оценки	21
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.4.	Описание местоположения объекта оценки	23
7.5.	Анализ наиболее эффективного использования	24
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	34
8.3.	Рынок офисной недвижимости Москвы	35
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	39
8.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	42
8.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	45
9.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	46
9.1.	Последовательность определения стоимости	46
9.2.	Рыночный (сравнительный) подход	49
9.3.	Доходный подход	51
9.4.	Затратный подход	53
9.5.	Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода	54
9.6.	Определение стоимости в рамках доходного подхода	75
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	96
10.1.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ		

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	101
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	101
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	119

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

<p>Объект оценки</p>	<p>Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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); .
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>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</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</p>	<p>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».</p>
<p>Цели оценки:</p>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.</p>
<p>Определение вида стоимости, подлежащей оценке</p>	<p>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)</p> <p>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»).</p>

<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>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.</p>
<p>Дата определения стоимости</p>	<p>04.12.2020 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>25.11.2020 г. – 04.12.2020 г.</p>
<p>Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. 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 Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества 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» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость	<p>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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>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</p>

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>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.</p> <p>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.</p>
Право собственности	<p>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.</p> <p>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.</p>
Право аренды	<p>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.</p>

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены 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 № 17 от 25.11.2020 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. Данные по рынку до сложившейся ситуации с эпидемией коронавируса (COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после нее.
6. В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки. Возможно расширение границ интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости
7. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90241/19 от 17 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	9
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	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; 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

	<p>родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

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 № 17 от 25.11.2020 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	113 584 000	84 141 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	164 117 000	127 446 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	628 622 000	571 376 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м.	Обоснованно не применялся	21 476 000	19 049 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м.	Обоснованно не применялся	5 556 000	5 316 000

6.5. ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

857 738 000 (Восемьсот пятьдесят семь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч) 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	95 918 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	142 114 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	594 274 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	20 020 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	5 412 000

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ 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 планируется.

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

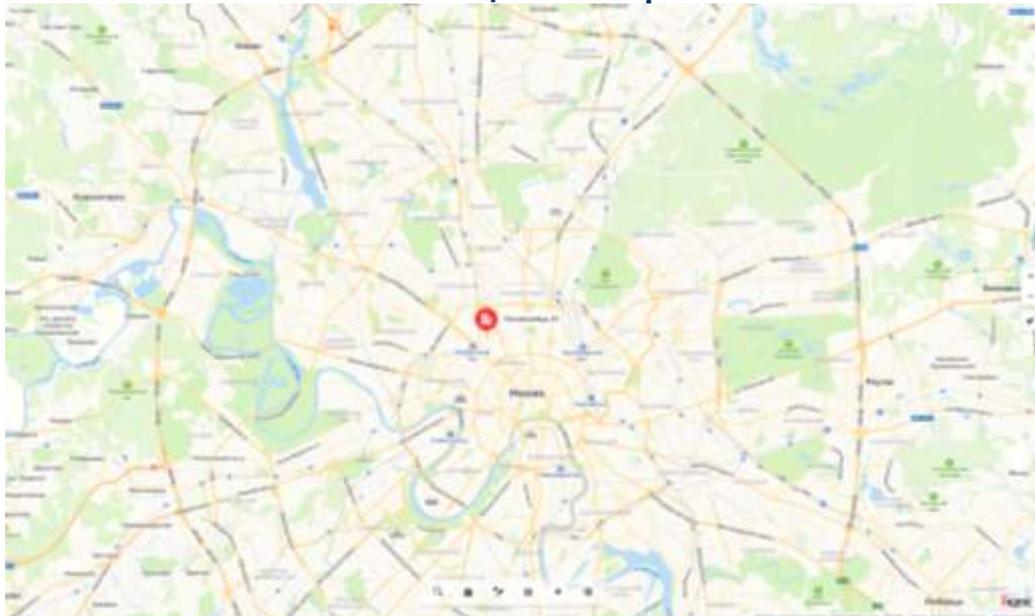


Схема 2. Удаленность от метро

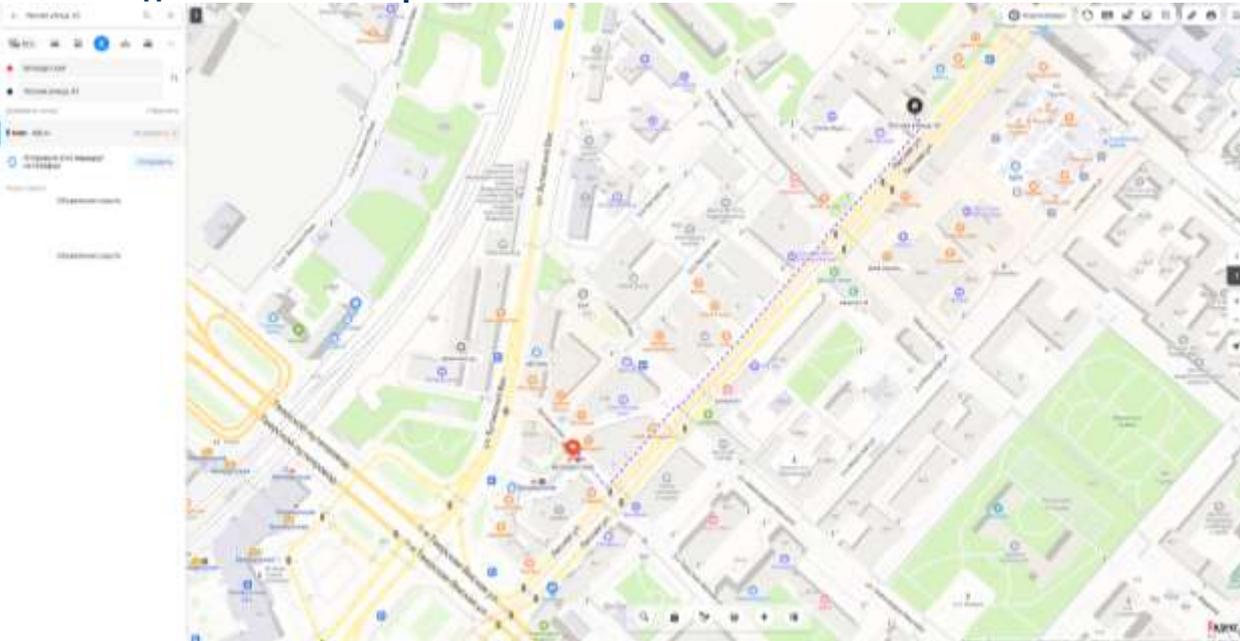


Таблица 7-2 Анализ местоположения

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 соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность парковки у здания.
• Озеленение	
• Подъездные пути	
• Автостоянки	
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.	

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

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

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

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

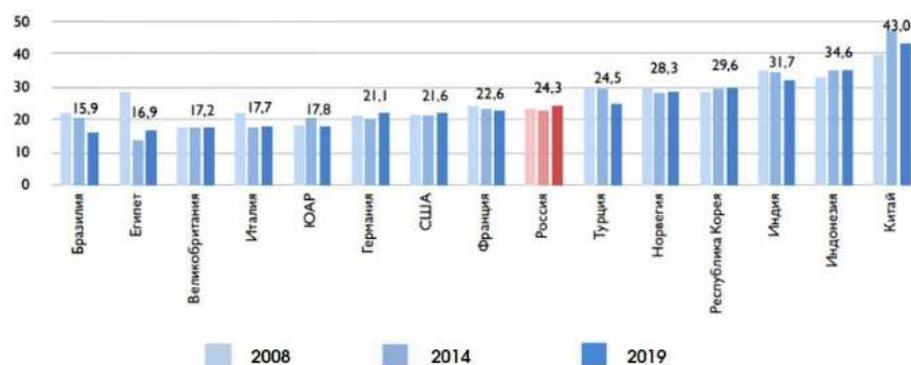
Социально-экономическая обстановка

В отличие от кризиса 2008–2009 годов, к нынешнему кризису, российская экономика подошла после фактической десятилетней стагнации: с 2008 года ВВП России вырос на 11 %, в то время, как в среднем по миру накопленным итогом рост составил 45 %, а по развивающимся странам 70 %.



Динамика ВВП в постоянных ценах в 2008–2019 годов, 2008 год = 1

В период с 2008 по 2014 год доля инвестиций в основной капитал от ВВП в России снизилась на 0,6 п.п., и несмотря на то, что к 2019 году этот показатель увеличился до 24,3 %, Россия по-прежнему уступает многим развивающимся странам.



Инвестиции в основной капитал (% от ВВП)

Россия столкнулась с двойным ударом по экономике, помимо последствий пандемии коронавируса и ограничительных мер негативное влияние оказывает резкое падение цен на нефть и другие ресурсы. В результате негативных последствий от распространения коронавирусной инфекции COVID-19 на экономику, падения цен на нефть, а также от отсутствия активной и масштабной стимулирующей политики ожидается, что темпы сокращения ВВП России (–5,5%) окажутся больше, чем среднемировой показатель (–3%).

Результаты экономического развития за последние 10 лет привели к тому, что перед началом кризиса 2020 года темпы роста ВВП, инвестиции в основной капитал и реальные располагаемые доходы населения находились на низком уровне.

Пандемия COVID-19 в России затронула порядка 4,17 млн компаний (1) и ИП от общего числа 6,05 млн, то есть до 67 % малых, средних и крупных предприятий и ИП. МСП, которые столкнулись с падением выручки более чем на 30 %, работают в 65 классах ОКВЭД (2) из 88 существующих.

По данным мониторинга «Мнение малого и среднего бизнеса о мерах государственной поддержки в период эпидемии коронавируса»(3):

- 53,3 % компаний характеризуют свое положение как «кризис» и «катастрофа»;
- 62,2 % оценивают шанс выживания ниже 50 %;
- на текущий момент деятельность приостановлена у 35,7 % компаний, на пике карантина не работало 56,1 % компаний;
- 55,6 % компаний отметили, что спрос сократился на 50 % и более;
- ключевые трудности — невозможность платить заработную плату (52,4 %), аренду и налог на имущество (42,8 %);
- большинство компаний не сократили сотрудников, но снизили ФОТ (60,88 %) и отправили сотрудников в отпуск за свой счет (57,6 %).

(1) Подсчитано по данным реестра МСП, ЕГРЮЛ количество субъектов по 161 пострадавшему ОКВЭД в качестве основного. 161 пострадавший ОКВЭД определен как обобщение уже признанных пострадавшими Правительством РФ ОКВЭД и данных уполномоченных в регионах и поступивших обращений. Перечень этих ОКВЭД приводится в приложении.

(2) Агрегированы данные Постановлений Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 434, от 16.05.2020 № 696, уполномоченных по защите прав предпринимателей в субъектах РФ, обращений к Уполномоченному при Президенте РФ.

(3) Мониторинг проводится Институтом Уполномоченного с начала апреля 2020 года на регулярной основе. Данный мониторинг проведен 19 мая 2020 года.

По итогам II квартала российская экономика упала на 9,6%. Всему виной ограничение производственной деятельности — если первые три месяца года страна еще старалась набирать обороты, и рост экономики прогнозировался на уровне в 1-2 %, то начиная с весны финансового спада уже было невозможно избежать: в апреле экономика рухнула на 12 %, в мае — почти на 11 %, а в июне — на 6,4%. Главная причина обрушения на поверхности: экономическая деятельность, по сути, была остановлена пандемией и режимом самоизоляции. По оценкам Минэкономразвития, в III квартале российское ВВП недосчитается 6,3%, а в IV квартале упадет еще на 5,2%.

При столкновении с предыдущими кризисными ситуациями российская экономика обладала определенным потенциалом, рассчитывая на который можно было восстановиться в самые оперативные периоды времени. В настоящее время главной составляющей служит сокращение спроса со стороны потребительского сектора, в среднем на 30 %.

За время самоизоляции сфера развлечений потеряла 70-80 %. Ресторанный бизнес понес убытки от 60 % до 100 %, строительный сектор, в зависимости от региона и типа стройки, потерял от 20 % до 60 %. Бизнес перевозок зафиксировал снижение до 30 %. Экономика России в целом просела на 20-25 % к аналогичному периоду прошлого года.

Картина инфляции за сентябрь 2020 года¹

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за август 2020 года»). Сезонная дефляция ускорилась до -0,07% м/м с -0,04% м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в сентябре 2019 года (-0,16% м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA1 (0,40% м/м SA в августе).

Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары (-0,4% м/м после -0,8% м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними (-6,2% м/м по сравнению с -6,3 % м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа (0,3 % м/м, с исключением сезонности – также 0,3% м/м SA).

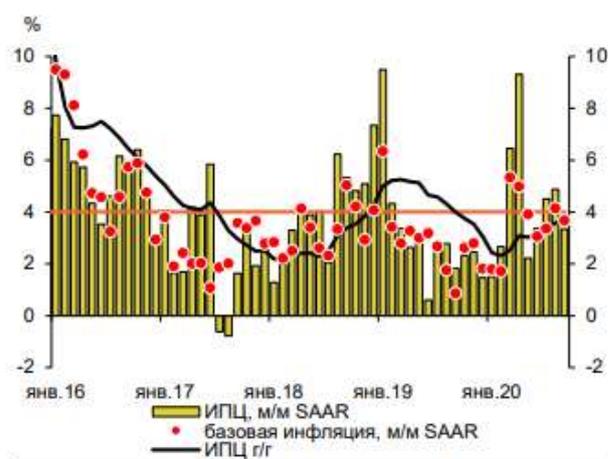
Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию. С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до 0,6% м/м после 0,4% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до 0,5% м/м SA после 0,4% м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги (-0,4% м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы (-4,7% м/м и -7,0% м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

В результате монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до 3,7% м/м SAAR3 (в августе: 4,1% м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России (4%).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит 0,2% (3,7–3,8% г/г).

Рис. 1. Монетарная инфляция в сентябре вновь опустилась ниже целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Инфляция в годовом выражении незначительно ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/ff49c2c7477759dc380ad58b7c7f8062/200904_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8_21-50.pdf

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,0	0,4	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	3,9	3,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,3	0,0	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,1	3,0	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	2,5	2,5	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,4	0,4	1,0	0,1	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,1	3,0	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,0	2,8	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Картина деловой активности за сентябрь 2020 года²

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г1 в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г2 в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/9e21b0c90a12db3f8820ecf6e0809e7b/200918.pdf>

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

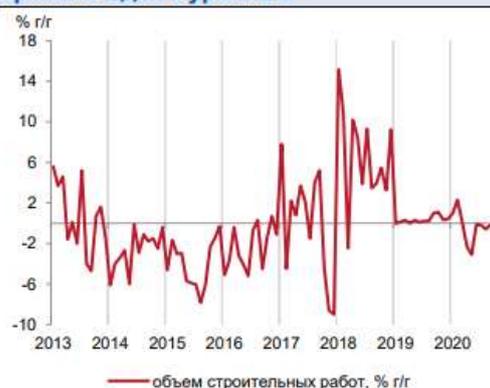
В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

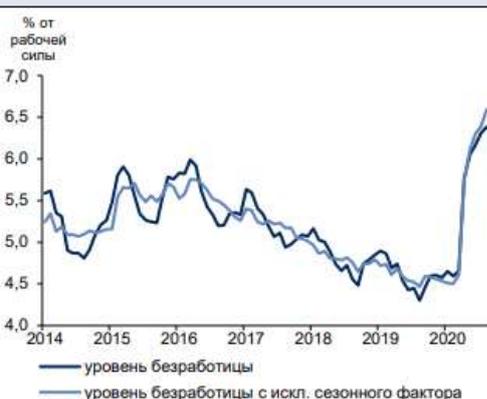
В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Рис. 3. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда наметилась стабилизация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

На рынке труда в сентябре намечилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября намечилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь-сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Таблица 1. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства в сентябре 2020 года³

В августе динамика промышленного производства улучшилась – до -7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне).

Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле)

. В условиях планового смягчения с 1 августа ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) замедлились до -13,1% г/г в августе после -16,3% г/г в июле. Улучшение динамики наблюдалось и в добыче естественного природного газа (-3,5% г/г в августе после -11,4% г/г в июле).

В то же время в обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле).

Ухудшение динамики в августе наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, а также в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости.

Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе снова перешли в отрицательную область (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, в августе возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле), которое происходит синхронно со снижением их продаж (-0,5% г/г в августе, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Вместе с тем в августе сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). Кроме того, продолжило замедляться падение выпуска строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (до -3,9% г/г в августе после -4,7% г/г в июле).

По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца, - отмечает заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова. По ее словам, «такое восстановление было обусловлено эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период «нерабочих дней», который сейчас близок к исчерпанию». «До конца 2020 г. Минэкономразвития России ожидает дальнейшего постепенного восстановления обрабатывающей промышленности за счет экспортно ориентированных отраслей и отраслей, ориентированных на внутренний потребительский спрос. В то же время производство инвестиционных товаров будет сдерживаться ожидаемым сохранением слабой инвестиционной активности во втором полугодии», - указала Полина Крючкова.

Рис. 1. В августе темпы падения промышленности продолжают замедляться

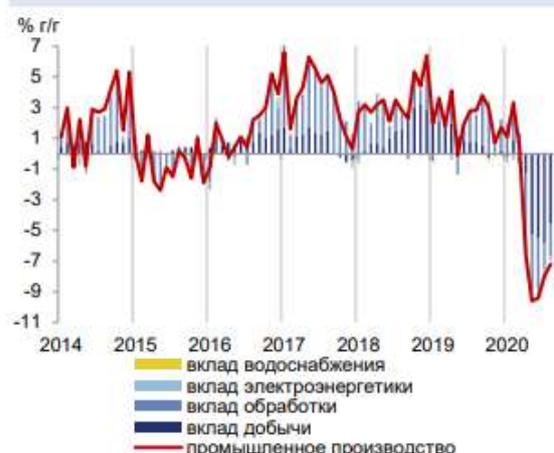
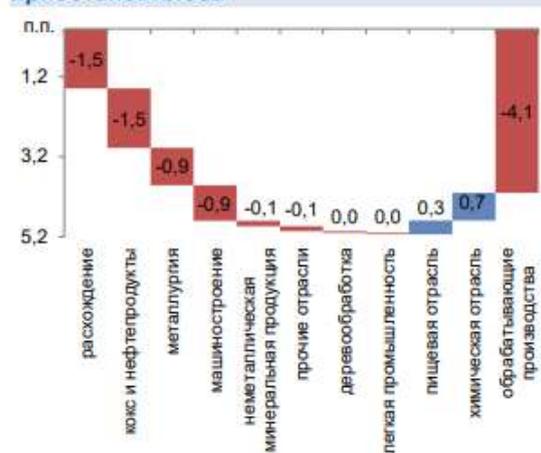


Рис. 2. Восстановление обрабатывающей промышленности в августе приостановилось



³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/1a1ca8072cb3d40ca4c327cb2d83efe5/200915.pdf>

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-7,2	-8,0	-8,5	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-11,8	-15,1	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-5,3	-2,6	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-12,0	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	0,8	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-25,8	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-4,1	-3,3	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	2,2	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-2,4	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-0,9	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кожи и нефтепродуктов	-6,5	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	6,6	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,9	-4,7	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-4,5	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-5,5	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-2,6	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,6	-2,6	-3,6	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,8	-7,1	-9,6	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

* - на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Социально экономическое положение в г. Москве⁴

Оценка численности постоянного населения на 1 сентября 2020 года составила 12638,8 тыс. человек и уменьшилась за январь-август 2020 года на 39,3 тыс. человек. Миграционное снижение в январе-августе 2020 года – 26 055 человек.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за июль-сентябрь 2020 год составила 7366,4 тыс. человек, в их числе 7121,8 тыс. человек, или 96,7% были заняты в экономике и 244,6 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали.

В течение сентября 2020 года признано безработными 21,7 тыс. человек. Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 12,0 тыс. человек и составила 15,6 тыс. человек. К концу сентября 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 244,7 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 223,1 тыс. человек имели статус безработного. На конец сентября 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 3,0% от численности рабочей силы.

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 сентябре 2020 года к сентябрю 2019 года составил 104,0%.

Индекс потребительских цен в сентябре 2020 года составил – 99,9%. На продукты питания индекс составил – 99,5%, на непродовольственные товары -100,5%, на услуги – 99,7%.

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/1a1ca8072cb3d40ca4c327cb2d83efe5/200915.pdf>

За 2-й квартал 2020 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил в расчёте на душу населения – 21 437руб.39 коп., для трудоспособного населения – 23 842 руб. 94 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 25 августа 2020 г. № 1351-ПП, составила – 17 841 рубль, для трудоспособного населения – 20 361 рубль.

В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. 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 сентября 2020 г. – 20 361 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за август 2020 года, по оперативным данным составила 90304 рубля и увеличилась по сравнению с августом 2019 года на 3,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2020 года составила 100,1% к уровню августа 2019 года.

За январь-июль 2020 года количество убыточных организаций составило 3 266 или 35,4% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1481730,7 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 августа 2020 года составила 20974,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1911,5 млрд. рублей или 9,1%.

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июля 2020 года составила 27582,7 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 60,2 млрд. рублей или 0,2% от объема задолженности по полученным кредитам и займам. Дебиторская задолженность на 1 августа 2020 года составила 19334,6 млрд. рублей, из нее просроченная – 907,4 млрд. рублей или 4,7% от общего объема дебиторской задолженности.

На 1 октября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей в городе Москве составило 1 013 724 единиц. В нем учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2020 года, суммарная задолженность составила 60,9 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 октября 2019 года на 78,4%, по сравнению с 1 сентября 2020 года увеличилась на 12,3%.

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 СЕКМЕНТА 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 к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

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

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы

Основные индикаторы рынка⁵

	I–III кв. 2019	I–II кв. 2020	I–III кв. 2020
Общий объем предложения, млн м²	18,56	18,78	18,84
Класс А	4,33	4,41	4,36
Класс В+/-	14,23	14,37	14,4
Объем ввода, тыс. м²	226,6	60,9	115,2
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	1 286	514	887
Доля вакантных площадей, %	6,5	6,0	7,25
Класс А	9,4	9,6	9,8
Класс В+/-	5,6	4,9	6,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год	18 426	18 727	18 946
Класс А	25 683	25 388	26 611
Класс В+/-	14 277	14 751	15 277

* Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник: Colliers International

Предложения

В III квартале 2020 г. объем качественного офисного предложения увеличился на 54,3 тыс. м² и представлен тремя бизнес-центрами классов А и В+. Более половины нового предложения сформировано за счет ввода бизнес-центра класса А «ВТБ Арена Парк» арендопригодной площадью 29 тыс. м². Суммарный объем ввода за январь — сентябрь 2020 г. составил 115,2 тыс. м², что почти в два раза меньше результатов аналогичного периода 2019 г. Прогнозируемые

⁵ <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-office-2020>

объемы годового ввода офисных площадей колеблются на уровне 340–370 тыс. м², однако мы не исключаем дальнейшую корректировку сроков ввода новых бизнес-центров и перенос их открытия на 2021 г.

Уровень вакантности в III квартале 2020 г. продолжил расти. На конец сентября вакантность в классе А увеличилась до 9,8%, в классе В+/- до 6,5%. Особенностью последних шести месяцев остается рост числа нового предложения в объектах, не экспонировавшихся на рынке уже несколько лет как в центральных субрынках Москвы, так и за их пределами. В отличие от II квартала 2020 г., когда прирост вакансии наблюдался в первую очередь между ТТК и ЧТК (+1,1 п.п. к уровню вакантности), в анализируемом периоде основной рост вакантности пришелся уже на более центральные радиусы. Так, по итогам III квартала наибольший прирост вакантных площадей зафиксирован между Садовым и Бульварным кольцами (+2,3 п.п.), а также между Садовым кольцом и ТТК (+1,8 п.п.).

Рынок субаренды продолжает расти. По экспертным оценкам, объем предлагаемых в субаренду площадей на рынке колеблется в диапазоне 200–300 тыс. м².

Спрос

После периода карантина и снижения бизнесактивности весной и в начале лета III квартал 2020 г. продемонстрировал небольшой рост активности. Объем сделок аренды и покупки в III квартале 2020 г. достиг 373 тыс. м², что на 40% выше результата II квартала. Суммарный объем сделок за январь — сентябрь 2020 г. составил 887 тыс. м², при этом спрос между зданиями класса А и класса В+/- распределился практически поровну (52% VS. 48%). Объем чистого поглощения на рынке с начала года показывает отрицательные значения — -185 тыс. м². Примечательно также и то, что в течение III квартала число крупных сделок аренды (от 5 000 м²) существенно уменьшилось. Если в январе — сентябре 2019 г. на рынке было закрыто 18 сделок аренды, то по итогам первых трех кварталов 2020 г. на рынке было закрыто не более 10 сделок по аренде новых офисных площадей (без учета пересогласований).

По итогам I–III кварталов основными драйверами спроса по-прежнему являются компании банковского сектора, на долю которых пришлось 38% сделок аренды и продажи — половина этой доли была сформирована несколькими крупными сделками. Также активность на рынке проявляют представители сектора ИТиТ (16%) и сектора добычи и распределения (15%).

Мы ожидаем сохранения роста вакантных площадей на рынке, а также увеличения числа сделок по пересогласованию существующих коммерческих условий.

Крупнейшие сделки в I–III кв. 2020

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, М ²
Tinkoff Bank	AFI Square	Грузинский Вал ул., д. 11	А	Аренда	77 840
«Почта России»	«ВЭБ Арена»	3-я Песчаная ул., д. 2А	В+	Аренда	35 730
ПАО «Алроса»	БЦ Tower	Севастопольский пр-т, д. 28	В+	Покупка	29 420
«Альфа Страхование»	«Парк Легенд»	Автозаводская ул., д. 23	В+	Покупка	27 740
Space 1	«Новый Балчуг»	Садовническая ул., д. 9	А	Аренда	11 600
«Агентство страхования вкладов»	«АFI на Павелецкой»	Павелецкая наб., д. 8	В+	Аренда	11 500
«Росатом»	«Сириус-Парк»	Каширское ш., д. 3	В+	Аренда	11 450
Novartis	Alcon II	Ленинградский пр-т, д. 70	А	Аренда	7 620
Royal Dutch Shell	White Gardens	Лесная ул., д. 7, 9	А	Аренда	5 870

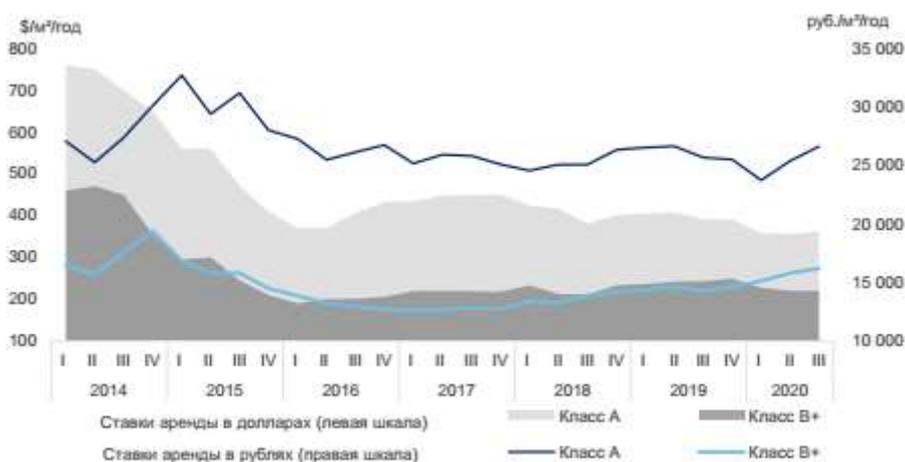
Источник: Colliers International

Коммерческие условия

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам III квартала продемонстрировала рост. Причиной подобных изменений в первую очередь стало высвобождение на рынке помещений в объектах, находящихся в ЦДР и предлагающихся по ценам выше среднерыночных (например, в Кутузовском и Арбатском субрынках). Подобный тренд наблюдается на протяжении второго квартала подряд. При этом коммерческие условия по ранее экспонируемым помещениям в ряде субрынков демонстрируют значимое снижение.

Средний рост ставок аренды за прошедший квартал составил +5% для объектов класса А и +4% для объектов класса В+/- . По нашей оценке, по мере роста времени экспозиции офисных площадей средневзвешенный показатель будет корректироваться.

Динамика приведенных базовых ставок

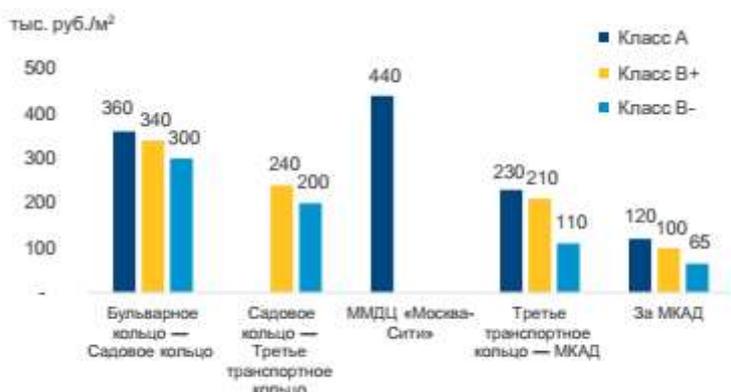


Источник: Colliers International

Рынок продаж офисных помещений

В III квартале 2020 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 36,9 тыс. м². Суммарный объем сделок купли-продажи по итогам января — сентября составил 119,3 тыс. м². На покупку зданий пришлось 62% сделок продажи. Уровень цен продажи офисов в течение последних двух кварталов остается стабильным. Стоит при этом отметить, что предложение отдельных офисных блоков в составе комплексов в целом остается крайне ограниченным.

Запрашиваемые цены продаж в 2020



Источник: Colliers International

Прогноз

Режим удаленной работы и ограничительные меры в связи с коронавирусом стали причиной того, что многие компании заняли выжидательную позицию, и это привело к снижению объема сделок

в прошлом квартале. В июле — сентябре активность частично восстановилась, однако вторая волна коронавируса и связанных с ним ограничений может серьезно повлиять на итоги года.

В настоящий момент не наблюдается какого-то значительного снижения ставок аренды. Собственники имеют запас прочности и надеются на стабилизацию ситуации с пандемией. В том числе потому, что в начале года, на старте развития ситуации, рынок Москвы был сбалансирован с точки зрения спроса и предложения и демонстрировал низкий уровень вакантности и постепенный рост ставок.

Тенденция по оптимизации затрат на содержание офиса будет расти — мы ожидаем рост числа сделок по пересогласованию условий договора с возвратом части занимаемых площадей, ротацию арендаторов в здания с децентрализованной локацией или в здания классом ниже, а также рост предложения субаренды. В то же время дополнительную привлекательность и стимул для развития получили операторы гибких офисных пространств — в условиях необходимости сохранять проектные рабочие команды и оперативно реагировать на изменения в требуемом объеме офисов со стороны корпоративных клиентов, именно гибкие офисы получают определенные преимущества при формировании стратегии развития компании.

Динамика основных показателей класса А и В+/-



8.4. 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 8.4-1 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 Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. Пешком	9	866,7	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercia/239195843/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. пешком	1-9	6 627	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercia/243811238/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к2	Бауманская	12 мин. пешком	5	930	116 488	https://www.cian.ru/sale/commercia/238323740/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электровзаводская	16 мин. Пешком	9	822	88 000	https://www.cian.ru/sale/commercia/229566877/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 43С2	Цветной бульвар	5 мин. Пешком	3	1 331,0	118 207	https://www.cian.ru/sale/commercia/229567514/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1	Бауманская	11 мин. Пешком	1-3	1084,0	119 926	https://www.cian.ru/sale/commercia/243804506/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Капринова, 3	Краснопресненская	6 мин. Пешком	1-7	8 084,70	87 429	https://www.cian.ru/sale/commercia/244033172/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	11 мин. Пешком	2	360	104 167	https://www.cian.ru/sale/commercia/170104706/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 4	Цветной бульвар	9 мин. Пешком	Цоколь	500	150 600	https://www.cian.ru/sale/commercia/214064176/
10	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/449980
11	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 49С1	Площадь Ильича	13 мин. Пешком	1-6	1 847,4	119 086	https://www.cian.ru/sale/commercia/217163874/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 22/2	Арбатская	9 мин. Пешком	6	200,0	95 833	https://www.cian.ru/sale/commercia/223674106/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 51А/9	Добрынинская	6 мин. Пешком	3	720,9	141 605	https://www.cian.ru/sale/commercia/229310165/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ > Д 68/70, СТР 1	Савёловская	8 мин. Пешком	4	1 000,0	100 000	https://zдание.info/2386/2475/object/449981

№ 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
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Комсомольская	4 мин. Пешком	цоколь	270,7	145 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/201379113/
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Сокольники	10 мин. пешком	2	127,0	124 409	https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С3	Электrozаводская	14 мин. пешком	3	195,0	138 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/218242614/
18	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С20	Электrozаводская	14 мин. пешком	3	174	149 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/238813340/
19	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	17 мин. Пешком	5	671	88 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/
20	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1	Бауманская	11 мин. Пешком	3	1 084,0	99 938	https://www.cian.ru/sale/commercial/243804506/
21	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к2	Бауманская	16 мин. Пешком	5	930,0	97 073	https://www.cian.ru/sale/commercial/238323740/
22	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 43С2	Красные Ворота	5 мин. Пешком	6	1 331,0	98 506	https://www.cian.ru/sale/commercial/237267493/
23	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С16	Бауманская	16 мин. Пешком	2	127,0	86 396	https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/
24	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. Пешком	2	320,0	83 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/226906318/
25	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Комсомольская	4 мин. Пешком	1	271,0	144 839	https://www.cian.ru/sale/commercial/229567315/
26	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. Пешком	2	130,5	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/226896397/
27	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/
28	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1	Цветной бульвар	6 мин. Пешком	3	281,8	141 945	https://www.cian.ru/sale/commercial/240370446/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м. руб. без учета НДС	83 333
Максимальное значение стоимости 1 кв.м. руб. без учета НДС	150 600
Среднее значение стоимости 1 кв.м. руб. без учета НДС	112 964

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 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, Садовая-Каретная ул., 20С1	Цветной бульвар	10 мин. пешком	1	217	16 590	https://www.cian.ru/rent/commercial/239271558/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Суворовская пл., 1/52к2	Достоевская	5 мин. Пешком	4	105	16 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/237195567/

№ 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
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С1	Белорусская	8 мин. Пешком	4	22,00	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/220105318/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 1С20а	Белорусская	8 мин. Пешком	6	22	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/241729029/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 25С1	Маяковская	8 мин. Пешком	4	180	16 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/234575581/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Маяковская	4 мин. Пешком	4	252	17 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/244591500/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Маяковская	4 мин. Пешком	6	375	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/244671404/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Белорусская	4 мин. Пешком	9	141	14 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/243809456/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Маяковская	2 мин. Пешком	4	26	19 008	https://www.cian.ru/rent/commercial/221032301/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 11	Новослободская	2 мин. Пешком	1	216,7	19 936	https://www.cian.ru/rent/commercial/241465803/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Лесной пер., 10	Белорусская	10 мин. Пешком	1	170	17 648	https://www.cian.ru/rent/commercial/244241504/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1	Белорусская	10 мин. Пешком	4	77,1	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/242501227/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-й Лесной пер., 13	Белорусская	2 мин. Пешком	2	252	20 833	https://www.cian.ru/rent/commercial/176540722/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Новослободская	5 мин. Пешком	5	35,9	19 008	https://www.cian.ru/rent/commercial/241056161/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С2	Новослободская	8 мин. Пешком	5	271	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241691846/
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 30/7	Чеховская	6 мин. Пешком	3	120	19 008	https://www.cian.ru/rent/commercial/241642011/
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 30	Менделеевская	5 мин. Пешком	4	111	16 583	https://www.cian.ru/rent/commercial/241782107/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 500
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	20 833
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 581

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Факт сделки (уторгование).

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «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 предложенных объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

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

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

⁶ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

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

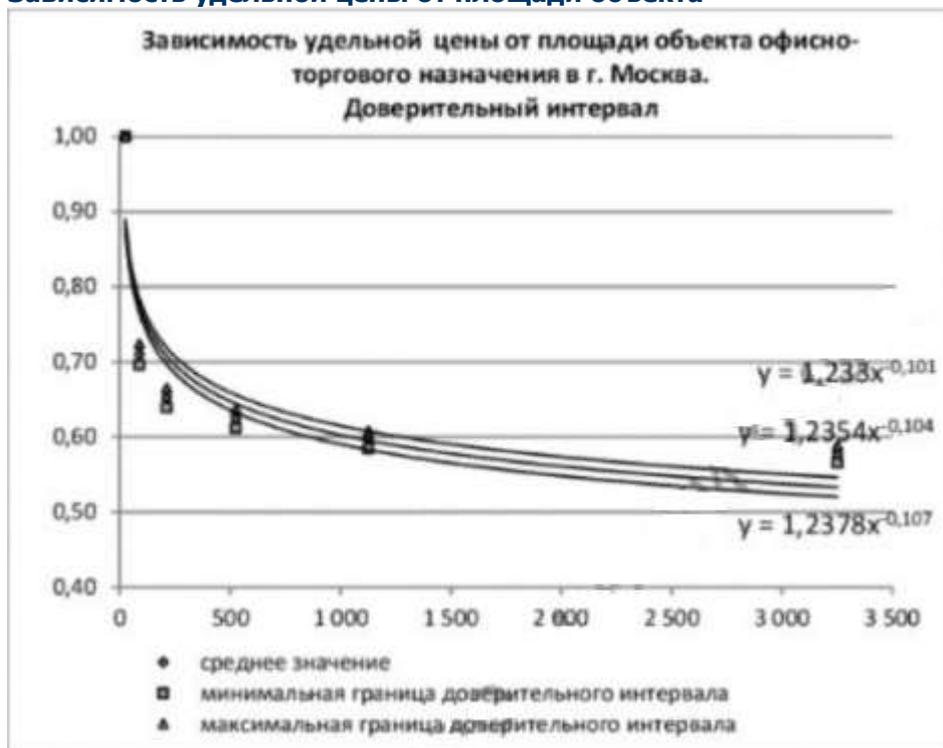
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

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

Расположение выхода на красную линию

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

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

Диапазон корректировки на расположение

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

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

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

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

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	83 333
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	150 600
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	112 964

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 500
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	20 833
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 581

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 котированным 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 котированные 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 котированная 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 котированных 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 котированная цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котированная 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 котированной 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 котированной цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котированной 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 котированными 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:

- котированные цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котированные цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котированных цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котированными 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-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой 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. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

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

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв.м.

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из 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, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ > Д 68/70, СТР 1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Бауманская	Электровзаводская	Менделеевская	Савёловская
Удаление от метро/способ	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	11 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	9	9	2	4

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 второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	866,7	822	360	1 000,0
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		104 004 000	86 803 200	45 000 000	100 000 000
Контактная информация		910 745-60-52	981 666-35-38	904 566-99-78	985 310-87-71
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/239195843/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229566877/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243297469/	https://zдание.info/2386/2475/object/449981
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		120 000	105 600	125 000	100 000
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС ¹⁰		100 000	88 000	104 167	100 000

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 другие 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	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	Нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	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	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 43С2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Сокольники	Бауманская	Красные Ворота	Комсомольская	Улица 1905 года	Цветной бульвар
Удаление от метро/способ	6мин. Пешком	10 мин. пешком	11 мин. Пешком	5 мин. Пешком	4 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	3	6	1	3	3
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия второстепенной улицы	Внутри квартала	Внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	140 33	127,0	1 084,0	1 331,0	271,0	442	281,8
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		15 800 000	129 999 783	157 333 333	39 251 369	75 000 000	48 000 000
Контактная информация		925 220-21-01	981 666-35-38	983 666-53-47	981 666-35-38	981 666-22-51	983 666-03-82

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	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243804506/	https://www.cian.ru/sale/commercial/237267493/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229567315/	https://www.cian.ru/sale/commercial/244088013/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240370446/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		124 409	119 926	118 207	144 839	169 683	170 334
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		124 409	99 938	98 506	144 839	141 403	141 945

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	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				
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Сокольники	Комсомольская	Бауманская	Улица 1905 года	Цветной бульвар
Удаление от метро/способ	бмин. Пешком	10 мин. пешком	4 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	1	2	3	3
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	140 33	127,0	271,0	130,5	442	281,8
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		15 800 000	39 251 369	15 660 000	75 000 000	48 000 000
Контактная информация		925 220-21-01	981 666-35-38	901 221-30-39	981 666-22-51	983 666-03-82
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229567315/	https://www.cian.ru/sale/commercial/226896397/	https://www.cian.ru/sale/commercial/244088013/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240370446/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		124 409	144 839	120 000	169 683	170 334
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		124 409	144 839	100 000	141 403	141 945

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	866,70	822,00	360,00	1 000,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 000	88 000	104 167	100 000
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	собственность

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	75 944	89 896	86 300
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ, Д 68/70, СТР 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	75 944	89 896	86 300
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Электрозаводская	Менделеевская	Савёловская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	11 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	83 538	94 391	86 300
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	-	98 743	81 672	84 333	73 333
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	-	100 108	83 538	109 494	86 300
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 108	83 538	109 494	86 300
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	9	9	2	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	110 119	91 892	120 443	94 930
Общая площадь		1 156,90	866,70	822,00	360,00	1 000,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-3,3%	-3,3%	-11,9%	-1,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	106 485	88 860	106 110	93 316
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	-	106 485	88 860	106 110	93 316
Среднее арифметическое значение ряда данных		98 693				
Выборочная дисперсия		80 442 390				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		8 969				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		29,30%	23,30%	42,90%	11,70%
Весовой коэффициент	%	-	0,242	0,255	0,220	0,283
Вклад аналога	руб./кв.м	-	25 769	22 659	23 344	26 408
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	98 180				

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	866,70	822,00	360,00	1 000,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	75 944	89 896	86 300
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ > Д 68/70, СТР 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	75 944	89 896	86 300
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Электрозаводская	Менделеевская	Савёловская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	11 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	83 538	94 391	86 300
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	-	86 300	83 538	94 391	86 300
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	-	100 108	83 538	109 494	86 300
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	-	100 108	83 538	109 494	86 300
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	9	9	2	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	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	-	100 108	83 538	109 494	86 300
Общая площадь		1 937,10	866,70	822,00	360,00	1 000,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-8,2%	-8,2%	-16,4%	-6,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	91 899	76 688	91 537	80 518
Отделка помещения		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	-	91 899	76 688	91 537	80 518
Среднее арифметическое значение ряда данных		85 161				
Выборочная дисперсия		59 801 066				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		7 733				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		24,20%	18,20%	37,40%	6,70%
Весовой коэффициент	%	-	0,2432	0,2553	0,2192	0,2823
Вклад аналога	руб./кв.м	-	22 350	19 578	20 065	22 730
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	84 723				

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	866,70	822,00	360,00	1 000,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
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	-	100 000	88 000	104 167	100 000
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки			

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 000	88 000	104 167	100 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	75 944	89 896	86 300
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ > Д 68/70, СТР 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	75 944	89 896	86 300
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Электрозаводская	Менделеевская	Савёловская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	11 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 300	83 538	94 391	86 300
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	-	86 300	83 538	94 391	86 300
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	-	100 108	83 538	109 494	86 300
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	-	100 108	83 538	109 494	86 300
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	9	9	2	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	99 708	83 204	109 056	85 955
Общая площадь		8 684,30	866,70	822,00	360,00	1 000,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-21,3%	-21,3%	-28,4%	-20,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	78 470	65 482	78 084	68 764

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Отделка помещения		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	-	78 470	65 482	78 084	68 764
Среднее арифметическое значение ряда данных		72 700				
Выборочная дисперсия		43 290 659				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		6 580				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		37,70%	31,70%	49,80%	20,40%
Весовой коэффициент	%	-	0,244	0,254	0,224	0,278
Вклад аналога	руб./кв.м	-	19 147	16 632	17 491	19 116
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	72 386				

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	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Площадь объекта	кв.м	140,00	127,00	1 084,00	1 331,00	271,00	442,00	281,80
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	99 938	98 506	144 839	141 403	141 945
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	99 938	98 506	144 839	141 403	141 945
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	99 938	98 506	144 839	141 403	141 945
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	99 938	98 506	144 839	141 403	141 945
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки					
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	99 938	98 506	144 839	141 403	141 945
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	107 365	86 246	85 011	124 996	122 031	122 499
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 43С2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	107 365	86 246	85 011	124 996	122 031	122 499
Ближайшая станция метро		Белорусская	Сокольники	Бауманская	Красные Ворота	Комсомольская	Улица 1905 года	Цветной бульвар
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. пешком	11 мин. Пешком	5 мин. Пешком	4 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	107 365	90 558	80 760	118 746	122 031	122 499
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	107 365	90 558	80 760	118 746	122 031	122 499
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	Внутри квартала	Внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			16%	25%	25%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 543	113 198	100 950	118 746	122 031	122 499
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 543	113 198	100 950	118 746	122 031	122 499
Этаж расположения		1	2	3	6	1	3	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	20,0%	22,0%	0,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	151 942	135 838	123 159	118 746	148 878	149 449
Общая площадь		140,00	127,00	1 084,00	1 331,00	271,00	442,00	281,80

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Корректировка на общую площадь	%	-	-1,3%	23,3%	27,6%	7,2%	12,1%	7,2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	149 967	167 488	157 151	127 296	166 892	160 209
Отделка помещения		Рабочее состояние						
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	149 967	167 488	157 151	127 296	166 892	160 209
Среднее арифметическое значение ряда данных		154 834						
Выборочная дисперсия		224 361 465						
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		14 979						
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		10%						
Выводы								
Общая чистая коррекция	%		39,30%	73,30%	79,60%	12,20%	34,10%	29,20%
Весовой коэффициент	%	-	0,169	0,136	0,131	0,208	0,176	0,180
Вклад аналога	руб./кв.м	-	25 344	22 778	20 587	26 478	29 373	28 838
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	153 398						

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	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	33	127,00	271,00	130,50	442,00	281,80
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	144 839	100 000	141 403	141 945
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	Собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	144 839	100 000	141 403	141 945
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	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 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	144 839	100 000	141 403	141 945
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	144 839	100 000	141 403	141 945
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 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 409	144 839	100 000	141 403	141 945
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	107 365	124 996	86 300	122 031	122 499
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	107 365	124 996	86 300	122 031	122 499
Ближайшая станция метро		Белорусская	Сокольники	Комсомольская	Бауманская	Улица 1905 года	Цветной бульвар
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. пешком	4 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	107 365	118 746	86 300	122 031	122 499
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	107 365	118 746	86 300	122 031	122 499
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия
Корректировка			16%	0%	16%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 543	118 746	100 108	122 031	122 499
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	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 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 543	118 746	100 108	122 031	122 499
Этаж расположения		1	2	1	2	3	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	0,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	151 942	118 746	122 132	148 878	149 449
Общая площадь		33	127,00	271,00	130,50	442,00	281,80
Корректировка на общую площадь	%	-	14,7%	24,6%	16,2%	30,3%	24,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	174 277	147 958	141 917	193 988	186 213
Отделка помещения		Рабочее состояние	Офисная отделка				
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	174 277	147 958	141 917	193 988	186 213
Среднее арифметическое значение ряда данных		168 871					
Выборочная дисперсия		531 176 293					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		23 047					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		52,70%	29,60%	54,20%	52,30%	46,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,1906158	0,2258065	0,1906158	0,1935484	0,1994135
Вклад аналога	руб./кв.м	-	33 220	33 410	27 052	37 546	37 133
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	168 361					

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)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для офисной недвижимости в размере (-13,7%)

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических 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 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

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

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	Бауманская	Электrozаводская	Менделеевская	Савёловская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	11 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	Более 15 мин.	10-15 мин	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	10,0%	5,0%	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	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Ближайшая станция метро	Белорусская	Сокольники	Бауманская	Красные Ворота	Комсомольская	Улица 1905 года	Цветной бульвар
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	10 мин. пешком	11 мин. Пешком	5 мин. Пешком	4 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	10-15 мин	До 5 мин	До 5 мин	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%

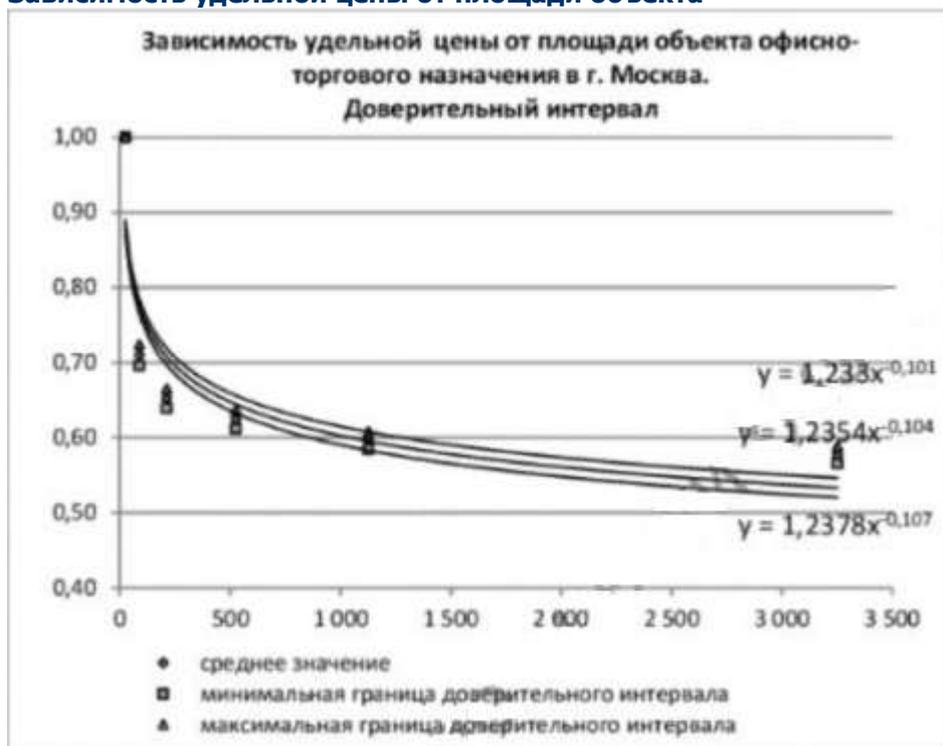
Таблица 9.5-12 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ближайшая станция метро	Белорусская	Сокольники	Комсомольская	Бауманская	Улица 1905 года	Цветной бульвар
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	10 мин. пешком	4 мин. Пешком	7 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин пешком	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Площадь

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

Зависимость удельной цены от площади объекта



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

объекта в квадратных метрах.

Таблица 9.5-13 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	866,70	822,00	360,00	1000,00
Корректирующий коэффициент	0,59	0,61	0,61	0,67	0,60
Корректировка		-3,3%	-3,3%	-11,9%	-1,7%

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	866,70	822,00	360,00	1000,00
Корректирующий коэффициент	0,56	0,61	0,61	0,67	0,60
Корректировка		-8,2%	-8,2%	-16,4%	-6,7%

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	866,70	822,00	360,00	1000,00
Корректирующий коэффициент	0,48	0,61	0,61	0,67	0,60
Корректировка		-21,3%	-21,3%	-28,4%	-20,0%

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	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Площадь помещения, кв.м.	140,00	127,00	1084,00	1331,00	271,00	442,00	281,80
Корректирующий коэффициент	0,74	0,75	0,60	0,58	0,69	0,66	0,69
Корректировка		-1,3%	23,3%	27,6%	7,2%	12,1%	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	Объект-аналог №5
Площадь помещения, кв.м.	33,00	127,00	271,00	130,50	442,00	281,80
Диапазон площади	0,86	0,75	0,69	0,74	0,66	0,69
Корректировка		14,7%	24,6%	16,2%	30,3%	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	866,7	822,0	360,0	1 000,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	316,4	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	78,8	866,7	822,0	360,0	1 000,0
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	866,7	822,0	360,0	1 000,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	1 937,1	866,7	822,0	360,0	1 000,0
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
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	866,7	822,0	360,0	1 000,0
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	866,7	822,0	360,0	1 000,0
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	-	-	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%

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	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Общая площадь, кв. м	-	140,0	127,0	1 084,0	1 331,0	271,0	442,0	281,8
в т. ч.								
Подвал	0,70	-	-	271,0	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0	-	271,0	-	271,0	-	-
прочие этажи	0,82	-	127,0	542,0	1 331,0	-	442,0	281,8
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	0,2500	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,0000	-	0,2500	-	1,0000	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	1,0000	0,5000	1,0000	-	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента		1,0000	0,8200	0,8350	0,8200	1,0000	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	22%	20%	22%	0%	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	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	33	127,0	271,0	130,5	442,0	281,8
в т. ч.							
Подвал	0,70	-	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	33	-	271,0	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	127,0	-	130,5	442,0	281,8
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	-	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	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	22%	0%	22%	22%	22%

Расположение

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

Таблица 9.5-24 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 второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка		16%	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	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Расположение	1 линия	1 линия второстепенной улицы	Внутри квартала	Внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		16%	25%	25%	0%	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	Объект-аналог №5
Расположение	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия
Корректировка		16%	0%	16%	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.

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	98 180	113 584 442	113 584 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	84 723	164 116 923	164 117 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	72 386	628 621 740	628 622 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	153 398	21 475 720	21 476 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	168 361	5 555 913	5 556 000
ИТОГО					933 355 000

Источник: рассчитано Оценщиком

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

где:

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

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

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

Анализ доходов

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

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

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из 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
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, Садовая-Каретная ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 1С20а	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Лесной пер., 10
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Цветной бульвар	Белорусская	Белорусская	Белорусская
Удобство расположения (относительно станций метро)	бмин. Пешком	10 мин. пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	6	9	1
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	217	22	141	170

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
Отделка	Рабочее состояние	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		901 221-35-38	981 666-36-30	981 666-73-32	981 666-13-71
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/239271558/	https://www.cian.ru/rent/commercial/241729029/	https://www.cian.ru/rent/commercial/243809456/	https://www.cian.ru/rent/commercial/244241504/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		16 590	15 000	17 000	21 177
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		16 590	12 500	14 167	17 648

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 другие 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				
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский Электрический пер., 8С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 25С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 30/7
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Белорусская	Чеховская
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	8 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Этаж расположения	1	4	4	6	4	3
Расположение	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	140 33	22,00	180	375	77,1	120
Отделка	Рабочее состояние	Офисная отделка				
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		994 222-35-60	901 129-57-52	901 221-35-38	901 129-59-19	983 666-13-85
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/220105318/	https://www.cian.ru/rent/commercial/234575581/	https://www.cian.ru/rent/commercial/244671404/	https://www.cian.ru/rent/commercial/242501227/	https://www.cian.ru/rent/commercial/241642011/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		20 000	20 000	19 000	19 000	19 008
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		20 000	16 667	19 000	19 000	19 008

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	217,00	22,00	141,00	170,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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 аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	12 495	15 566
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Каретная ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 1С20а	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Лесной пер., 10
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	12 495	15 566
Ближайшая станция метро		Белорусская	Цветной бульвар	Белорусская	Белорусская	Белорусская
Удаленность от метро		бмин. Пешком	10 мин. пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	11 870	15 566
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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	-	14 632	11 025	11 870	15 566
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	16%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	12 789	11 870	15 566
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	-	14 632	12 789	11 870	15 566
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	6	9	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	-9,0%	10,0%	10,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 315	14 068	13 057	14 165
Общая площадь		1 156,90	217,00	22,00	141,00	170,00
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	-	13 315	14 068	13 057	14 165
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 аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 315	14 068	13 057	14 165
Среднее арифметическое значение ряда данных		13 832				
Выборочная дисперсия		388 585				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		623				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		9,00%	26,00%	15,00%	9,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,26226	0,22689	0,24859	0,26226
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 492	3 192	3 246	3 715
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	13 645				

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	217,00	22,00	141,00	170,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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 аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	12 495	15 566
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Каретная ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 1С20а	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Лесной пер., 10
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	12 495	15 566
Ближайшая станция метро		Белорусская	Цветной бульвар	Белорусская	Белорусская	Белорусская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	10 мин. пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	11 870	15 566
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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	-	14 632	11 025	11 870	15 566
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	16%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	12 789	11 870	15 566
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	-	14 632	12 789	11 870	15 566
Этаж расположения		Выше первого этажа	1	6	9	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	-18,0%	0,0%	0,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 998	12 789	11 870	12 764
Общая площадь		1 937,10	217,00	22,00	141,00	170,00
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	-	11 998	12 789	11 870	12 764
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	-	11 998	12 789	11 870	12 764
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 530				
Выборочная дисперсия		332 615				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		577				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		18,00%	16,00%	5,00%	18,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,2415	0,2456	0,2714	0,2415
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 898	3 141	3 222	3 083
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	12 344				

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	217,00	22,00	141,00	170,00

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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	-	16 590	12 500	14 167	17 648
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 аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	12 495	15 566
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Каретная ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 1С20а	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Лесной пер., 10
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	12 495	15 566
Ближайшая станция метро		Белорусская	Цветной бульвар	Белорусская	Белорусская	Белорусская
Удаленность от метро		бмин. Пешком	10 мин. пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	11 870	15 566
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	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 аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	11 025	11 870	15 566
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	16%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	14 632	12 789	11 870	15 566
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	-	14 632	12 789	11 870	15 566
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	6	9	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	-18,0%	0,0%	0,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 998	12 789	11 870	12 764
Общая площадь		8 684,30	217,00	22,00	141,00	170,00
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	-	11 998	12 789	11 870	12 764
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	-	11 998	12 789	11 870	12 764
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 530				
Выборочная дисперсия		332 615				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		577				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		18,00%	16,00%	5,00%	18,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,2415	0,2456	0,2714	0,2415
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 898	3 141	3 222	3 083
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	12 344				

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	22,00	180,00	375,00	77,10	120,00

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
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	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
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	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
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	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
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	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	17 640	14 700	16 758	16 758	16 765
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 25С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 30/7
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	17 640	14 700	16 758	16 758	16 765
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Белорусская	Чеховская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	8 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	-5,0%	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	-	17 640	14 700	15 920	16 758	16 765
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	-	17 640	14 700	15 920	16 758	16 765
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			16%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 462	14 700	15 920	16 758	16 765
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	-	20 462	14 700	15 920	16 758	16 765
Этаж расположения		первый этаж,	4	4	6	4	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	-	24 964	17 934	19 422	20 445	20 453
Общая площадь		140	22,00	180,00	375,00	77,10	120,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-19,8%	3,9%	12,5%	-6,9%	-1,2%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 021	18 633	21 850	19 034	20 208
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	-	20 021	18 633	21 850	19 034	20 208
Среднее арифметическое значение ряда данных		19 949					
Выборочная дисперсия		1 563 787					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 251					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		57,80%	25,90%	39,50%	28,90%	23,20%
Весовой коэффициент	%	-	0,170	0,213	0,192	0,208	0,217
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 404	3 969	4 195	3 959	4 385
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	19 912					

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	22,00	180,00	375,00	77,10	120,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
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	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
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	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
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	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
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	-	20 000	16 667	19 000	19 000	19 008
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	17 640	14 700	16 758	16 758	16 765
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 25С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 24/13С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 30/7
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	17 640	14 700	16 758	16 758	16 765
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Белорусская	Чеховская
Удаленность от метро		бмин. Пешком	8 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	-5,0%	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	-	17 640	14 700	15 920	16 758	16 765
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	-	17 640	14 700	15 920	16 758	16 765
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			16%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 462	14 700	15 920	16 758	16 765
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	-	20 462	14 700	15 920	16 758	16 765
Этаж расположения		первый этаж,	4	4	6	4	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	-	24 964	17 934	19 422	20 445	20 453
Общая площадь		33	22,00	180,00	375,00	77,10	120,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-5,0%	23,1%	33,3%	10,3%	17,1%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	23 716	22 077	25 890	22 551	23 950
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	-	23 716	22 077	25 890	22 551	23 950
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	%		43,00%	45,10%	60,30%	32,30%	39,10%
Весовой коэффициент	%	-	0,20054	0,19764	0,17889	0,21677	0,20616
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 756	4 363	4 631	4 888	4 938
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	23 576					

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. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для офисных объектов в размере (-11,8%).

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 применима.

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

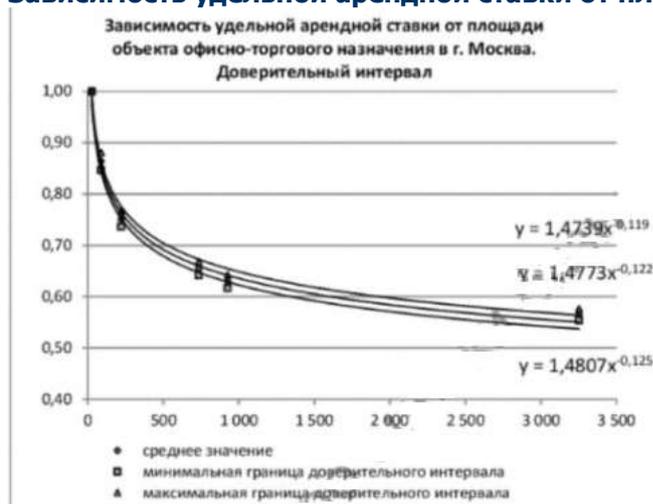


Таблица 9.6-8 Расчет корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

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	22,00	180,00	375,00	77,10	120,00
Корректирующий коэффициент	0,81	1,01	0,78	0,72	0,87	0,82
Корректировка		-19,80%	3,85%	12,50%	-6,90%	-1,22%

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 помещения, кв. м.	33,00	22,00	180,00	375,00	77,10	120,00
Корректирующий коэффициент	0,96	1,01	0,78	0,72	0,87	0,82
Корректировка		-4,95%	23,08%	33,33%	10,34%	17,07%

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	Цветной бульвар	Белорусская	Белорусская	Белорусская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	10 мин. пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин	5-10 мин
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-5,0%	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	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Белорусская	Чеховская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	8 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	10 мин. Пешком	6 мин. Пешком

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Диапазон удаления	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%

Этаж расположения для офисных помещений

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

Таблица 9.6-12 Диапазон корректировок на этаж расположение

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

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	217,0	22,0	141,0	170,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	316,4	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	217,0	-	-	170,0
прочие этажи	0,82	78,8	-	22,0	141,0	-
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	1,0000	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	-	1,0000	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	1,0000	0,8200	0,8200	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	-9%	10%	10%	-9%

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	217,0	22,0	141,0	170,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	217,0	-	-	170,0
прочие этажи	0,82	1 937,1	-	22,0	141,0	-
Доля площади подвала 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 цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	1,0000	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	-	1,0000	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,8200	1,0000	0,8200	0,8200	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	-18%	0%	0%	-18%

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	217,0	22,0	141,0	170,0
в т. ч.						
Подвал	0,70	787,1	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	217,0	-	-	170,0
прочие этажи	0,82	7 521,1	-	22,0	141,0	-
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	1,0000	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	-	1,0000	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,8169	1,0000	0,8200	0,8200	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	-18%	0%	0%	-18%

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	22,0	180,0	375,0	77,1	120,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	-	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	22,0	180,0	375,0	77,1	120,0
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	-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
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 второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Корректировка		0%	16%	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 второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		16%	0%	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 10,8% 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
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.	13 645,0	12 344,0	12 344,0	19 912,0	23 576,0
Потенциальный валовой доход, руб.	12 313 248	18 650 550	83 615 787	2 787 680	778 008
Коэффициент недозагрузки	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%
Потери от недозагрузки, руб.	1 305 204	1 976 958	8 863 273	295 494	82 469
Действительный валовой доход, руб.	11 008 044	16 673 592	74 752 514	2 492 186	695 539
Операционные расходы, %	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%
Операционные расходы, руб.	2 509 834	3 801 579	17 043 573	568 218	158 583
Чистый операционный доход, руб.	8 498 210	12 872 013	57 708 941	1 923 968	536 956
Коэффициент капитализации, %	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	84 140 693	127 445 673	571 375 653	19 049 188	5 316 396
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб. (округленно)	84 141 000	127 446 000	571 376 000	19 049 000	5 316 000

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	84 141 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	127 446 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	571 376 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	19 049 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4632	33	5 316 000
ИТОГО			807 328 000

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 0,4.

• *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 0,6.

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	113 584 000	0,40	45 433 600
Доходный	84 141 000	0,60	50 484 600
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			95 918 200
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			95 918 000

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	164 117 000	0,40	65 646 800
Доходный	127 446 000	0,60	76 467 600
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			142 114 400
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			142 114 000

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	628 622 000	0,40	251 448 800
Доходный	571 376 000	0,60	342 825 600
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			594 274 400
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			594 274 000

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	21 476 000	0,40	8 590 400
Доходный	19 049 000	0,60	11 429 400
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			20 019 800
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			20 020 000

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	5 556 000	0,40	2 222 400
Доходный	5 316 000	0,60	3 189 600
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			5 412 000
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			5 412 000

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:

857 738 000 (Восемьсот пятьдесят семь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч) 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	95 918 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	142 114 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	594 274 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	20 020 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	5 412 000

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:

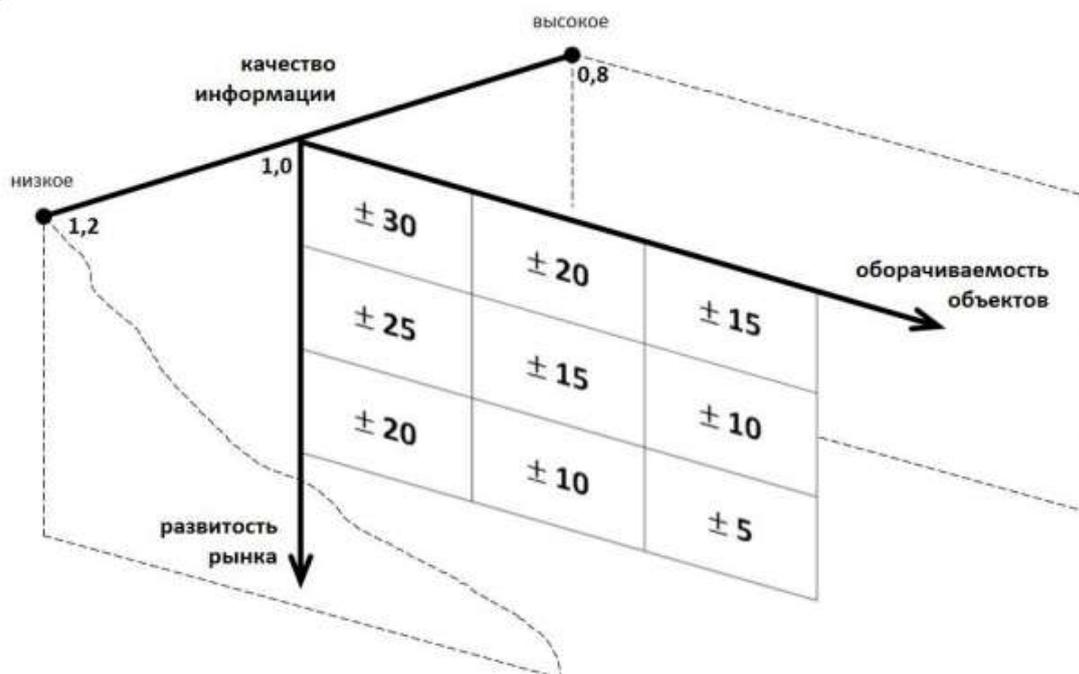
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

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

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, без учета НДС	Определенная стоимость, без учета НДС	Верхняя граница стоимости, без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	86 326 200	95 918 000	105 509 800
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	127 902 600	142 114 000	156 325 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	534 846 600	594 274 000	653 701 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	18 018 000	20 020 000	22 022 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	4 870 800	5 412 000	5 953 200
Итого			771 964 200	857 738 000	943 511 800

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

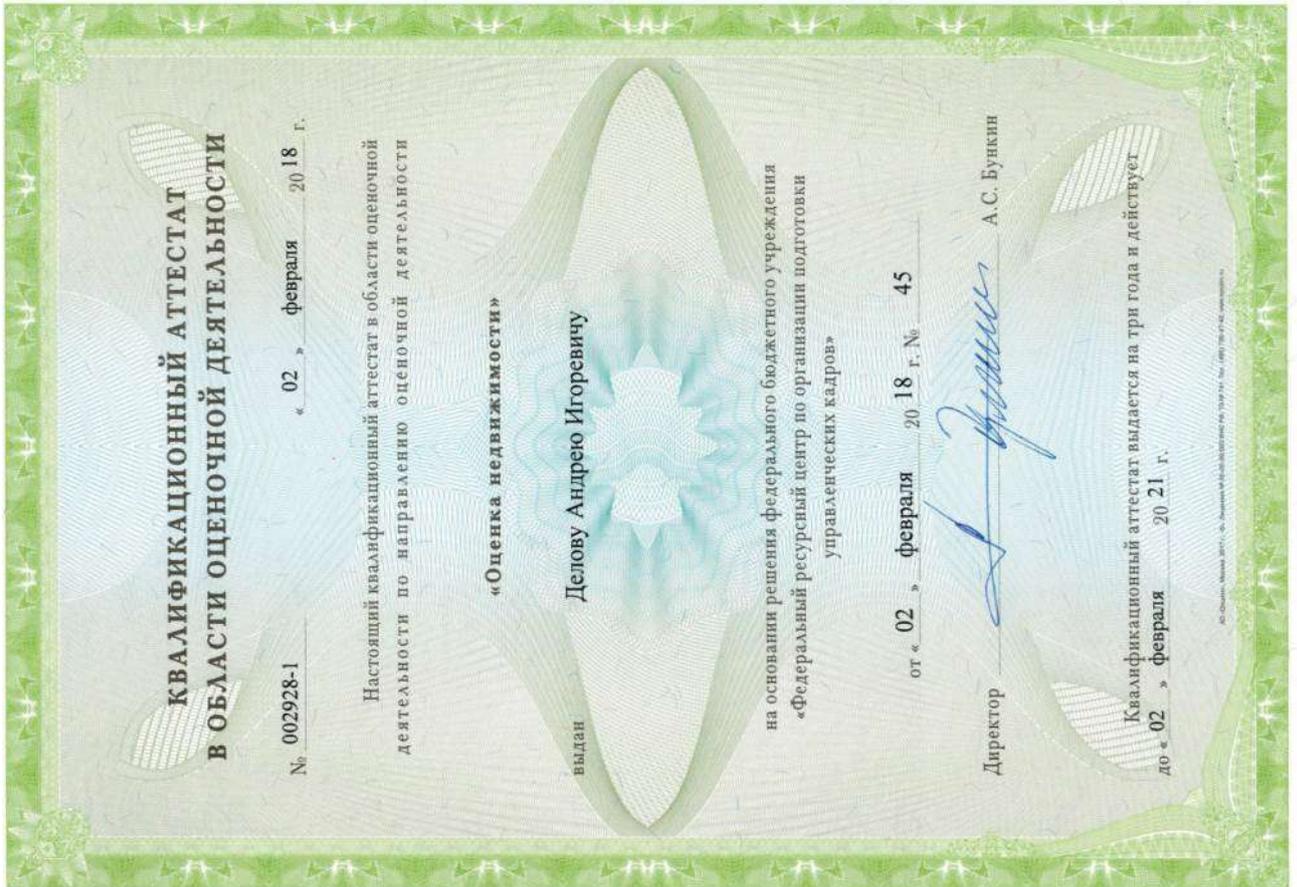
1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 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. Свод стандартов оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» под редакцией Д. Фридман, Н. Ордуэй, Академия народного хозяйства при правительстве Москвы, «Дело» 1997 г., Москва.
4. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
5. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
6. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
7. «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
8. «Принятие решений. Метод анализа иерархий» Саати Т. – М.: Радио и связь, 1993.
9. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446.)
10. ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312.
11. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
12. «Ценообразование в строительстве». В.Т. Александров, издательство «Питер», 2000г.;
13. «Положение о проведении планово – предупредительного ремонта (ППП) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
14. 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
15. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
16. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
17. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

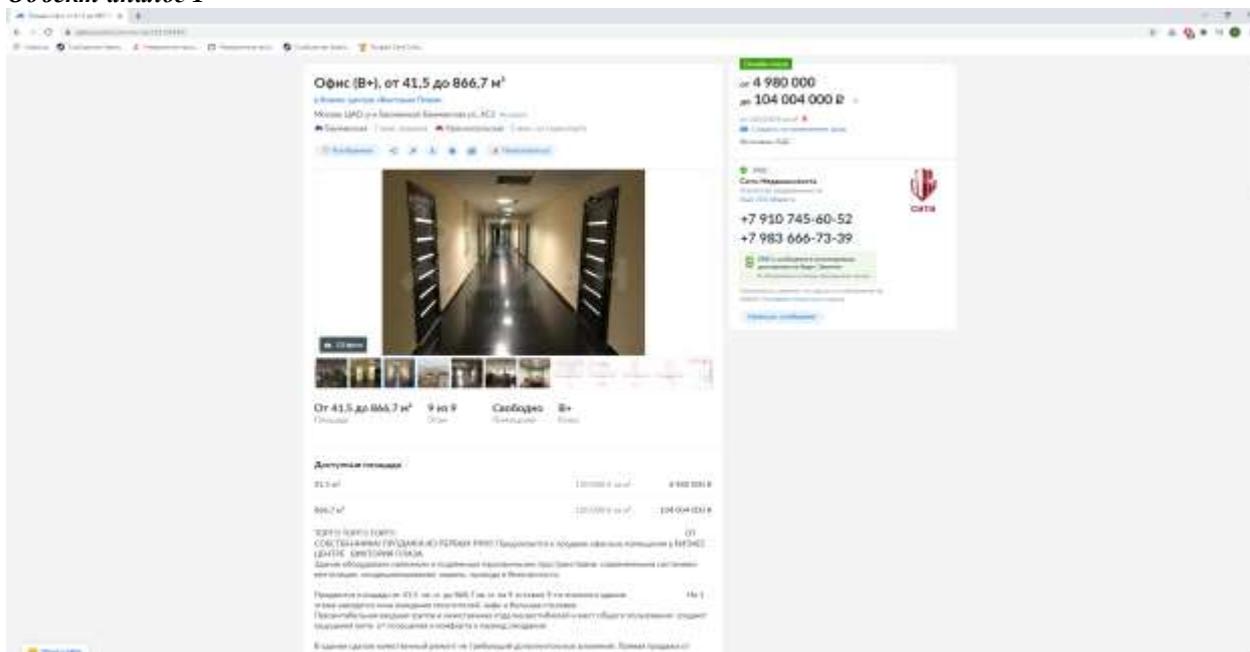




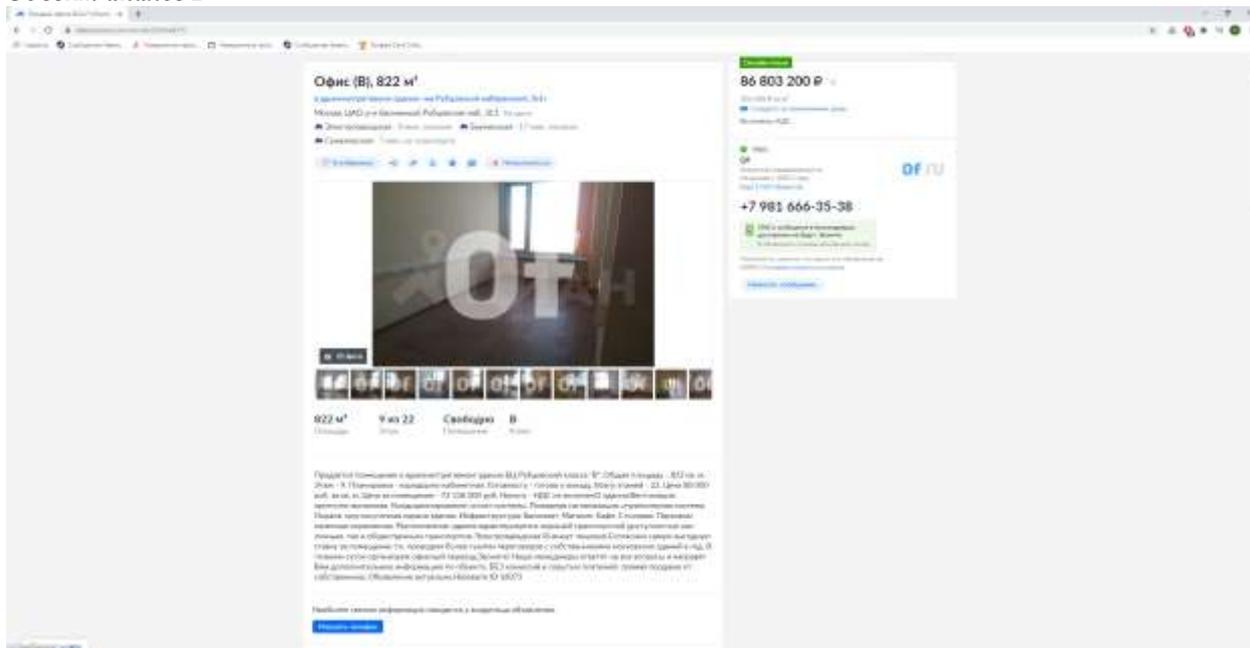
	<p>возможности предоставления выгоды и иные вопросы Страхователя, связанных с заключением или исполнением (сроком, претензиями) с возмещением вреда, раск наступившей ответственности за причинение вреда страхователем по договору страхования, при условии что такие вопросы традиционно подлежат рассмотрению со Страховщиком и таким образом являются с целью исполнить требования ИСИ, (перечислить в отдельном явля для снятия размысл выгоды)</p> <p>Профессиональная деятельность, деятельность Страхователя, направленная на установление и исполнение обязательств по договору страхования, связанная с приобретением, осуществлением, исполнением, прекращением и расторжением договора страхования, право собственности, договор займа и др.</p> <p>20.07.1988 г. № 130-ФЗ Об ограничении деятельности и правах иностранных организаций, внесенных в Единый реестр субъектов иностранных инвестиций на территории Российской Федерации (с изменениями и дополнениями), выполняющие работы и оказывающие услуги на профессиональной (служебной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p> <p>По настоящему Договору страхования не подлежат (не аккредитованы) на территории, предметом, условиями возмещения вреда, указанным в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик гарантирует от выплаты страховой возмещение в случае предусмотренных в п. 10.10.15 Правил страхования.</p> <p>По настоящему Договору в сумму страховой возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицом (выплатострахователю); • издержки на расходы по страхованию, возмещение ответственности и прочие вынужденные расходы, расходы по ведению в судебном порядке дел по предоплаченным страховым обязательствам, включая расходы на оплату услуг адвокатов и других лиц, оказывающих помощь при ведении дел; • расходы по уменьшению преимуществ страховых случаев убытков; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заключением или исполнением обязательств по договору страхования, возмещение ответственности за причинение вреда, возмещение вреда, зно наступления ответственности за причинение вреда, возмещение ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (заключение не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ИШЕОЧНИИ ДИВЛЕНОСТЬ	
ИШЕОЧНИИ СТРАХОВАНИИ	
СТРАХОВЕ ПОКРЫТИЕ	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения действия или прекращения договора страхования, немедленно уведомить Страхователя (по телефону или иным способом), а также при заключении Страхователем подобных договоров с третьими лицами в трехдневном срок с момента вступления в силу договора страхования с указанием адреса Российской Федерации 115182, г. Москва, ул. Шаркина д. 31, стр. 2.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения Страхователем полного пакета документов, предусмотренных в Правилах страхования, и в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения полного пакета документов, предусмотренных в Правилах страхования.</p> <p>Сумма страхового возмещения определяется по формуле: $0,6 \cdot 40\,000\,000 \cdot 0,01 \cdot 10 = 240\,000\,000$</p> <p>Сумма страхового возмещения определяется по формуле: $0,6 \cdot 40\,000\,000 \cdot 0,01 \cdot 10 = 240\,000\,000$</p> <p>Сумма страхового возмещения определяется по формуле: $0,6 \cdot 40\,000\,000 \cdot 0,01 \cdot 10 = 240\,000\,000$</p> <p>Сумма страхового возмещения определяется по формуле: $0,6 \cdot 40\,000\,000 \cdot 0,01 \cdot 10 = 240\,000\,000$</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	
ТЕРМИНОИ СТРАХОВАНИИ	<p>Вся сумма, подлежащая выплате, подлежит выплате Страхователем.</p> <p>Рассмотрение претензий</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>Вся сумма, подлежащая выплате, подлежит выплате Страхователем.</p> <p>Рассмотрение претензий</p> <p>Вся сумма, подлежащая выплате, подлежит выплате Страхователем.</p> <p>Рассмотрение претензий</p> <p>Вся сумма, подлежащая выплате, подлежит выплате Страхователем.</p> <p>Рассмотрение претензий</p> <p>Вся сумма, подлежащая выплате, подлежит выплате Страхователем.</p> <p>Рассмотрение претензий</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Фидришана»</p> <p>АД "АльфаСтрахование"</p> <p>в лице Генерального директора Валентины Натальи Павловны Александровой, действующей на основании доверенности от 02.11.2015 г.</p> <p>Итого: Валентины Натальи Павловны Александровой, действующей на основании доверенности от 02.11.2015 г.</p>  <p>Итого: Валентины Натальи Павловны Александровой, действующей на основании доверенности от 02.11.2015 г.</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

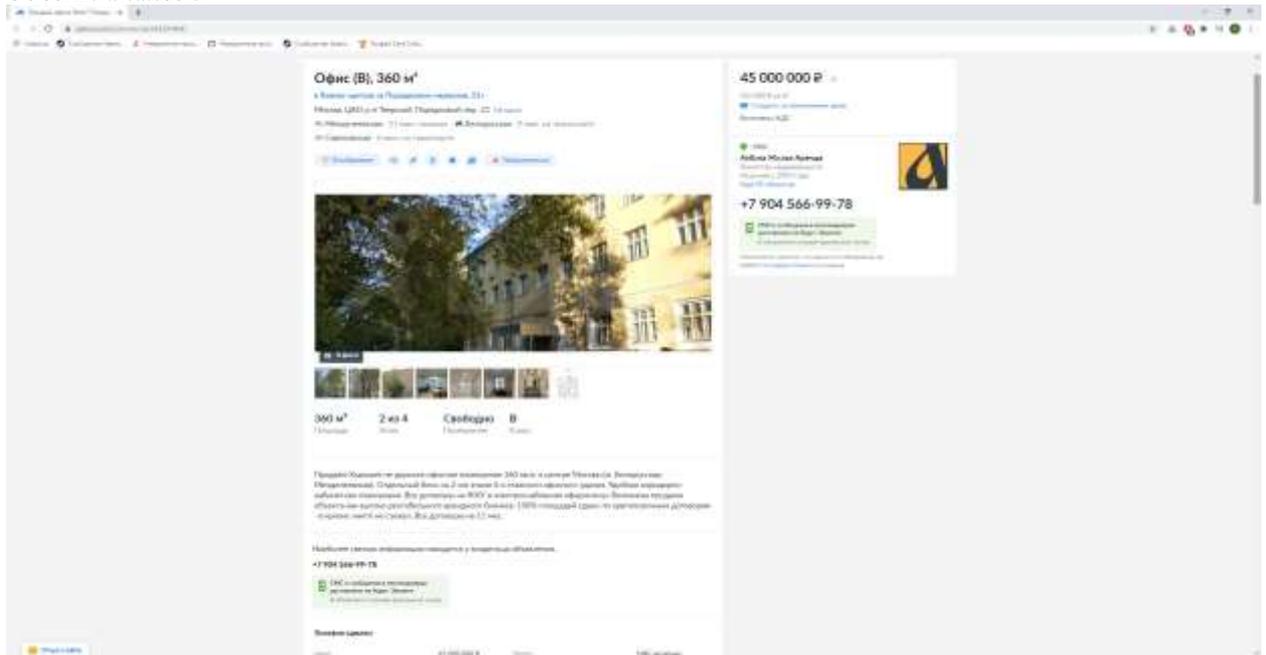
Объекты Аналоги использованные для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245 в рамках сравнительного подхода
Объект аналог 1



Объект аналог 2



Объект аналог 3

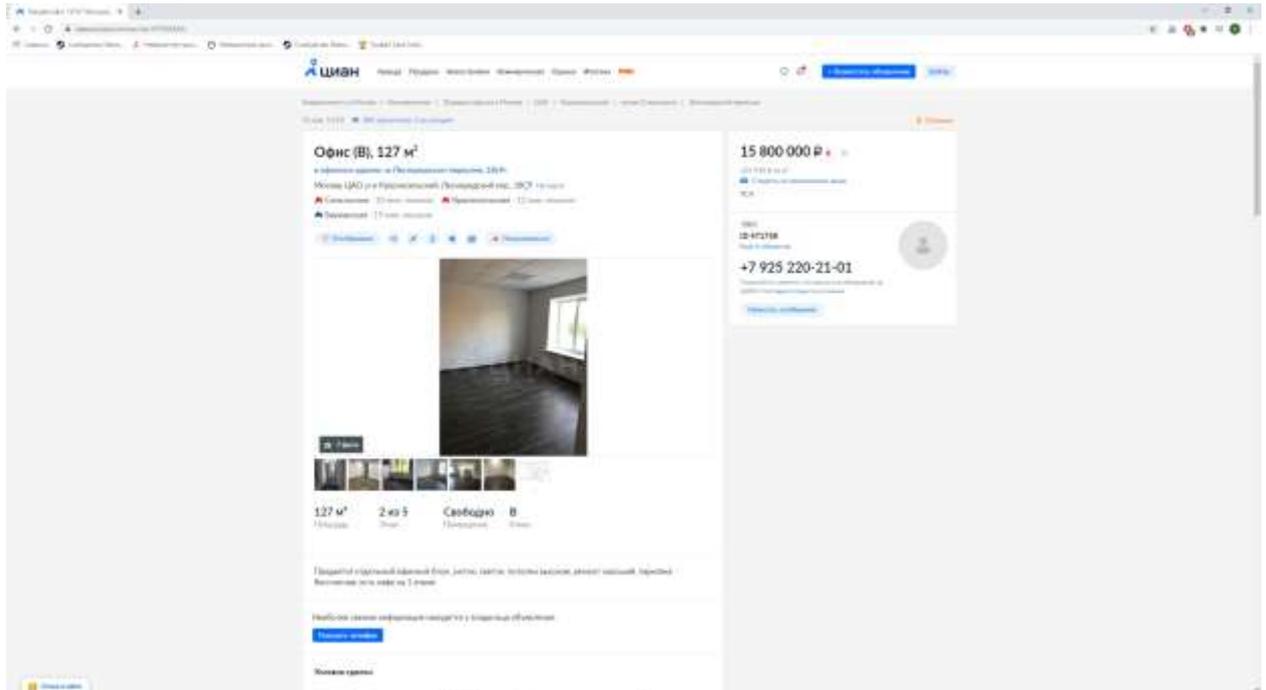


Объект аналог 4

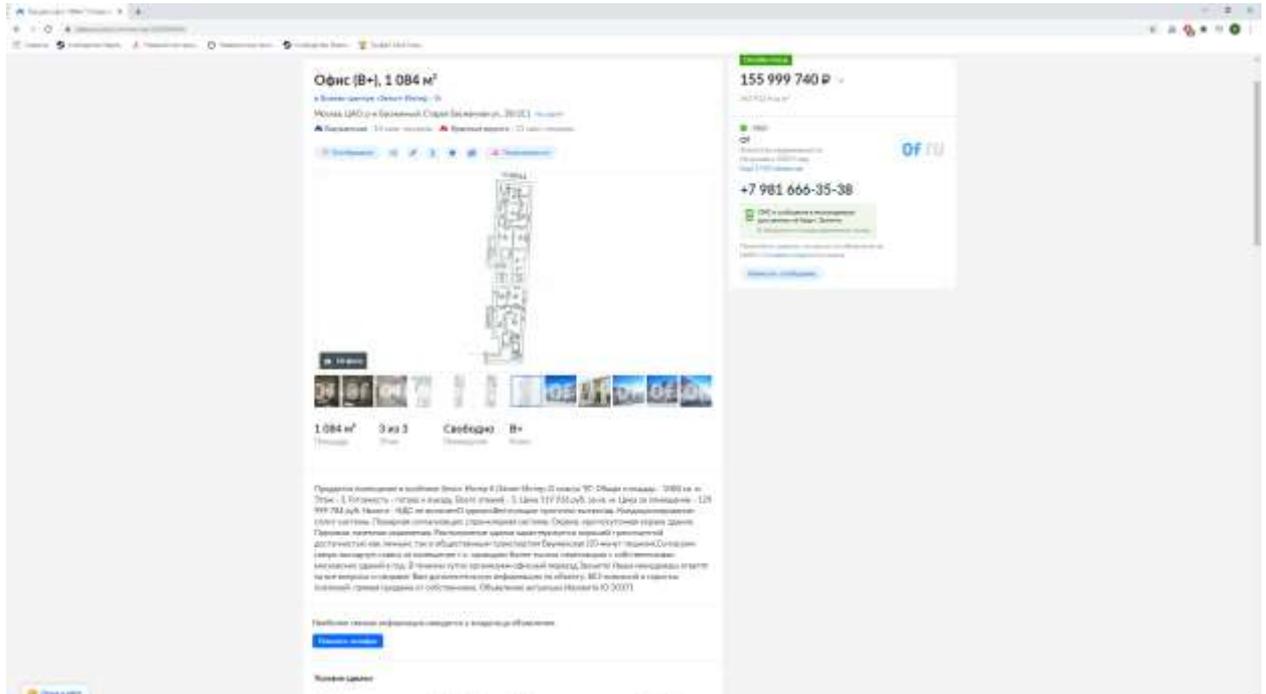


Объекты Аналоги использованные для расчета объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4632 в рамках сравнительного подхода

Объект аналог 1



Объект аналог 2



Объект аналог 3

Сдать уютный офис, 1331 м²
у Ружницкой и Малой Армавской

Москва, ЦАО, ул. Ружницкая/Малая Армавская, 42/2, 3 этаж
Кухня в офисе, Цепной бойлер, 1 этаж, парковка, ТД, видеонаблюдение

188 800 000 ₽
337 м² в м.кв.
1150 м² в здании

1331 м²
1 этаж
Состояние: II

№ 786

Предлагается на продажу качественное здание (здание №786) (улицы Ружницкая, ЦАО, г. Москва, по Малой Армавской, д.42/2). Современная планировка, качественная отделка, кондиционеры и АОВ системы, 5 минут ходьбы от метро, парковка, административное здание. Планировка выверена на основе плана Московской Рыбры (примечание: улицы Ружницкая, Садовая и Бульварный переулок). Высокий потолочный монтаж и монтаж перегородок выполнен в формате открытого пространства, 1-этажный этаж. Планировка выверена на основе. Планировка выполнена более чем на 90% с использованием качественных материалов. Выполнен и монтирован потолок и напольное покрытие.

Преимущества объекта:
Планировка объекта выполнена с учетом требований заказчика. Отдельный вход в здание и отдельный этаж. Обширная система вентиляции и кондиционирования. Современная отделка всех помещений (качественные материалы, паркетное покрытие, стены, потолочные светильники и осветительные приборы). Офис выверен, напольное покрытие сделано из высококачественных материалов. Высота более 4 метров. Внутренний дворик. Парковка. Выезд в рабочую зону. Наличие лифта, парковка, парковка, парковка, парковка, парковка, парковка, парковка, парковка.

Высотное здание:
Общая площадь: 1 331,4 кв.м.
Стоимость: Объект - 188 800 000 рублей.
Стоимость за 1 м.кв. - 142 000 рублей

Объект аналог 4

Офис (II), 271 м²
Москва, ЦАО, ул. Большая Шоссе, 12/12, 3 этаж

Москва, ЦАО - 11 этаж, парковка, Видеонаблюдение, Цепной бойлер

39 251 369 ₽
332 м² в м.кв.
1150 м² в здании

271 м²
1 этаж
Состояние: II

Гарантия юридической и административной чистоты 100%. Большая парковка (100 мест). Офис площадью 271 кв. м. Элегантная планировка, паркетное покрытие, кухня в офисе, Рентген кабинет, 3-х комнатная ванная, санузлы, кондиционеры. Цена 39 251 369 руб. за кв. м. Цена за помещение - 29 251 369 руб. Малая - 100 кв. м. Высокая скорость работы лифта. Качественная отделка помещений. Планировка с индивидуальными деталями планировки. Современная планировка помещений. Планировка выверена на основе. Планировка выполнена более чем на 90% с использованием качественных материалов. Выполнен и монтирован потолок и напольное покрытие. Планировка выверена на основе. Планировка выполнена более чем на 90% с использованием качественных материалов. Выполнен и монтирован потолок и напольное покрытие. Планировка выверена на основе. Планировка выполнена более чем на 90% с использованием качественных материалов. Выполнен и монтирован потолок и напольное покрытие.

Наиболее полную информацию о продаже у продавца-агента.

Можно купить

Можно сдать

Объект аналог 5

Офис (B), 442 м²
 в бизнес-классе бизнес-класс на ул. Малая Пятая, 26
 Москва (АО) ул. Пятая Малая, 26 1 этаж
 Класс 2020 год 1 этаж/общий этаж 1 этаж/общий этаж
 Вид панорамный 1 этаж/общий этаж

75 000 000 Р

317 000 Р за м²

Средняя стоимость метра

Бизнес-класс

3000

Этаж

1 этаж/общий этаж

Москва (АО) ул. Пятая Малая, 26 1 этаж

Площадь 442 м²

+7 981 666-22-51

100% гарантия подлинности документов на Авито Недвижимость

Платформа, которая защищает от мошенников и гарантирует безопасность сделки

442 м² 3 этаж Занято до марта 2021 В

Площадь Этаж Отделочные В

Несколько вариантов аренды. Стоимость аренды рассчитана на 2 недели, 1 неделя дешевле, если нету, переплатить придется. Аренда включает расходы на коммунальные услуги. Ремонтные работы в данной комнате в аренду.

Наиболее релевантная информация у владельцев объектов

Позвоните сейчас

Возможные варианты

Вариант	Цена	Площадь	Срок	Состояние
1	11 000 000 Р	110 м²	1 год	100% готово
2	100 000 Р за м²	442 м²	3 года	Общая аренда

Объект аналог 6

Офис (B), 281,8 м²
 в бизнес-классе бизнес-класс на ул. Центральная, 28/28/28
 Москва (АО) ул. Центральная, 28/28/28 1 этаж
 Класс 2019 год 1 этаж/общий этаж 1 этаж/общий этаж
 Вид панорамный 1 этаж/общий этаж

48 000 000 Р

170 300 Р за м²

Средняя стоимость метра

Бизнес-класс

3000

Этаж

1 этаж/общий этаж

Москва (АО) ул. Центральная, 28/28/28 1 этаж

Площадь 281,8 м²

+7 994 222-13-65
 +7 983 666-03-82

100% гарантия подлинности документов на Авито Недвижимость

Платформа, которая защищает от мошенников и гарантирует безопасность сделки

281,8 м² 3 этаж Свободно В

Площадь Этаж Отделочные В

Продать офис в центре Москвы. Бизнес-класс в бизнес-классе. Офисы, трикотаж, доступность. Планировка: площадь полезная 122 9/17 8/12 3/13 0/16/18 1/11/12 0/11 7/12 3/12 2 м.кв.

Наиболее релевантная информация у владельцев объектов

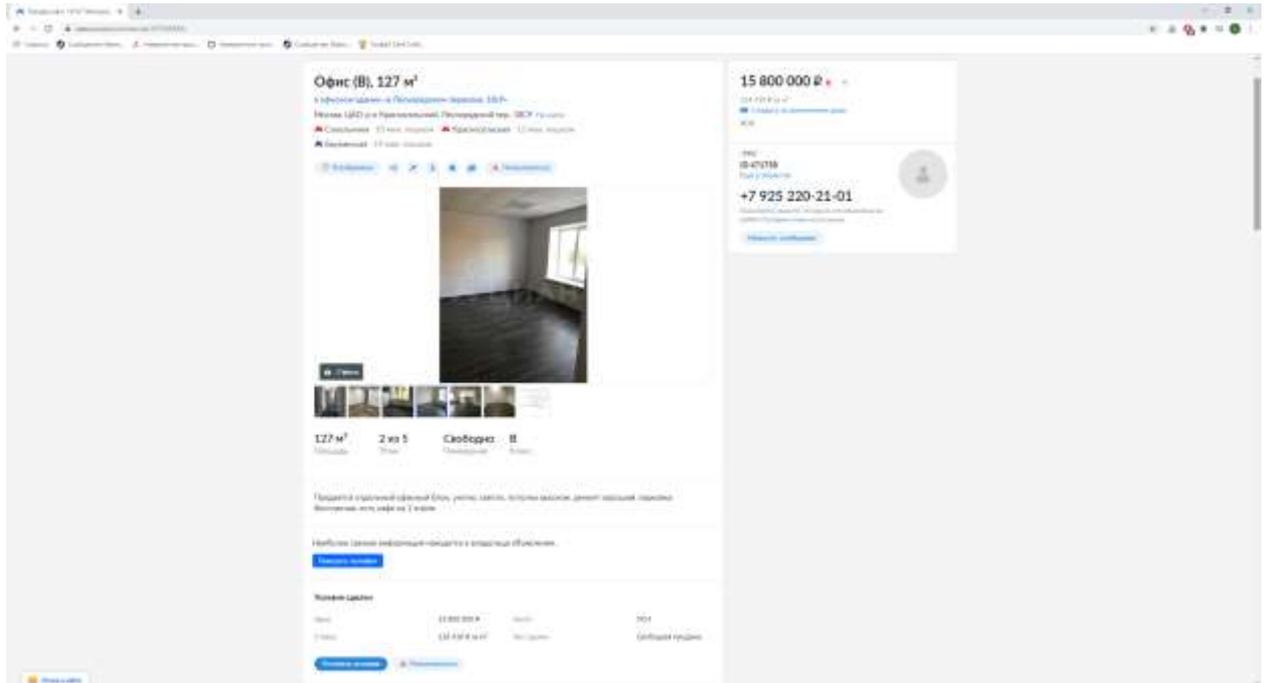
Позвоните сейчас

Возможные варианты

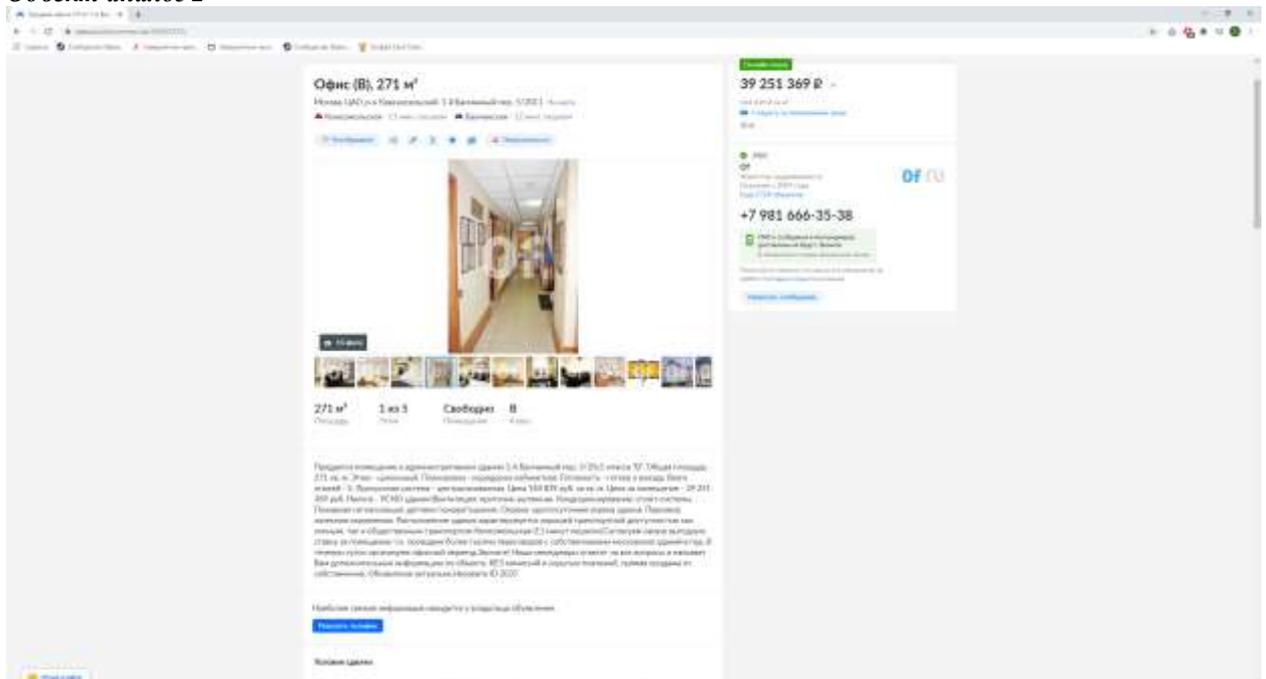
Вариант	Цена	Площадь	Срок	Состояние
1	60 000 000 Р	300 м²	1 год	100% готово
2	170 300 Р за м²	281,8 м²	3 года	Общая аренда

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

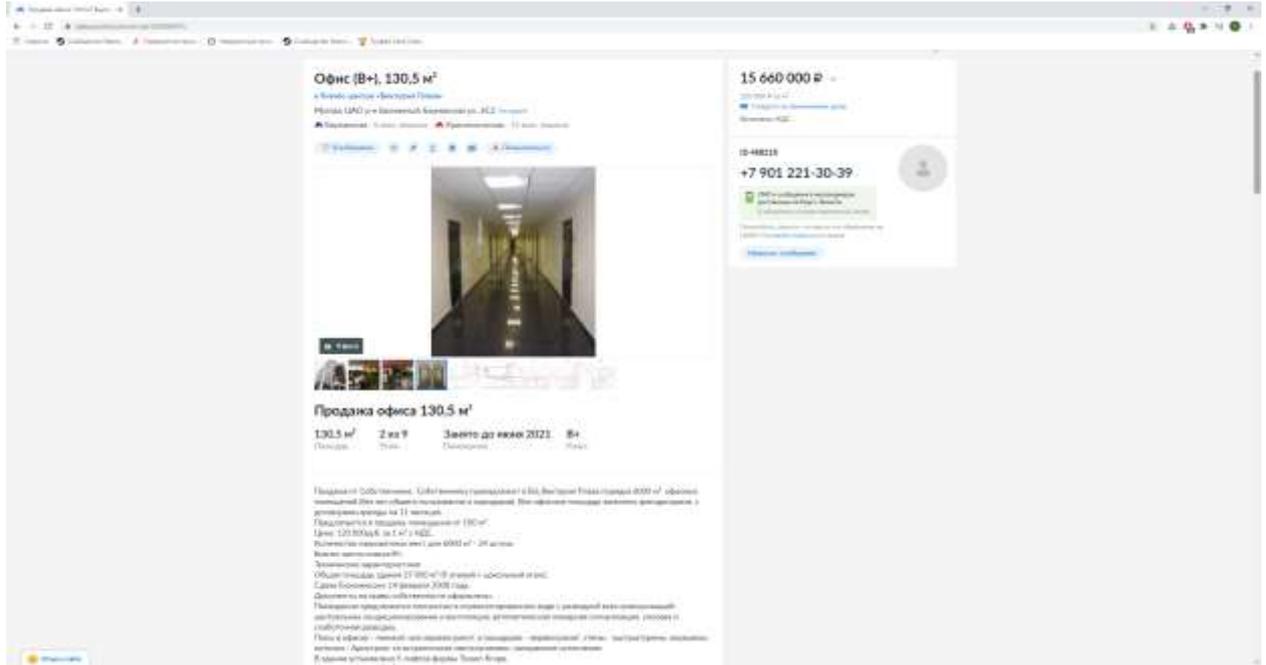
Объект аналог 1



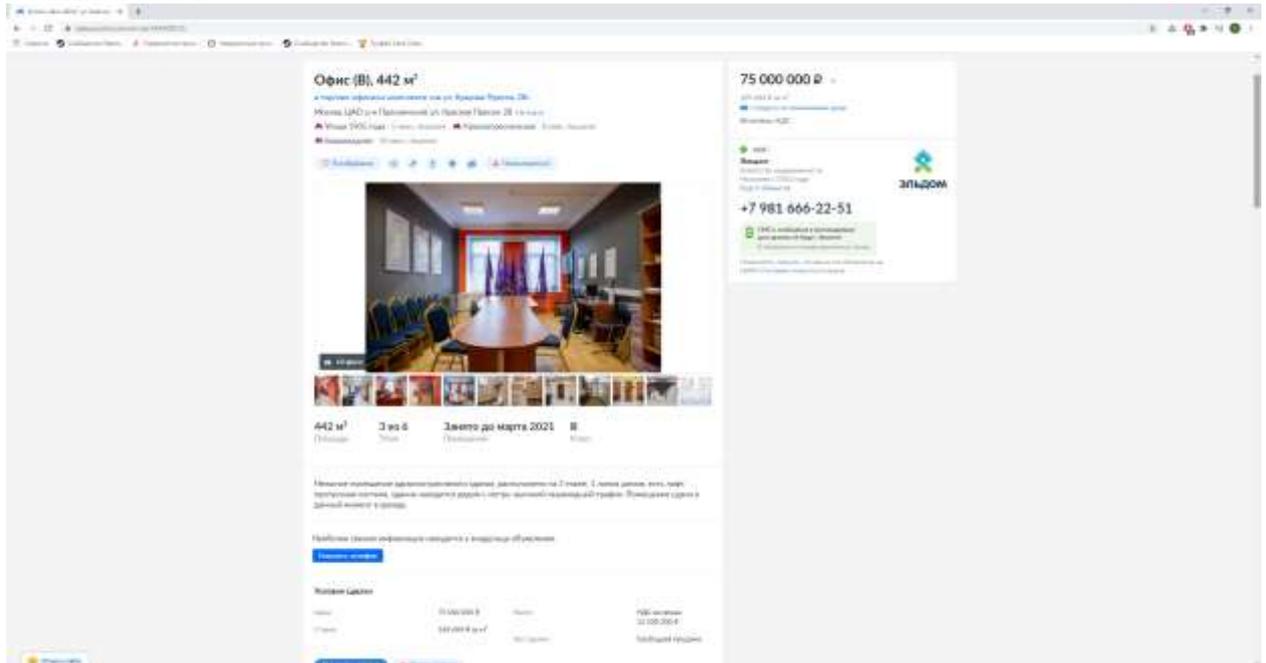
Объект аналог 2



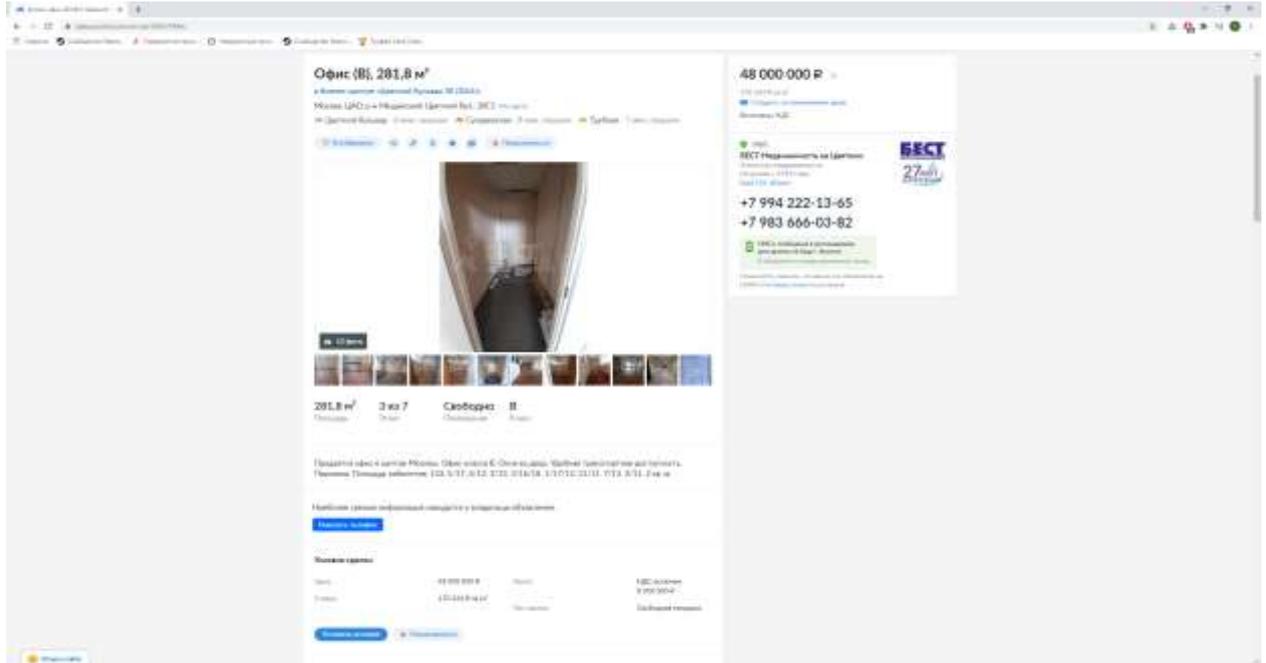
Объект аналог 3



Объект аналог 4

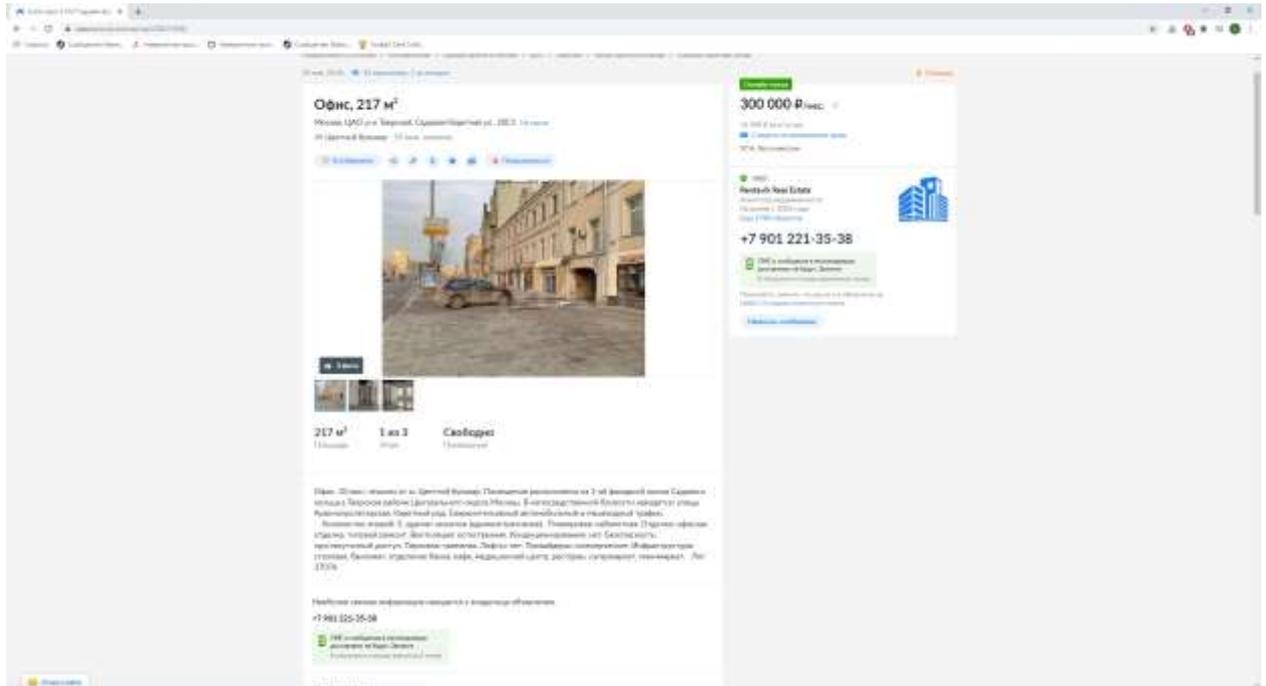


Объект аналог 5



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



Объект аналог 2

Свободное назначение, от 22 до 300 м²
 Москва (АО) ул. Партийная, 40/1 (районный центр, 30,284 кв.м.)
 3 этажи 30 кв.м. лестница 3 лифта 3 лифта 3 лифта 3 лифта 3 лифта

от 27 500 до 325 000 ₽/кв.м.

Недорогие ПСН!
 От 22 до 300 м² 6 на 7 Свободное

Доступная площадь:		
22 м ²	33 000 м ² / кв.м.	27 500 ₽/кв.м.
27 м ²	33 000 м ² / кв.м.	40 700 ₽/кв.м.
30 м ²	33 000 м ² / кв.м.	44 000 ₽/кв.м.
44,2 м ²	33 000 м ² / кв.м.	49 221 ₽/кв.м.
60 м ²	33 000 м ² / кв.м.	64 700 ₽/кв.м.
99,9 м ²	33 000 м ² / кв.м.	84 528 ₽/кв.м.

Объект аналог 3

Апартаменты (апарту) от 142 м²
 Москва (АО) ул. Мясной 1-4 (районный центр, 233 кв.м.)
 4 этажи 4 на 4 лифта 4 лифта 4 лифта 4 лифта 4 лифта

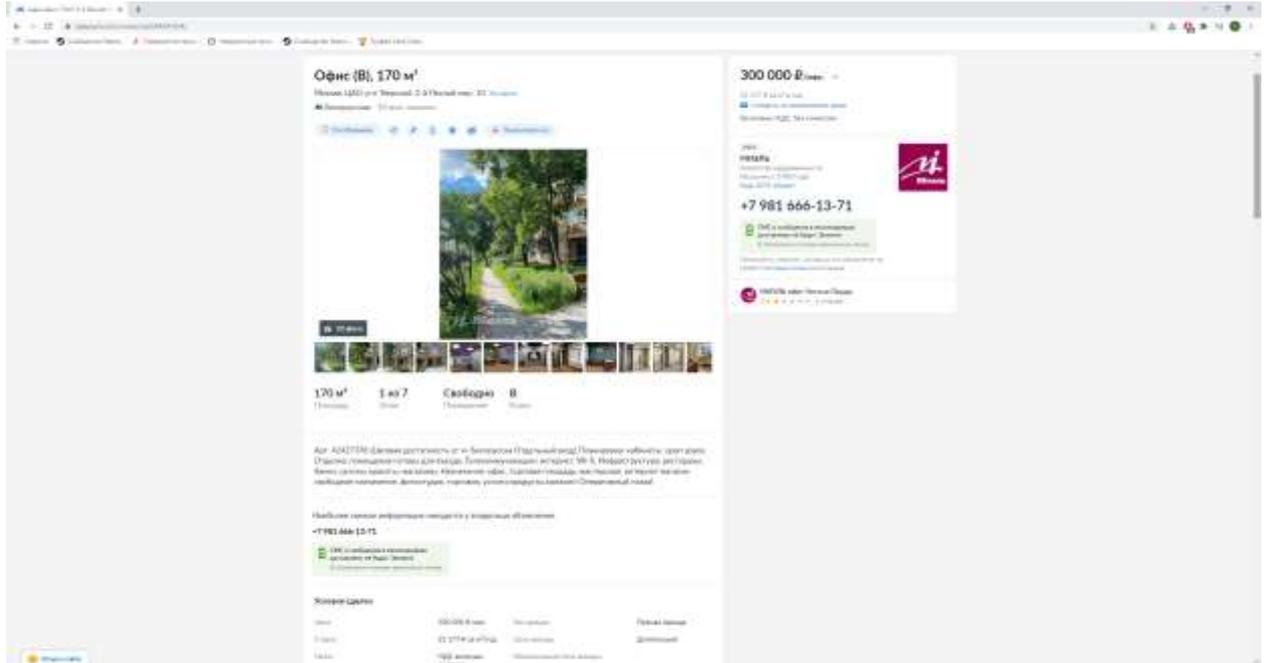
142 м² 9 на 9 Свободное П+

Представлено в аренду апартаменты площадью 142 кв.м. на 9 этаже по адресу ул. Мясной 1-4 д. 233. В здании расположены апартаменты на 4-м этаже с видом на исторический район, в шаговой доступности от метро, в пешей доступности от делового района. Для аренды апартаментов требуется залог. Есть возможность и покупки апартаментов. Договор о покупке можно заключить в 2020 до 21.03. Оплата по договору аренды (срок аренды 12 месяцев). Возможна покупка апартаментов в рассрочку. 498

Наиболее выгодная цена за квадратный метр!
+7 981 066-12-02

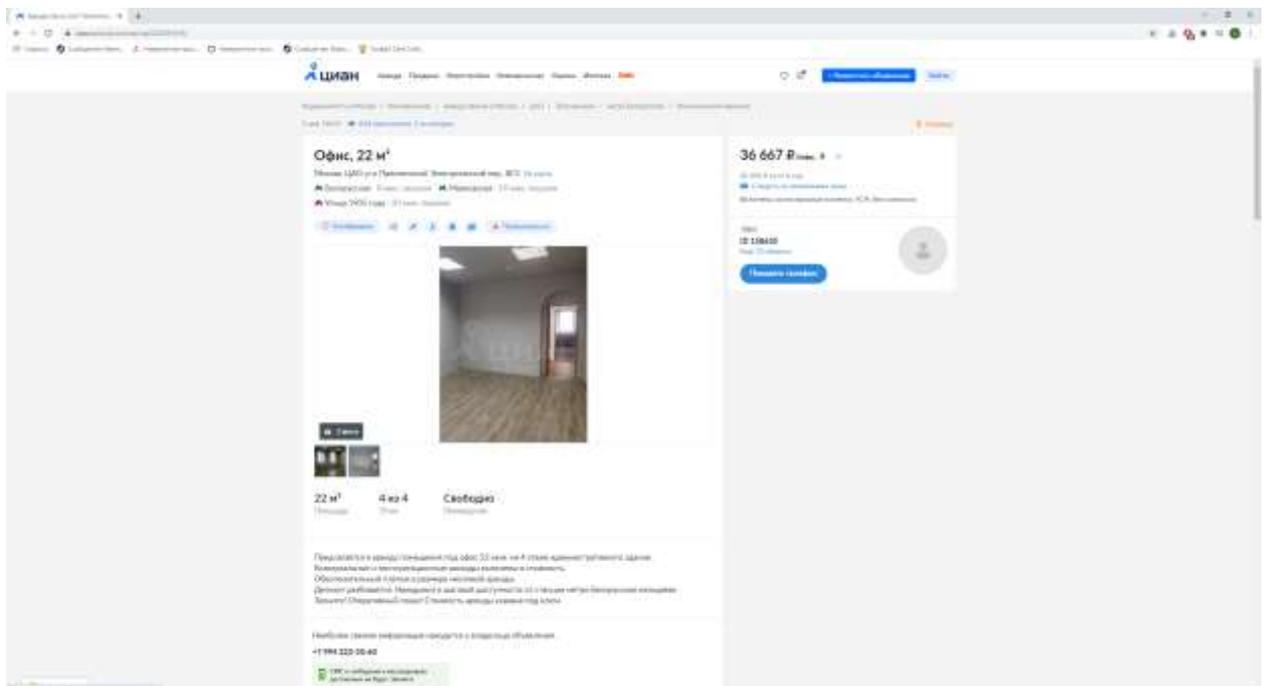
Метрическая таблица:			
Цена:	199 750 ₽/кв.м.	Средняя:	Только в Москве
Средняя:	17 000 м ² / кв.м.	Средняя:	Дорожников

Объект аналог 4



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



Объект аналог 2

Офис (B), 180 м²
 в аренду/продажу предлагается офис на ул. Фрунзе, Домовлад. 25/1.
 Москва, ЦАО, ул. Фрунзе от Улицы Басманная, 25/1, 10 этаж
 М² Площадь: 180 м², Тип: офисное, Метро: Фрунзенская, 7 мин на транспорте

300 000 000 руб.

+7 981 333-99-08
+7 901 129-57-52

180 м²
 4 из 5
 Свободен

Куплено 18 летнее здание (объекты недвижимости) находится в центре деловой территории. Внутреннее пространство идеально подходит для размещения филиала крупной компании. Размещение в здании в центре деловой территории Москвы, на улице Фрунзе, в пешей доступности от станций метро Фрунзенская и Фрунзенская-Плательская. В здании расположены: кафе, бар, фитнес-клуб, конференц-зал, переговорная. В здании оборудованы центральное кондиционирование, системы вентиляции и отопления и другие инженерные системы. Отличная транспортная доступность. В здании много парковочных мест. В пешей доступности от метро Фрунзенская.

Объект аналог 3

Офис (A), от 150 до 600 м²
 в аренду/продажу предлагается офис на ул. Фрунзе, Домовлад. 15/1.
 Москва, ЦАО, ул. Фрунзе от Улицы Басманная, 15/1, 10 этаж
 М² Площадь: от 150 до 600 м², Тип: офисное, Метро: Фрунзенская, 7 мин на транспорте

350 000
950 000 руб.

+7 901 221-35-38

От 150 до 600 м²
 4 из 5
 Свободен

Доступная площадь	150 м²	300 м²	600 м²
150 м²	350 000 руб./мес.	350 000 руб./мес.	350 000 руб./мес.
300 м²	350 000 руб./мес.	350 000 руб./мес.	350 000 руб./мес.
600 м²	350 000 руб./мес.	350 000 руб./мес.	350 000 руб./мес.

Офис, бизнес центр класса B+, отличная планировка. Без аренды участка, коммунальные, всевозможные платежи, коммунальные платежи. При покупке участка банк, так же вы можете приобрести С НДС.

Объект аналог 4

Офис, 77,1 м²
Москва (ЦАО) ул. Удальцова, 10/1 (ЛС) 1000000
Площадь: 77,1 кв. м

122 075 000 руб.

21 000 кв. м в кв.
11 минут на автомобиле от ст.
10/10 Арбатский

Анна Удальцова
Специалист по недвижимости
Работает с 2010 года
Тел: +7 901 129-59-19

+7 901 129-59-19

77,1 м² | 4 кв-4 | Свободен

Уч. Земли (Земельный участок) площадью 77,1 кв. м. в 4-х комнатной квартире, расположенной в центре. Потенциально можно использовать для размещения офиса или кафе. Современная отделка и мебель. Звоните, чтобы узнать больше о объекте. В квартире есть все необходимое для комфортной работы.

В центре делового района, рядом с метро, парками, школами, детскими садами.

Собственники: ГОДЕСКО ПРЕЗЕНТАШИ С ПИИ И КОМЕРС (ИНН 50/0204488888) имеют право продать свой объект и готовы рассмотреть варианты по торгам, без комиссии. 12 минут на машине! Адрес: Москва, Удальцова, д.10/1, кв.4 (СВЯТЫ)

Объект аналог 5

Офис (B), 120 м²
в бизнес-центре «Ариэль» (Сити-Групп) Москва (ЦАО) ул. Варшавская, 10/1 (ЛС) 1000000
Площадь: 120 кв. м

160 080 000 руб.

21 000 кв. м в кв.
11 минут на автомобиле от ст.
10/10 Арбатский

Ирина Ири
Специалист по недвижимости
Работает с 2010 года
Тел: +7 983 666-13-85

+7 983 666-13-85

120 м² | 3 кв-3 | Свободен

КТОЖИ НА ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО 120 КВ. М. В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ. В КОМПАНИИ СОВРЕМЕННАЯ ОТДЕЛКА. Рядом с метро, парками, школами, детскими садами.

Наиболее выгодная сделка по цене/кач. соотношению.

+7 983 666-13-85

Ирина Ири
Специалист по недвижимости
Работает с 2010 года
Тел: +7 983 666-13-85

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН		Лист 1	
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			
(код 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		Лист 1	
(код 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.			

Поешение			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322625949		77:01:0004016:4245	
Кадатровый 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.		
Получитель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 770140866		
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

Поешение	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
27.03.2020 № 99/2020/322625949	
Кадатровый номер: 77:01:0004016:4245	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных прав 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) от
дата государственной регистрации:	06.03.2008

номер государственной регистрации:	77-77-12/005/2008-867
срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого устанавливается 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., зарегистрированного 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"
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лосная, д.43, усл.№ 77-77-12/027/2007-646, НЕЖИЛЬЕ 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 устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2022
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707756995
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(из объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322625949		77:01:0004016:4245	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.2.1. вид:	<p>Аренда, г.Москва, ул.Лесная, 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 № 116 площадью 0, 5 кв.м.), 77:01:0004016:4245/6 (этаж 4, помещение Г, комнаты №№ 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г площадью 43, 7 кв.м.) общей площадью 562, 0 кв.м.:</p> <p>1) этаж 5, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 4 кв.м</p> <p>2) этаж 4, помещение 1 - комната 62г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p> <p>3) этаж 5, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м</p> <p>4) этаж 5, помещение 1 - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 1 кв.м</p> <p>5) этаж 5, помещение 1 - комната 5; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 3 кв.м</p> <p>6) этаж 5, помещение 1 - комната 6; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 2 кв.м</p> <p>7) этаж 5, помещение 1 - комната 116; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p> <p>8) этаж 5, помещение 1 - комната 37; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м</p> <p>9) этаж 5, помещение 1 - комната 37а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м</p> <p>10) этаж 5, помещение 1 - комната 37б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м</p> <p>11) этаж 5, помещение 1 - комната 66; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м</p> <p>12) этаж 5, помещение 1 - комната 66а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p> <p>13) этаж 5, помещение 1 - комната 66б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p> <p>14) этаж 5, помещение 1 - комната 67; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь</p> <p>15 кв.м</p> <p>15) этаж 5, помещение 1 - комната 68; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м</p> <p>16) этаж 5, помещение 1 - комната 68а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 1 кв.м</p> <p>17) этаж 5, помещение 1 - комната 69; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м</p> <p>18) этаж 5, помещение 1 - комната 70; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8 кв.м</p> <p>19) этаж 5, помещение 1 - комната 70а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м</p> <p>20) этаж 5, помещение 1 - комната 71; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м</p> <p>21) этаж 5, помещение 1 - комната 72; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 35, 1 кв.м</p> <p>22) этаж 5, помещение 1 - комната 72а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p> <p>23) этаж 5, помещение 1 - комната 72б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p> <p>24) этаж 5, помещение 1 - комната 72в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м</p> <p>25) этаж 5, помещение 1 - комната 74; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м</p> <p>26) этаж 5, помещение 1 - комната 91; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 5, 8 кв.м</p> <p>27) этаж 5, помещение 1 - комната 92; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м</p> <p>28) этаж 5, помещение 1 - комната 93; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м</p> <p>29) этаж 5, помещение 1 - комната 94; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 4, 5 кв.м</p> <p>30) этаж 5, помещение 1 - комната 95; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м</p> <p>31) этаж 5, помещение 1 - комната 96; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м</p> <p>32) этаж 6 - комната Г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 22, 4 кв.м</p> <p>33) этаж 4, помещение 1 - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 1 кв.м</p> <p>34) этаж 4, помещение 1 - комната 7а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p> <p>35) этаж 4, помещение 1 - комната 7б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м</p> <p>36) этаж 4, помещение 1 - комната 7в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p> <p>37) этаж 4, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 0 кв.м</p> <p>38) этаж 4, помещение 1 - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м</p>		

		39) этаж 4, помещение 1 - комната 8б; 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 ИнформСистема", 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. П, 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:	Магальев Руслан Ялхамович
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 12.04.2018 №497А/18
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о копировании 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.	Привокращения и сведения о наличии присутствия, не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБС 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			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Учетный номер части	Площадь, м ²	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		ФГБС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

федеральное государственное учреждение «Росреестр»

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
27.03.2020 № 99/2020/322632530	Всего разделов: ____
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 (0211370:0005-0007, 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:	Адресная № 1, Подвал № В, 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	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
27.03.2020 № 99/2020/322632530	Всего разделов: ____
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			
(наименование)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322632530		77:01:0094016:4246	
Кadaстровый номер:		77:01:0094016:4246	
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 03.10.2008, антресоль 1: пом. I, II, подвал: пом. б/а, этаж 1: пом. б/и - дата обследования 16.08.2000. 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/и 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, 13б, 14-19, пом. б/и ком. с, Г, д, Е, Ж, З, 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.

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

Раздел 2

Помещение			
(наименование)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322632530		77:01:0094016:4246	
Кadaстровый номер:		77:01:0094016:4246	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выделены инвестиционных шев 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 подвал ком.Г, Д, пом.V ком.1, пом.VI ком.1-11, 13-16, пом.VII ком.4-6, этаж 1 ком.Г, Е, Ж, З, 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, 13б, 14-19, антресоль 1 пом.I ком.1, 2, 2а, 2б, 3, пом.II ком.1, 1а, 1б, 2 площадью 1157.1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 1, помещение 8 - комната 1; назначение: ДИСПЕТЧЕРСКАЯ, площадь 31, 5 кв.м(обременяется 10, 6 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 8 - комната 2; назначение: ДИСПЕТЧЕРСКАЯ, площадь 7, 4 кв.м(обременяется 18, 1 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 4; назначение: ЗАЛ, площадь 116, 1 кв.м(обременяется 9, 5 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 4 - комната 5; назначение: ЗАЛ, площадь 20 кв.м(обременяется 26, 9 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 4 - комната 6; назначение: ЗАЛ, площадь 8, 7 кв.м(обременяется 30, 6 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 4 - комната 7; назначение: ЗАЛ, площадь 32 кв.м(обременяется 20, 2 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 4 - комната 8; назначение: ЗАЛ, площадь 4, 6 кв.м(обременяется 3, 8 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 4 - комната 9; назначение: ЗАЛ, площадь 6, 7 кв.м(обременяется 3, 3 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 4 - комната 10; назначение: ЗАЛ, площадь 9, 6 кв.м(обременяется 15, 7 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 4 - комната 11; назначение: ЗАЛ, площадь 22, 8 кв.м(обременяется 9 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 4 - комната 12; назначение: ЗАЛ, площадь 1, 7 кв.м(обременяется 1, 7 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 4 - комната 13; назначение: ЗАЛ, площадь 2, 3 кв.м(обременяется 2, 3 кв.м.)		

	<p>13) этаж 1, помещение 4 - комната 14; назначение: ЗАЛ, площадь 2, 1 кв.м(обременяется 2, 1 кв.м.)</p> <p>14) этаж 1, помещение 9 - комната 3; назначение: АТС, площадь 76, 9 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.)</p> <p>15) подвал, помещение 5 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 43, 9 кв.м(обременяется 43, 9 кв.м.)</p> <p>16) подвал, помещение 6 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 22, 8 кв.м(обременяется 32, 8 кв.м.)</p> <p>17) подвал, помещение 6 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 3 кв.м(обременяется 4, 3 кв.м.)</p> <p>18) подвал, помещение 6 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м(обременяется 23, 6 кв.м.)</p> <p>19) подвал, помещение 6 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 33, 6 кв.м(обременяется 33, 6 кв.м.)</p> <p>20) подвал, помещение 6 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 37 кв.м(обременяется 37 кв.м.)</p> <p>21) подвал, помещение 6 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 22, 2 кв.м(обременяется 22, 2 кв.м.)</p> <p>22) подвал, помещение 6 - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8 кв.м(обременяется 8 кв.м.)</p> <p>23) подвал, помещение 6 - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.)</p> <p>24) подвал, помещение 6 - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 9 кв.м(обременяется 4, 9 кв.м.)</p> <p>25) подвал, помещение 6 - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.)</p> <p>26) подвал, помещение 6 - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 3 кв.м(обременяется 4, 3 кв.м.)</p> <p>27) подвал, помещение 6 - комната 13; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 11, 3 кв.м(обременяется 11, 3 кв.м.)</p> <p>28) подвал, помещение 6 - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 1 кв.м(обременяется 3, 1 кв.м.)</p> <p>29) подвал, помещение 6 - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 2 кв.м(обременяется 3, 2 кв.м.)</p> <p>30) подвал, помещение 6 - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9, 8 кв.м(обременяется 9, 8 кв.м.)</p> <p>31) подвал, помещение 7 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 3 кв.м(обременяется 17, 3 кв.м.)</p> <p>32) подвал, помещение 7 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 13, 1 кв.м(обременяется 13, 1 кв.м.)</p> <p>33) подвал, помещение 7 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 5, 6 кв.м(обременяется 5, 6 кв.м.)</p> <p>34) этаж 1, помещение 5 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 33, 1 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.)</p> <p>35) этаж 1, помещени</p>
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 агропромышленного производства».
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
3.1.2 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 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. Правильность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
_____ (код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <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	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индустриальный 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			
_____ (код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <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	

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-Хаус"

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 помещения)		
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		77:01:0004016:4247		
Кадстровый 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 16.06.2008г.. Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации № 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: пом. А, Б, В, пом. 1 ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 8с, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 10з, 10и, 10к, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24-30, 33, 33а, 33б, 33в, 33г, 33д, 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 42а, 43-46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 56-60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, 67-69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.			
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 770140866			
Государственный регистратор		подпись		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Помещение		(наименование помещения)		
Лист № _____	Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		77:01:0004016:4247		
Кадстровый номер:		77:01:0004016:4247		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Невысший 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:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсипонный 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., зарегистрированного 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"
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/007/2007-868, НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 1937, 1 кв. м, весь объект
дата государственной регистрации:	04.08.2011
номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2011-566
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел № 2	Всего листов раздела 2 : _____	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, 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, 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, 52г, 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 ИнфоСистемы", 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 ИнфоСистем", ИНН: 7743514104		
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-927; Дополнительное соглашение №9 от 20.09.2016 к Договору субаренды нежилых помещений №169А/11 от 19.09.2011; Дополнительное соглашение №5 от 23.07.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 17.08.2015, №77-77/011-77/011/011/2015-84/1		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правомочия и сведения о наличии существования, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (арреста, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <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	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер:	
77:01:0004016:4632	
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.:	1805479.4

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Поиск		(по объекту недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626466			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4632	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 770140866		

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

Поименно		ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626466		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77-01-0004016-4632	
1.	Правообладателя (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 77-01-0004016-4632-77/011/2020-8 от 07.02.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление, доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.02.2020	
	номер государственной регистрации:	77-01-0004016-4632-77/011/2020-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.12.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 772276922	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор купли-продажи недвижимых помещений от 20.12.2019, удостоверен нотариусом города Москвы Аверина Елена Леоньевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-н/77-2019-11-479;	
	основание государственной регистрации:	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6003, выдавший орган: ...	
5.	Зависимы 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.	Правомогущими и сведения о наличии отсутствия, по не рассмотренным заявлениям о проведении государственной регистрации права (заклада, прекращения права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сделки и отмене объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона создания третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГБУС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

федеральное государственное учреждение регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
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			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
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:	Кирилин Алексей Федорович №77-13-227, ООО Компания "КОР"

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Поискение			
(на объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	
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.		
Получитель 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

Поискение			
(на объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 77:01:0004016:4633-77/011/2020-8 от 07.02.2020	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	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	
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверен нотариусом города Москвы Алевина Елена Леонтьевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-н/77-2019-11-479; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6003, выданный орган:	
5. Зависимые 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. Правовременная и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных законом и оформленных государственной регистрацией сделок (аррестов, прекращения права), ограничивающих права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об основании государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН

Полное наименование должности

Подпись

Инициалы, фамилия

М.П.

Инвентарное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Планирование № V Тип: Прочие

Последнее обновление: 3.07.2008

Сведения об объектах: земельные участки

ф.25

Этаж	№ комен. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)		Высота
			в т.ч. осев.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк. проч.	
п	1	квартира	43,9	43,9	процая	270	
г		клетка лестнич.	16,6	16,6	процая		
Итого по планировке			60,5	60,5	16,6		
---Начисл. площадь всего в т.ч. Прочие			60,5	43,9	16,6		
			60,5	43,9	16,6		

Планирование № VI Тип: Прочие

Последнее обновление: 3.07.2008

Сведения об объектах: земельные участки

ф.25

Этаж	№ комен. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих учету (с коэф.)		Высота
			в т.ч. осев.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк. проч.	
п	1	ком. специальное	32,8	32,8	процая	270	
	2	теплица	4,3	4,3	процая		
	3	ком. специальное	23,6	23,6	процая		
	4	ком. специальное	33,6	33,6	процая		
	5	ком. специальное	37,0	37,0	процая		
	6	коридор	22,2	22,2	процая		
	7	ком. специальное	8,0	8,0	процая		
	8	теплица	2,7	2,7	процая		
	9	сарай	4,9	4,9	процая		
	10	сарай	2,7	2,7	процая		
	11	коридор	4,3	4,3	процая		
	12	коридор	11,3	11,3	процая		
	14	коридор	3,1	3,1	процая		
	15	квартира	3,2	3,2	процая		
	16	квартира	9,8	9,8	процая		
Итого по планировке			159,9	159,9	16,4		
---Начисл. площадь всего в т.ч. Прочие			159,9	100,0	16,4		
			159,9	100,0	16,4		



02 10 09 0106775

Р. 2 По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение № VI Тип: Урожайные сосны
Последнее обследование: 3.10.2006

Помещение перепрофилировано без разрешения
Сведения об объектах: земельное управление

Этаж	№ комнаты и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч. осев.	вспом.	в т.ч. лок.	балк.	проч.	
1	коридор	11,9			11,9	устройства		
2	кабинет	23,5	23,5		23,5	устройства		
3	пом.подсобное	7,2			7,2	устройства		
3	клетка лестная	15,1			15,1	прочая		
Итого по помещению		57,7	23,5		34,2			
---Начальная площадь всего в т.ч. Урожайные сосны		57,7	23,5		34,2			
Прочие		42,6	23,5		19,1			
Прочие		15,1			15,1			

270

Помещение № VI Тип: Урожайные сосны
Последнее обследование: 3.10.2006

Помещение перепрофилировано без разрешения
Сведения об объектах: земельное управление

Этаж	№ комнаты и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч. осев.	вспом.	в т.ч. лок.	балк.	проч.	
1	коридор	1,5			1,5	устройства		
2	кабинет	15,6	15,6		15,6	устройства		
3	электрическая	10,3	10,3		10,3	устройства		
4	уборная	0,8			0,8	устройства		
5	уборная	0,7			0,7	устройства		
Итого по помещению		28,9	25,9		3,0			
---Начальная площадь всего в т.ч. Урожайные сосны		28,9	25,9		3,0			
Прочие		18,6	15,6		3,0			
Прочие		10,3	10,3		10,3			

270

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации
Генерал Шабалин

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение № VII Тип: Прочие
Последнее обследование: 3.07.2008

Сведения об объектах: земельное управление

Этаж	№ комнаты и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч. осев.	вспом.	в т.ч. лок.	балк.	проч.	
4	магистрера	17,3	17,3		17,3	прочая		
5	магистрера	13,1	13,1		13,1	прочая		
6	магистрера	5,6	5,6		5,6	прочая		
Итого		36,0	36,0		36,0			
---Начальная площадь всего в т.ч. Прочие		36,0	36,0		36,0			

270

Помещение № IV Тип: Общественное
Последнее обследование: 3.10.2006

Помещение перепрофилировано без разрешения
Сведения об объектах: земельное управление

Этаж	№ комнаты и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч. осев.	вспом.	в т.ч. лок.	балк.	проч.	
1	офис	111,5	111,5		111,5	общая		
1r	лифт	3,0			3,0	прочая		
1a	лифт	3,0			3,0	прочая		
2	коридор	3,5			3,5	общая		
3	уборная	2,2			2,2	общая		
4	кабинет	9,5	9,5		9,5	общая		
5	коридор	36,9			36,9	общая		
5	офис	30,6			30,6	общая		
7	коридор	20,2			20,2	общая		
8	кабинет	3,8	3,8		3,8	общая		
9	кабинет	3,3	3,3		3,3	общая		
10	кабинет	15,7	15,7		15,7	общая		
11	кабинет	9,0	9,0		9,0	общая		
12	лестница	1,7			1,7	общая		
13	уборная	2,3			2,3	общая		
14	коридор	2,1			2,1	общая		
Г	клетка лестная	14,8			14,8	прочая		
Г	тепловая	3,9			3,9	прочая		
Г	лифт	3,8			3,8	прочая		
Ж	клетка лестная	19,0			19,0	прочая		
Итого по помещению		285,8	182,8		103,0			
---Начальная площадь всего в т.ч. Общественное		285,8	182,8		103,0			
Прочие		240,3	152,8		87,5			
Прочие		45,5	45,5		45,5			

340

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

пункта № IX Тип: Угрозенное
Последнее обновление 3.10.2006

ф.25

Плановые переоборудования без разрешения
Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ кабин. помещений	Характеристики кабинет и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота, м
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лестн.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	кабинет	8,4	8,4				340	
	2	кабинет	19,4	19,4					
	3	коридор	5,2		5,2				
	4	коридор	3,2		3,2				
	5	кабинет	12,2	12,2					
	6	кабинет	29,4	29,4					
	7	кабинет	19,1	19,1					
	8	кабинет	8,9	8,9					
	9	кабинет	9,1	9,1					
	10	кабинет	7,5	7,5					
	11	кабинет	47,4	47,4					
	12	коридор	31,0		31,0				
	12а	шкаф	1,4		1,4				
	12б	коридор	12,0		12,0				
	13	коридор	30,6		30,6				
	13а	лифт	3,0		3,0				
	13б	лифт	3,0		3,0				
	14	коридор	18,8		18,8				
	15	коридор	9,5		9,5				
	16	тамбур	0,9		0,9				
	17	трюкальная	4,2		4,2				
	18	уборная	1,1		1,1				
	19	уборная	4,6		4,6				
	В	клетка лестн	12,2		12,2				
Итого			302,1	361,4	140,7				
---Высота помещений всего			302,1	361,4	140,7				
в т.ч. Угрозенное			283,9	361,4	122,5				
Прочие			18,2		18,2				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
Города Москвы

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

пункта № VII Тип: Угрозенное
Последнее обновление 3.10.2006

ф.25

Плановые переоборудования без разрешения
Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ кабин. помещений	Характеристики кабинет и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота, м
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лестн.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	комната софит	4,9	4,9				340	
	1а	комната софит	6,0	6,0					
	2	комната софит	10,7	10,7					
	3	коридор	9,5		9,5				
	3а	шкаф	0,5		0,5				
	4	тамбур	2,2		2,2				
	5	шкаф	0,9		0,9				
Итого			34,7	21,6	13,1				
---Высота помещений всего			34,7	21,6	13,1				
в т.ч. Угрозенное			29,8	16,7	13,1				
Прочие			4,9	4,9					

пункта № VIII Тип: Угрозенное
Последнее обновление 3.10.2006

ф.25

Плановые переоборудования без разрешения
Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ кабин. помещений	Характеристики кабинет и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота, м
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лестн.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	коридор	10,6		10,6			340	
	2	разделочная	16,1		16,1				
	3	пан. плавильное	7,3		7,3				
	И	клетка лестн	16,5		16,5				
Итого			50,5		50,5				
---Высота помещений всего			50,5		50,5				
в т.ч. Угрозенное			36,0		36,0				
Прочие			14,5		14,5				

По адресу: Лесная ул., 43

Презначение:
Здание по адресу:
г. Москва Лесная ул., 43
и здание по адресу:
г. Москва Лесная ул., 43, стр.1.
являющийся единой и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 7 страницах 25.08.2009 г.
Исполнитель Савельева
Савельева Н.А.
93 10 004809

По адресу: Лесная ул., 43

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

Этаж	№ кабинета	Характеристики кабинета и помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе, источник, т.ч.			Выс.-соотн.
			всего	в т.ч. - офисы	в т.ч. - востр.	офис	важ.	проч.	
а 1	1	кабинет	24,8	24,8		учрежд.			340
2	кабинет	6,2	6,2		учрежд.				
2а	шаф	0,3	0,3		учрежд.				
2б	шаф	0,3	0,3		учрежд.				
3	кабинет	8,5	8,5		учрежд.				
Итого по помещению			40,1	40,1					
---Итого помещений всего в т.ч. Учредительские			40,1	40,1					

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

Этаж	№ кабинета	Характеристики кабинета и помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе, источник, т.ч.			Выс.-соотн.
			всего	в т.ч. - офисы	в т.ч. - востр.	офис	важ.	проч.	
а 1	1	кабинет	31,4	31,4		учрежд.			340
1а	шаф	0,5	0,5		учрежд.				
1б	шаф	0,5	0,5		учрежд.				
2	кабинет	5,3	6,3		учрежд.				
Итого по помещению			38,7	38,7					
---Итого помещений всего в т.ч. Учредительские			38,7	38,7					

Итого	всего			в т.ч. - востр.			в т.ч. - востр.
	офис	важ.	проч.	офис	важ.	проч.	
Итого	1156,9	703,8	453,1	453,1			
---Итого помещений всего в т.ч. Учредительские	1156,9	703,8	453,1	453,1			
Объекта, подлежащего Прочие	489,7	296,0	193,7	193,7			
	440,3	152,8	87,5	87,5			
	426,9	255,0	171,9	171,9			

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы 10.08.2009г. N 1012488.

стр. 7

② Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Пронумеровано, пронумеровано и
сскреплено печатью 4 листов



Центральное ЛЭТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф.25

Пожилание N 1. Тип: Учрежденские

Последнее обновление 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн. Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Плщадь помещений вспомогат. исполнз.		Вы- со- та
		всего	в т.ч. - основ.	в т.ч. - вспом.	в т.ч. - лодж. балк. гэоч.	
5	7 кабинет	25,8	25,8			учрежд.
	7a 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.
	8a 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.
	9a 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.
	10a шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10б шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	11 кабинет	19,0	19,0			учрежд.
	11a шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	12 кабинет	15,9	15,9			учрежд.
	12a шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	13 кабинет	22,9	22,9			учрежд.
	13a 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.
	14a 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.
	15a 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.
	18a 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.
	24a шкаф	0,5	0,5			учрежд.
						345

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



02 10 09 0106774

По адресу: Лесная ул., 43
 Помещение N 1 (продолжение)
 стр. 2

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполн. (с коэф.)	Высо-со-та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
	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	функциональная	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. учрежденческие			445,7	364,9	80,8		

По адресу: Лесная ул., 43
 Помещение N 1
 ф. 25
 стр. 3

Помещение N 1 Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 16.06.2000
 Сведения об объектах: доверительное управление
 Руководитель: глава районной управы
 от 9.08.1999 N 1044-Р

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

343

Центральный архивный отдел
 Целевое учреждение
 17,3 территориальное бюро
 0,5 архивное учреждение
 0,3 архивное учреждение
 16,5 гор. архивное бюро
 14,5 архивное учреждение
 6,4 архивное учреждение
 2,5 архивное учреждение
 10,1 архивное учреждение
 30,5 архивное учреждение

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5
(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в собственности (с коэф.)		Высо-сота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк. проч.	
55а	шкаф		0,5		учрежд.		
55б	шкаф		0,3		учрежд.		
56	коридор		18,7		18,7	учрежд.	
57	коридор		23,3		23,3	учрежд.	
58	коридор		14,5		14,5	учрежд.	
59	кабинет		15,4		15,4	учрежд.	
60	кабинет		14,1		14,1	учрежд.	
60а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
61	кабинет		22,8		22,8	учрежд.	
61а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
62	шкаф		0,9		0,9	учрежд.	
63	шкаф		1,1		1,1	учрежд.	
64	кабинет		18,5		18,5	учрежд.	
64а	кабинет		9,5		9,5	учрежд.	
64б	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
65	кабинет		10,1		10,1	учрежд.	
65а	шкаф		0,3		0,3	учрежд.	
66	кабинет		19,9		19,9	учрежд.	
66а	кабинет		22,2		22,2	учрежд.	
67	коридор		27,6		27,6	учрежд.	
68	коридор		41,5		41,5	учрежд.	
69	кабинет		12,1		12,1	учрежд.	
69а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
69б	шкаф		0,3		0,3	учрежд.	
70	кабинет		13,2		13,2	учрежд.	
70а	шкаф		0,5		0,5	учрежд.	
70б	шкаф		0,3		0,3	учрежд.	
71	пом. для сотрудн		109,1		109,1	учрежд.	
73	коридор		4,2		4,2	учрежд.	
74	узеловая		2,4		2,4	учрежд.	
75	уборная		6,5		6,5	учрежд.	
А	клетка лестьян		24,7		24,7	прочая	
Б	клетка лестьян		14,3		14,3	прочая	
В	клетка лестьян		23,1		23,1	прочая	
Итого			1491,4		1027,4	464,0	
---Нежилые помещения всего			1491,4		1027,4	464,0	
в т.ч. учрежденческие			1429,3		1027,4	401,9	
Прочие			62,1		62,1	Центральная	
Итого			1937,1		1392,1	544,8	
---Нежилые помещения всего			1937,1		1392,1	544,8	
в т.ч. учрежденческие			1875,0		1392,3	482,7	
Прочие			62,1		62,1	территориальное управление городской администрации города Москвы	

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4
(продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Примечание:
Здание по адресу:
г. Москва, Лесная ул., 43
и земельный участок по адресу:
г. Москва, Лесная ул., 43, стр. 1
являются объектами недвижимости.

Экспликация на 6 страницах
Исполнитель Сидорова
Сидикова Н.А.
93 10 004810

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов



Центральное БТИ

Э К С Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение № 1. Тип: Прочие

ф. 25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. остов.	вспом.	лодж.	балк.	
п	1	коридор	8,6		8,6			270
	2	венткамера	10,9		10,9		прочая	
	3	склад	67,3		67,3		прочая	
	4	склад	15,2		15,2		прочая	
	5	склад	30,6		30,6		прочая	
	6	венткамера	11,5		11,5		прочая	
	А	легкая лестница	6,3		6,3		прочая	
	а	кладовая	7,8		7,8		прочая	
Итого по помещению			158,2		135,5		22,7	
---Нежилые 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. 3

Помещение N IIIа Тип: Прочие

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, в том числе:		Высо-сота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	
п	7а	коридор	5,8	27,2	5,8	прочая	270
	9	поя. специальное	27,2	10,0	10,0	прочая	
	11	кладовая	10,0	23,1	23,1	прочая	
	14	поя. специальное	23,1	40,7	40,7	прочая	
	15	поя. специальное	40,7	29,9	29,9	прочая	
	16	поя. специальное	29,9	15,8	15,8	прочая	
	21	поя. специальное	15,8	3,2	3,2	прочая	
	22	кладовая	3,2	13,9	13,9	прочая	
	Б	клетка лестнич	13,9				
	Итого	по помещению	169,6	136,7	32,9		
---	Нежилые помещения всего	169,6	136,7	32,9			
	в т.ч. Прочие	169,6	136,7	32,9			

Помещение N IV Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, в том числе:		Высо-сота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	
п	1	мастерская	16,4	16,4		прочая	270
	2	венткамера	29,0	29,0		прочая	
	3	прочее	15,5	15,5		прочая	
Итого	по помещению	60,9	60,9				
---	Нежилые помещения всего	60,9	60,9				
	в т.ч. Прочие	60,9	60,9				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
Города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, в том числе:		Высо-сота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	
п	1	кладовая	14,5	14,5		прочая	270
	2	кладовая	18,0	18,0		прочая	
	4	кладовая	20,8	8,6	8,6	прочая	
	5	кладовая	8,6	6,4	6,4	прочая	
	6	коридор	6,4	47,3	47,3	прочая	
	7	насосная	47,3	19,0	19,0	прочая	
	8	венткамера	19,0	11,3	11,3	прочая	
	9	кладовая	11,3	2,0	2,0	прочая	
	9а	тамбур	2,0	1,6	1,6	прочая	
	9б	тамбур	1,6	17,9	17,9	прочая	
	10	мастерская	17,9	16,1	16,1	прочая	
	11	электрическая	16,1	5,0	5,0	прочая	
	12	коридор	5,0	13,0	13,0	прочая	
Б	клетка лестнич	13,0					
Итого	по помещению	201,5	173,5	28,0			
---	Нежилые помещения всего	201,5	173,5	28,0			
	в т.ч. Прочие	201,5	173,5	28,0			

Помещение N III Тип: Общественного питания

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, в том числе:		Высо-сота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	
п	1	тамбур	2,7	2,7	2,7	общепит	270
	2	отдел. машинное	7,9	5,4	5,4	общепит	
	3	холодильник	5,4	2,9	2,9	общепит	
	4	холодильник	2,9	1,6	1,6	общепит	
	5	подъемник	1,6	13,2	13,2	общепит	
	6	кладовая	13,2	9,6	9,6	общепит	
	7	коридор	9,6	22,4	22,4	общепит	
	7а	коридор	22,4	19,0	19,0	общепит	
	7б	кладовая	19,0	2,2	2,2	общепит	
	7в	коридор	2,2	5,1	5,1	общепит	
	8	холодильник	5,1	15,1	15,1	общепит	
	12	кладовая	15,1	16,6	16,6	прочая	
Б	клетка лестнич	16,6					
Итого	по помещению	123,7	41,7	82,0			
---	Нежилые помещения всего	123,7	41,7	82,0			
	в т.ч. Обществ. питания	107,1	41,7	65,4			
	Прочие	16,6		16,6			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N II Тип: Учредительские

стр. 4

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

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

Помещение N IXa Тип: Учредительские

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполыз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал обеденный	50,0	50,0				340	
	2	кабинет	8,4	8,4					
	3	кухня	10,4			10,4			
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. Учредительские		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

ф.25

Последнее обследование 3.07.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

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

Помещение N I Тип: Учредительские

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполыз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал операционный	36,0	36,0				340	
	2	кабинет	2,5						
	3	кабинет	2,2						
	4	коридор	16,0			16,0			
	5	электромонтажная	2,2			2,2			
	6	душевая	1,2			1,2			
	7	уборная	1,3			1,3			
	8	уборная	2,3			2,3			
	9	кабинет	3,1			3,1			
	10	коридор	11,5			11,5			
	10а	гардеробная	3,6			3,6			
	11	касса	5,0			5,0			
	12	сейф	7,1			7,1			
	13	коридор	5,2			5,2			
	14	касса	3,7			3,7			
	15	касса	3,7			3,7			
	16	касса	3,9			3,9			
	17	касса	3,3			3,3			
	A	клетка лестнич	22,5			22,5			
	A1	клетка лестнич	15,5			15,5			
	a	тамбур	2,1			2,1			
	a1	лифт	2,1			2,1			
Итого	по помещению		156,0	70,5	85,5				
	по помещению		156,0	70,5	85,5				
---	Нежилые помещения всего		113,8	70,5	43,3				
	в т.ч. Учредительские		42,2	42,2	42,2				
	Прочие								

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		В т.ч.		Всего	Высота
			основ.	вспом.	лдж.	вспом.	лдж.	проч.		
26		кабинет	13,1	13,1						учрежд.
27		кабинет	14,7	14,7						учрежд.
28		кабинет	13,0	13,0						учрежд.
29		кабинет	6,1	6,1						учрежд.
30		кабинет	8,6	8,6						учрежд.
31		коридор	34,9	34,9		34,9				учрежд.
35		коридор	4,4	4,4		4,4				учрежд.
36		шкаф	0,3	0,3		0,3				учрежд.
37		увальзная	3,5	3,5		3,5				учрежд.
38		уборная	8,1	8,1		8,1				учрежд.
39		коридор	35,4	35,4		35,4				учрежд.
40		кабинет	14,5	14,5						учрежд.
40а		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
40б		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
41		кабинет	18,4	18,4						учрежд.
41а		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
41б		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
42		кабинет	11,0	11,0						учрежд.
43		кабинет	16,0	16,0						учрежд.
43а		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
43б		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
43в		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
43г		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
43д		шкаф	0,4	0,4						учрежд.
44		кабинет	9,0	9,0						учрежд.
44а		шкаф	0,3	0,3						учрежд.
44б		шкаф	0,3	0,3						учрежд.
45		кабинет	17,5	17,5						учрежд.
45а		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
45б		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
45в		шкаф	0,5	0,5						учрежд.
46		коридор	28,9	28,9		28,9				учрежд.
46а		шкаф	1,3	1,3		1,3				учрежд.
47		кабинет	20,8	20,8						учрежд.
47а		шкаф	1,3	1,3						учрежд.
48		шкаф	1,0	1,0						учрежд.
49		коридор	17,0	17,0						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		пом. подсобное	3,0	3,0						учрежд.
54		кабинет	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	34,9	34,9						учрежд.
60		кабинет	15,9	15,9						учрежд.
61		коридор	13,6	13,6						учрежд.
62		кабинет	0,5	0,5						учрежд.
62а		шкаф	11,8	11,8						учрежд.
63		кабинет								учрежд.

5,0 Центральное
2,0 Уборная
6,0 Коридор
1,3 шкаф

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N 1 Тип: Учредительские Помещения Общественные Последнее обследование 16.06.2000 Выявлены обременения: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		В т.ч.		Всего	Высота
			основ.	вспом.	лдж.	вспом.	лдж.	проч.		
2	1	кабинет	7,8	7,8						учрежд.
	2	кабинет	14,0	14,0						учрежд.
	3	кабинет	14,6	14,6						учрежд.
	4	кабинет	16,1	16,1						учрежд.
	5	кабинет	12,2	12,2						учрежд.
	6	коридор	20,0	20,0		20,0				учрежд.
	7а	шкаф	0,5	0,5						учрежд.
	7б	шкаф	0,5	0,5						учрежд.
	8	кабинет	24,1	24,1						учрежд.
	8а	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	8б	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	8в	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	8г	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	8д	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	9	кабинет	21,9	21,9						учрежд.
	9а	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	9б	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	9в	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	10	кабинет	20,9	20,9						учрежд.
	10а	шкаф	0,5	0,5						учрежд.
	10б	шкаф	0,5	0,5						учрежд.
	11	кабинет	20,9	20,9						учрежд.
	12	кабинет	11,0	11,0						учрежд.
	12а	шкаф	0,5	0,5						учрежд.
	13	коридор	3,8	3,8		3,8				учрежд.
	14	кабинет	20,3	20,3						учрежд.
	14а	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	14б	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	14в	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	15	кабинет	22,1	22,1						учрежд.
	15а	шкаф	0,5	0,5						учрежд.
	15б	шкаф	0,5	0,5						учрежд.
	15в	шкаф	0,5	0,5						учрежд.
	16	кабинет	21,0	21,0						учрежд.
	16а	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	16б	шкаф	0,3	0,3						учрежд.
	16в	шкаф	0,2	0,2						учрежд.
	16г	шкаф	0,2	0,2						учрежд.
	17	кабинет	12,7	12,7						учрежд.
	18	кабинет	15,9	15,9						учрежд.
	19	кабинет	7,2	7,2						учрежд.
	20	кабинет	4,6	4,6						учрежд.
	20а	кабинет	20,0	20,0						учрежд.
	21	коридор	18,4	18,4						учрежд.
	21а	шкаф	0,2	0,2						учрежд.
	21б	шкаф	0,2	0,2						учрежд.
	22	кабинет	10,6	10,6						учрежд.
	23	кабинет	17,4	17,4						учрежд.
	24	коридор	9,5	9,5						учрежд.
	25	кабинет	16,5	16,5						учрежд.

По адресу: Лесная ул., 43

8

стр. 9

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	встном.	ложк.	проч.	
	88а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	88б	шкаф	0,5	0,3	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	лжк. подсобное	2,0		учрежд.		
	93	лестница	5,9		2,0 учрежд.		
	94	учевальная	3,3		5,9 учрежд.		
	95	уборная	7,8		3,3 учрежд.		
	96	кладовая	1,3		7,8 учрежд.		
	А	клетка лестнич	22,3		1,3 учрежд.		
	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		
---Немалые помещения всего			1545,7	1015,8	529,9		
в т.ч. Учредительские			1404,5	1015,8	388,7		
Прочие			141,2		141,2		

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

8

стр. 8

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	встном.	ложк.	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	0,5 учрежд.		
	66	кабинет	24,3	24,3	15,6 учрежд.		
	67	шкаф	1,2	1,2	учрежд.		
	68	кабинет	9,7	9,7	учрежд.		
	68а	коридор	5,2	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	18,2 учрежд.		
	73	коридор	18,5	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	0,2	0,2	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	29,4 учрежд.		
	81	коридор	34,2	34,2	34,2 учрежд.		
	82а	кабинет	10,8	10,8	учрежд.		
	82б	шкаф	0,2	0,2	учрежд.		
	82в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	83	коридор	6,1	6,1	6,1 учрежд.		
	84	коридор	5,5	5,5	5,5 учрежд.		
	87	кабинет	15,4	15,4	учрежд.		
	87а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	87б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	88	кабинет	26,2	26,2	учрежд.		

10

ф.25

Высо-та

343

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 11

(продолжение)

Помещение N I

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Высо-та	
			всего	в т.ч. восток	восток	лодж. балк. проч.	в т.ч. восток	лодж. балк. проч.
			3,7		3,7			
	34	Удвальныйная	6,8		6,8			
	35	Иформная	39,2		39,2			
	36	коридор	18,9		18,9			
	39	кабинет	0,3		0,3			
	38a	шкаф	0,5		0,5			
	39b	шкаф	27,0		27,0			
	40	кабинет	0,5		0,5			
	40a	шкаф	0,5		0,5			
	40b	шкаф	0,5		0,5			
	40r	шкаф	0,5		0,5			
	41	кабинет	25,6		25,6			
	41a	шкаф	0,5		0,5			
	41b	шкаф	0,5		0,5			
	41a	шкаф	0,5		0,5			
	41r	шкаф	0,5		0,5			
	41r	шкаф	18,2		18,2			
	42	кабинет	0,5		0,5			
	42a	шкаф	0,3		0,3			
	42b	шкаф	0,5		0,5			
	43	кабинет	27,0		27,0			
	43a	шкаф	0,3		0,3			
	43b	шкаф	0,3		0,3			
	43a	шкаф	0,3		0,3			
	43r	шкаф	0,5		0,5			
	43r	шкаф	0,3		0,3			
	43e	шкаф	0,3		0,3			
	43e	шкаф	0,5		0,5			
	43ж	шкаф	0,5		0,5			
	43з	шкаф	9,3		9,3			
	44	кабинет	0,3		0,3			
	44a	шкаф	16,9		16,9			
	44b	шкаф	0,3		0,3			
	45	кабинет	0,3		0,3			
	45a	шкаф	0,5		0,5			
	45b	шкаф	0,5		0,5			
	45r	шкаф	0,5		0,5			
	45d	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			
	50a	шкаф	23,6		23,6			
	50b	шкаф	0,3		0,3			
	50r	шкаф	1,3		1,3			
	50l	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 сотрудни	35,7		35,7			
	54a	шкаф	0,5		0,5			

2) **Методические рекомендации по учету помещений, инвестируемых в бизнес**

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

ф.25

Высо-та

343

Помещение N I Тип: Учетные

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Высо-та	
			всего	в т.ч. восток	восток	лодж. балк. проч.	в т.ч. восток	лодж. балк. проч.
			8,0		8,0			
	1	кабинет	14,3		14,3			
	2	кабинет	14,7		14,7			
	3	кабинет	16,3		16,3			
	4	кабинет	11,9		11,9			
	5	кабинет	26,0		26,0			
	6	коридор	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

стр. 12

стр. 13

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 12

По адресу

Домашние № I

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-та
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. людк.	проч.	
75а	шкаф		0,3			учрежд.	
75б	шкаф		0,5			учрежд.	
75в	шкаф		0,5			учрежд.	
75г	шкаф		0,5			учрежд.	
75д	шкаф		0,5			учрежд.	
75е	шкаф		0,5			учрежд.	
76	кабинет		16,4	16,4		учрежд.	
76а	шкаф		0,5			учрежд.	
76б	шкаф		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			учрежд.	
79б	шкаф		0,5			учрежд.	
79в	шкаф		0,5			учрежд.	
79г	шкаф		0,5			учрежд.	
79д	кабинет		9,2	9,2		учрежд.	
79е	шкаф		0,5			учрежд.	
80	кабинет		27,5	27,5		учрежд.	
80а	шкаф		0,5			учрежд.	
80б	шкаф		0,5			учрежд.	
80в	шкаф		0,5			учрежд.	
81	кабинет		20,3	20,3		учрежд.	
81а	шкаф		0,5			учрежд.	
81б	шкаф		0,3			учрежд.	
83	коридор		5,9		5,9	учрежд.	
84	универсальная		3,4		3,4	учрежд.	
85	уборная		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	
В	клетка лестнич		13,5		13,5	прочая	
Г	клетка лестнич		23,3		23,3	прочая	
Д	клетка лестнич		22,7		22,7	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

Помещения № I

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-та
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. людк.	проч.	
54б	шкаф		0,5			учрежд.	
54в	шкаф		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 № 1 (промошение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) в т.ч.	Высо-сота
			всего	в Т.Ч., в том числе, восток, южн., балк., проч.		

33	коридор		4,9	учрежд.	4,9	
34	универсальная		3,3	учрежд.	3,3	
35	буфетная		7,3	учрежд.	7,3	
36	коридор		42,1	учрежд.	42,1	
39	кабинет		18,6	учрежд.		
39a	шкаф		0,5	учрежд.		
39б	шкаф		0,5	учрежд.		
39в	шкаф		0,5	учрежд.		
40	кабинет		29,2	учрежд.		
40a	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.		
41a	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.		
42a	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.		
43a	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.		
44a	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.		
49a	шкаф		0,5	учрежд.		
49б	шкаф		0,5	учрежд.		
50	кабинет		13,6	учрежд.		
50a	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 бюро
гидрометеорологической инвентаризации
гидрометеорологической инвентаризации

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14
ф.25

Помещение № 1 Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) в т.ч.	Высо-сота
			всего	в Т.Ч., в том числе, восток, южн., 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	учрежд.		
	4a	табур	0,9	учрежд.		
	5	кабинет	12,7	учрежд.		
	6	коридор	28,3	учрежд.		
	7	кабинет	25,1	учрежд.		
	7a	шкаф	0,5	учрежд.		
	7б	шкаф	0,3	учрежд.		
	7в	шкаф	0,5	учрежд.		
	8	кабинет	24,9	учрежд.		
	8a	шкаф	0,5	учрежд.		
	8б	шкаф	0,5	учрежд.		
	9	кабинет	16,9	учрежд.		
	10	коридор	4,8	учрежд.		
	11	кабинет	21,0	учрежд.		
	11a	шкаф	0,5	учрежд.		
	11б	шкаф	0,5	учрежд.		
	12	кабинет	19,8	учрежд.		
	12a	шкаф	0,3	учрежд.		
	12б	шкаф	0,5	учрежд.		
	12в	шкаф	0,5	учрежд.		
	13	кабинет	12,7	учрежд.		
	14	коридор	3,6	учрежд.		
	15	кабинет	22,9	учрежд.		
	15a	шкаф	0,5	учрежд.		
	15б	шкаф	0,5	учрежд.		
	16	кабинет	0,3	учрежд.		
	16a	шкаф	24,6	учрежд.		
	16б	шкаф	0,5	учрежд.		
	16в	шкаф	0,5	учрежд.		
	16г	шкаф	0,3	учрежд.		
	17	кабинет	22,6	учрежд.		
	17a	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	учрежд.		
	23	кабинет	10,2	учрежд.		
	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	учрежд.		

По №

Этп

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 16

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. восток.		
			всего	в т.ч. восток.	ложк.	проч.
	54	пом. для сотрудн	35,8	35,8	учрежд.	
	54а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	54б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	54в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	55	кабинет	10,1	10,1	учрежд.	
	56	уменьшенная	3,7		учрежд.	
	57	уборная	9,9		3,7	9,9
	58а	кабинет	13,5	13,5	учрежд.	
	58а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	58б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	59	кабинет	24,6	24,6	учрежд.	
	59а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	59б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	60	кабинет	16,9	16,9	учрежд.	
	60а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	60б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	60в	шкаф	16,9	16,9	учрежд.	
	61	кабинет	0,6	0,6	учрежд.	
	61а	шкаф	24,3	24,3	учрежд.	
	62	кабинет	0,6	0,6	учрежд.	
	62а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	62б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	62в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	62г	шкаф	29,5	29,5	учрежд.	
	63	кабинет	0,3	0,3	учрежд.	
	63а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	63б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	63в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	63г	шкаф	10,3	10,3	учрежд.	
	64	кабинет	31,0	31,0	учрежд.	
	65	кабинет	0,5	0,5	учрежд.	
	65а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	65б	шкаф	18,7	18,7	18,7	учрежд.
	66	коридор	19,6	19,6	19,6	учрежд.
	67	коридор	15,4	15,4	15,4	учрежд.
	68	коридор	13,9	13,9	13,9	учрежд.
	69	кабинет	0,3	0,3	учрежд.	
	69а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	69б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	69в	шкаф	13,4	13,4	учрежд.	
	70	кабинет	0,3	0,3	учрежд.	
	70а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	70б	шкаф	21,8	21,8	учрежд.	
	71	кабинет	1,0	1,0	учрежд.	
	72	шкаф	1,2	1,2	учрежд.	
	73	шкаф	27,8	27,8	учрежд.	
	74	кабинет	0,5	0,5	учрежд.	
	74а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	74б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	74г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	74д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 17

Помещение N 1 (продолжение)

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений востановит. использ., (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. в ост. в т.ч.	лодж.	балк.	
	546	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	549	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	душевая	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	венткамера	2,7		2,7		учрежд.
	65	пом. для сотрудн	32,2	32,2			учрежд.
	66	кабинет	16,8	16,8			учрежд.
	66a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	66b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	67	кабинет	15,0	15,0			учрежд.
	68	коридор	10,6	10,6			учрежд.
	68a	шкаф	1,1	1,1			учрежд.
	69	кабинет	14,4	14,4			учрежд.
	70	кабинет	8,0	8,0			учрежд.
	70a	коридор	7,2	7,2			учрежд.
	71	кабинет	10,6	10,6			учрежд.
	72	шкаф	35,1	35,1			учрежд.
	72a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	72b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	72c	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.
	77a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78	кабинет	22,4	22,4			учрежд.
	78a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78b	шкаф	1,1	1,1			учрежд.
	79	шкаф	1,7	1,7			учрежд.
	80	кабинет	16,4	16,4			учрежд.
	80a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	81	кабинет	9,6	9,6			учрежд.
	81a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	81b	шкаф	0,4	0,4			учрежд.
	82	кабинет	18,3	18,3			учрежд.
	82a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	83	кабинет	11,4	11,4			учрежд.
	83a	кабинет	18,8	18,8			учрежд.
	83a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	83b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	83a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.

Центральное бюро
оценки недвижимости
Федерального агентства по техническому регулированию
и метрологии

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 18

Помещение N 1 Тип: Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений востановит. использ., (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. в ост. в т.ч.	лодж.	балк.	
5	1	кабинет	8,4	8,4			учрежд.
	2	кабинет	15,7	15,7			учрежд.
	3	кабинет	15,3	15,3			учрежд.
	4	кабинет	17,1	17,1			учрежд.
	5	кабинет	12,3	12,3			учрежд.
	6	коридор	25,2	25,2			учрежд.
	116	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.
	37a	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	37b	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	38	пом. для сотрудн	29,1	29,1			учрежд.
	38a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	38b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	38a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	38b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	39	кабинет	13,5	13,5			учрежд.
	39a	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	39b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	40	кабинет	13,6	13,6			учрежд.
	40a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	40b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	41	кабинет	21,1	21,1			учрежд.
	41a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	41b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	42	кабинет	9,7	9,7			учрежд.
	42a	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	42b	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	43	кабинет	17,3	17,3			учрежд.
	43a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	43b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	43a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	43b	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	44	кабинет	9,9	9,9			учрежд.
	44a	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	45	кабинет	18,0	18,0			учрежд.
	45a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	45b	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.
	50a	кабинет	13,6	13,6			учрежд.
	51	коридор	17,1	17,1			учрежд.
	51a	шкаф	0,4	0,4			учрежд.
	52	коридор	19,1	19,1			учрежд.
	53	коридор	18,8	18,8			учрежд.
	54	пом. для сотрудн	35,5	35,5			учрежд.
	54a	шкаф	0,5	0,5			учрежд.

По а

Поме

Этаж

ф.25

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

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

Этаж	NN комн. Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
		всего	в т.ч. - основ.	вспом.	в т.ч. - ложк.	балк.	проч.	
ч	1	12,4	12,4		учрежд.		260	
	2	11,1	11,1		учрежд.			
	3	8,8	8,8		учрежд.			
	4	9,2		9,2	учрежд.			
	5	76,3	76,3		учрежд.			
	6	6,5		6,5	учрежд.			
	7	4,5		4,5	учрежд.			
	8	4,3		4,3	учрежд.			
	9	1,6		1,6	учрежд.			
	В	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

Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн. Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
		всего	в т.ч. - основ.	вспом.	в т.ч. - ложк.	балк.	проч.	
ч	1	132,7	132,7		учрежд.		260	
	2	29,7	29,7		учрежд.			
	2а	4,5		4,5	учрежд.			
	3	50,0	50,0		учрежд.			
	3а	11,9		11,9	учрежд.			
	3б	5,0		5,0	учрежд.			
	4	98,3	98,3		учрежд.			
	5	13,0		13,0	учрежд.			
	6	12,2		12,2	учрежд.			
	7	6,9		6,9	учрежд.			
	8	10,4		10,4	учрежд.			
	9	135,7		135,7	учрежд.			
	Д	14,0		14,0	прочая			
Итого	по помещению	524,3	310,7	213,6				
---	Нежилые помещения всего	524,3	310,7	213,6				
	в т.ч. Учрежденные	510,3	310,7	199,6				
	Прочие	14,0		14,0				

Центральное бюро
Иркутской инвентаризации
города Иркутск

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I

Этаж	NN комн. Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
		всего	в т.ч. - основ.	вспом.	в т.ч. - ложк.	балк.	проч.	
	83г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		343	
	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 II Тип: Учрежденные

Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
от 9.08.1999 N 1044-р

Этаж	NN комн. Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
		всего	в т.ч. - основ.	вспом.	в т.ч. - ложк.	балк.	проч.	
6	Г	клетка лестнич	22,4		22,4	прочая	343	
	Д	клетка лестнич	21,6		21,6	прочая		
Итого	по помещению всего	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 в аренду без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN количество комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполыз. (с коэф.) в т.ч. балк. проч.	Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.		
ч	1	с/фис	90,2	90,2		учрежд.	260
	2	с/фис	19,2	19,2		учрежд.	
	3	с/фис	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	с/фис	17,3	17,3		учрежд.	
	7а	с/фис	15,3	15,3		учрежд.	
	7б	коридор	9,7			9,7 учрежд.	
	8	с/фис	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	электрощитовая	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 прочая	
Итого по помещению			295,5	212,1		83,4	
---Нежилая 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 количество комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполыз. (с коэф.) в т.ч. балк. проч.	Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.		
ч	1	чердак	127,2			127,2 учрежд.	260
	3	клетка лестнич	7,0			7,0 прочая	
Итого по помещению			134,2			134,2	
---Нежилая помещения всего			134,2			134,2	
в т.ч. Учредительские			127,2			127,2	
Прочие			7,0			7,0	

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23
ф.25

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

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

ф.25

Помещение N VII Тип: Прочие
Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN количество комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполыз. (с коэф.) в т.ч. балк. проч.	Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.		
ч	1	чердак	179,2			179,2 прочая	260
	2	отдел.машинное	7,5			7,5 прочая	
	Б	клетка лестнич	13,0			13,0 прочая	
Итого по помещению			199,7			199,7	
---Нежилая помещения всего			199,7			199,7	
в т.ч. Прочие			199,7			199,7	
Итого			8684,3	5371,6		3312,7	
---Нежилая помещения всего			8684,3	5371,6		3312,7	
в т.ч. Учредительские			7052,0	4750,1		2301,9	
Общества.партнания			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.

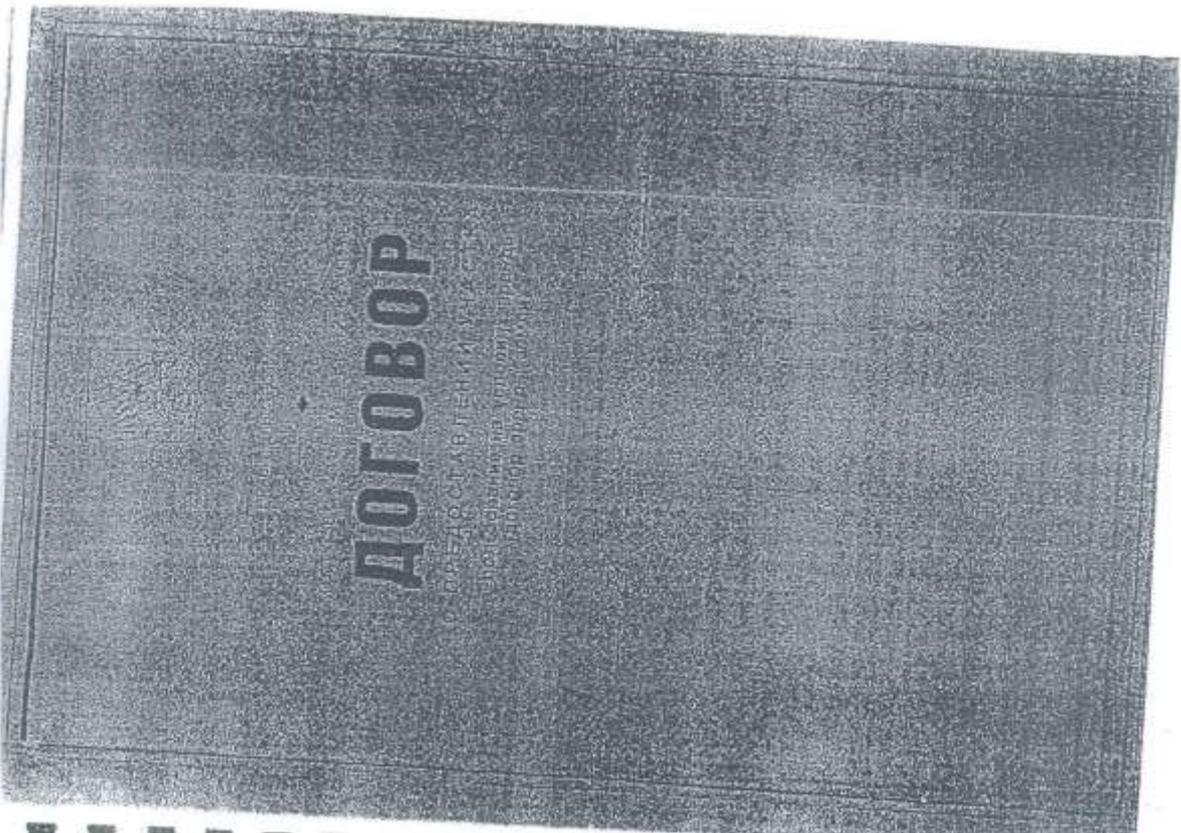
Примечание:
Здание по адресу:
г.Москва Лесная ул., 43
и здание по адресу:
г.Москва Лесная ул., 43, стр.1
являются объектами незавершенности.



Экспликация на 23 страницах
Исполнитель *Савицкая*
25.08.2009 г.
Савицкова Н.А.
93 10 004806

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Российская Федерация
г. Москва
Индивидуальный предприниматель
КОНОВА Т. В.



ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 40-00389

г. Москва

"05" *сентября* 1995 г.

Московский земельный комитет (Москва), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского Ассамблея Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, утвержденное обществом открытого типа "Наука" - исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для авиационной промышленности "ВИНИКОМ" в лице Генерального директора Илья Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с одной стороны, и 14.07.006 Исполнительного директора Центрального административного земельного комитета № 14-Р МКЗ "ОО" установившего право пользования исследуемым участком Институтом комплексных проблем машиностроения для жилищного строительства и корпоративной деятельности "Видикон" в лице 43 по ул. Лесной" заключивший настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ
 - 1.1. Предметом Договора является земельный Участок площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м по ул. Лесной в г. Москве, именуемый в дальнейшем "Участок", предназначенный для эксплуатации существующего здания под Научно-исследовательскую деятельность.
 - 1.2. Привлечение в п. 1.1. описание целевого назначения и также может быть изменено или дополнено по соглашению Сторон, устанавливаемое целевое Назначение Участка не ограничивает правоспособности Арендатора.
 - 1.3. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемой к Договору плане Границы земельного Участка (Приложение № 2) и центры и провала поворотных точек. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.
 - рельеф Участка сплоский;
 - Участке имеются:
 - 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.

С.В.И.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Кварталы аренды платятся ежемесячно Арендатором (квартал). Арендная плата пропорционально оплачиваемому периоду.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в з/ар арендной платы производится по курсу ЕБР на 15 число второго месяца оплаты квартала.

Размер ежемесячной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возлагается на него, следовательно за днем регистрации настоящего договора в Мосгорбыне.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательному уведомлению Арендатора в каждом случае централизованного изменения (увеличения) ставок арендной платы жилищных (управленческих) организаций государственной власти Российской Федерации и/или Московской области, вышестоящих органов государственной власти Российской Федерации и/или Московской области, а также внесения соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации.

Исчисление и уплата арендной платы в срок размера начисленной суммы производится Арендатором в соответствии с нормативными актами, действующими на территории Москвы.

3.4. Владельцы помещений для изменения размера арендной платы могут производить на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по согласованию Сторон.

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (подлежит аренде) и Участком в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, нормативными актами России и Москвы, а также с согласия Арендодателя сдать в аренду (ипотеку), выделить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совершать иные сделки с правом аренды Участка, а также

5.3. с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок или его часть Арендатору на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (подлежит аренде) Участка по Договору могут совершаться только в части Участка, на которую Арендатор уплачивает плату за право аренды.

Арендатор имеет право аренды Участка, на котором Арендатор уплачивает плату за право аренды.

Арендатор имеет право аренды Участка, на котором Арендатор уплачивает плату за право аренды.

Арендатор имеет право аренды Участка, на котором Арендатор уплачивает плату за право аренды.

Арендатор имеет право аренды Участка, на котором Арендатор уплачивает плату за право аренды.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Кварталы аренды платятся ежемесячно Арендатором (квартал). Арендная плата пропорционально оплачиваемому периоду.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в з/ар арендной платы производится по курсу ЕБР на 15 число второго месяца оплаты квартала.

Размер ежемесячной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возлагается на него, следовательно за днем регистрации настоящего договора в Мосгорбыне.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательному уведомлению Арендатора в каждом случае централизованного изменения (увеличения) ставок арендной платы жилищных (управленческих) организаций государственной власти Российской Федерации и/или Московской области, вышестоящих органов государственной власти Российской Федерации и/или Московской области, а также внесения соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации.

Исчисление и уплата арендной платы в срок размера начисленной суммы производится Арендатором в соответствии с нормативными актами, действующими на территории Москвы.

3.4. Владельцы помещений для изменения размера арендной платы могут производить на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по согласованию Сторон.

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (подлежит аренде) и Участком в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, нормативными актами России и Москвы, а также с согласия Арендодателя сдать в аренду (ипотеку), выделить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совершать иные сделки с правом аренды Участка, а также

5.3. с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок или его часть Арендатору на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (подлежит аренде) Участка по Договору могут совершаться только в части Участка, на которую Арендатор уплачивает плату за право аренды.

Арендатор имеет право аренды Участка, на котором Арендатор уплачивает плату за право аренды.

Арендатор имеет право аренды Участка, на котором Арендатор уплачивает плату за право аренды.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

-- неисполнения арендной платы в течение двух календарных периодов;

-- использования участка не по целевому назначению; -- несвоевременно в течение срока, установленных настоящим Договором, документальной и предусмотренных в особых условиях настоящего Договора;

и иные законодательства Участка, а также, запрещения земельных участков осуществления без согласия на то Арендодателя или без согласия государственной регистрации указанных в настоящем Договоре сделок с правами на Участок, а также передачи Участка в субаренду, разналичия без согласия Арендодателя третьим лицам и субаренды Участка на Участке.

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

6.2. Вносить, в том числе по согласованию с Арендатором на ином основании, в Договор по мере необходимости и в случае внесения таковых в действующее законодательство России и Москвы, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.3. Обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае неисполнения им задолженности по арендной плате на условиях, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

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

6.5. На возврат убытков подлежащих возмещению Арендодателем по вину или в соавторстве со стороны Арендатора.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России, а также нормативных актов.

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае 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 в соответствии с расчетами периода, начиная с 26-го числа последнего месяца календаря по день уплаты.

7.3. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств (долги и пр.) в пользу переданной Арендатором земли (земельного участка) в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, Арендодатель или взыскатель вправе обратиться в суд с требованием о возмещении или взыскании пользования участком других лиц в пользу Арендодателя, либо использования земельной Субаренды без согласия Арендатора. Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

в размере 0,7% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки.

7.4. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств (долги и пр.) в пользу переданной Арендатором земли (земельного участка) в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, Арендодатель или взыскатель вправе обратиться в суд с требованием о возмещении или взыскании пользования участком других лиц в пользу Арендодателя, либо использования земельной Субаренды без согласия Арендатора. Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

в размере 0,7% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки.

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

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при отсутствии 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 дополнение к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Московском земельном кадастре.

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 аренды Стороны, желающие расторгнуть Договор, обязаны 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 содержанием претензионно-исходных документов.

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

В претензии указывается: Требования заявителя; сумма претензии и обоснование ее расчета, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, подтверждающие требования заявителя; доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующие законы и другие документы; перечень прилагаемых в претензии документов.

Претензия отправляется заказным или ценным письмом, по телеобслуживанию, факсу, а также с использованием иных средств связи, с обязательным фиксированием ее отправления, либо вручается под расписку.

К претензии прилагаются подлинники документов, подтверждающие наличие или отсутствие требований, или надлежащее заверение другой стороны.

Если эти документы отсутствуют у

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Уведомления, предложения, предопределения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телефоном или телеграфом и иными способами, предусмотренными законодательством.

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

Приложения к Договору:

- № 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 претензии не приложены документы, необходимые для рассмотрения, они направляются в течение тридцати дней после истечения срока представления. При получении претензии с указанием срока представления срок претензии рассчитывается на основании указанных документов.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю в 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 - мотивированный отказ со ссылкой на соответствующее законодательство и доказательства; при частичном отказе перечислить прилагаемых к ответу на претензию документов, других доказательств.

При Удовлетворении претензии, получившей денежную оценку, и отмену из претензии прилагается поручение банку на перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (принят и исполнен).

При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии заявителю должны быть возвращены подлинные документы, которые были приложены к претензии, а также направлена копия, обобщающая 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 (принят и исполнен) или уведомление претензии взыскателя по истечении 30 дней после получения ответа претензии взыскателя, то взыскатель вправе обратиться в арбитражный суд с иском о признании недействительным и взыскании суммы с начисления за просрочку платежа. К поручению прилагается выписка из реестра.

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

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

-- неисполнение арендной платы в Установленные Договором сроки;
 -- неисполнение начисленной неустойки по факту нарушения обязательств по Договору в установленный срок со дня истечения Уведомления Арендодателя о нарушении обязательств по Договору; -- невыполнения "Особых Условий Договора" и других обстоятельств.

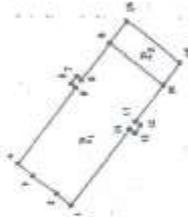
10.2. В случае заключения Арендатором Договора страхования Арендатор обязан зарегистрировать его в Москомстате.

Васильев

Васильев

Приложение 3 к Договору
№ 11-01-000000

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

№ ТОЧЕК	Р У М Б Я	ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА Х (М)	КООРДИНАТА У (М)
1 - 2	СВ 40 54.4		9.786	12671.702	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1		15.028	12679.038	5749.458
3 - 4	СВ 42 10.0		9.844	12680.988	5749.022
4 - 5	КВ 50 4.3		46.916	12697.839	5775.498
5 - 6	СВ 40 40.8		3.183	12686.833	5812.776
6 - 7	КВ 49 44.6		4.720	12688.032	5814.836
7 - 8	КВ 40 15.3		3.153	12685.982	5818.440
8 - 9	КВ 49 47.1		23.356	12683.568	5818.398
9 - 10	КВ 40 28.9		34.488	12648.488	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9		23.527	12622.258	5811.843
11 - 12	КВ 40 18.0		3.162	12637.271	5791.120
12 - 13	СЗ 51 12.9		4.971	12634.858	5792.079
13 - 14	СВ 40 9.3		3.163	12647.972	5788.201
14 - 1	СЗ 49 56.4		48.815	12640.392	5790.238
9 - 16	КВ 48 47.1		14.037	12648.488	5834.231
15 - 16	КВ 40 16.1		34.488	12639.425	5844.950
10 - 10	СЗ 49 44.0		14.188	12613.102	5822.952
10 - 9	СЗ 40 38.8		38.485	12622.258	5811.843

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 3168.6 кв.м.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1: 2682.2 кв.м.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2: 486.4 кв.м.

Приложение 3 к Договору
№ 11-01-000000

РАСЧЕТНЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЫ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
КОМПЛЕКСНЫХ ПРОБЛЕМ МАШИНОСТРОЕНИЯ
ДЛЯ ЖИВОТВОДСТВА И КОРМИТЕЛЬНОГО
"ВИНИКОМ"

Базовые исходные платежи
Территориально-экономическая оценка
зона г. Москвы

1. Территориально-экономическая оценка зоны г. Москвы
2. Базовая ставка земельного участка
3. Площадь земельного участка
4. Ежегодная арендная плата за весь участок

ЭКО 0.00
КВ. М 3169
ЭВВ 0.00

Арендная плата вносится:
Государственная налоговая инспекция № 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 40130102 в АКБ "Столбичный" Банк получателя РЦН ГУ ДН РФ х/с №161706 МФО 281791 код уч. 83

Арендатор в соответствии с законом РФ "О плате за земля" от 12.01.97 от платы за землю освобождается полностью, на период действия указанного отчета закона.

Примечание:
1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 19.06.95 г. № 291-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу. Рубль к ЭКО на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:

И. В. Илизин

аренды.
Арендатору «1» - Обществу с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи - фонд недвижимости 1» - для использования части существующего здания под административные цели».

3. Изложить п. 1.2. договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующей редакции:
«Установленные в п. 1.1 целевое использование Участка, а также порядок пользования земельным участком, определяется сторонами с учетом данных в праве собственности, кадастровых данных и обязательств участника по закону, строительным нормам, и условиям настоящего договора могут быть изменены в отношении выходящего арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к Договору.
Арендаторы несут ответственность за осуществление в Договорных пределах принадлежащей им частей здания, строения, сооружения (комплексный вид), а также согласие на осуществление пользования участком земельным участком (частного сектора) федеральному законодательству и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расторгнуты и здание, Арендодатель уведомляет арендаторов и исполнителей в Договоре о выводе арендаторов.
Соглашение и исполнение в Договоре на стороне арендатора не могут осуществляться Арендодателем и исполнителями в Договоре арендатором.
Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о передаче пользования земельным участком для обеспечения проезда, прохода, размещения депозитария, порта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных решений и обязательств участника в здании, строение, сооружение, пользование участком в Договоре и иных актов, а также сложившейся практике пользования земельным участком».

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

«3. Арендная плата»

3.1. Расчетная плата по настоящему Договору является вперед.
3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем прекращения Договора учета номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и является Арендатором поквартирному, равными долями, расчётными отчислениями размера: фактически арендной платы, не менее 5 частей первого месяца квартала. Первый арендодатель при заключении настоящего Договора предусматривает на ближайшую дату платежа, следующую за датой прекращения действия Договора арендатору с учетом текущего начисления и при начислении и оплате в праве собственности, иных земельных и обязательственных прав и зданий, строения, сооружения.
В случае принятых направленных платежей, от Арендатора, установленных в соответствии с Договором, срок начисления арендной платы, он производится в соответствии с Договором, если отсутствуют в силу действующего акта без внесения изменений в настоящий Договор аренды по предоставленной информации Арендодателя.



Учетный номер
Договора аренды земельного участка
№ М-01-003569
от 05.12.1995 № М-01-003569

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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, ведающий в дальнейшем «Арендодатель», и иные лица, имеющие полномочия Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы: Министр Александр Васильевич Вострухов, действующий на основании Положения и доверенности от 20.12.2009 № 33-45-3091/0, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи - фонд недвижимости 1» в лице Генерального директора Светлана Александровна Курякина, действующего на основании Устава, иными лицами в дальнейшем «Арендаторы», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1.1. Соответствии со ст. 551 ГК РФ и ст. ст. 35 и 36 Земельного кодекса РФ и на основании Соглашения о государственной регистрации права от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478358 (далее регистрация от 06.08.2008 № 77-77-12/005/2008-8699), от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478356 (далее регистрация от 05.06.2008 № 77-77-12/01/02008-544) и от 23.08.2009 Серия 77 АК № 491859 (далее регистрация от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-8673), выданных Управлением федеральной регистрационной службы по Москве:
1.1. В преambuле договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 и далее по тексту именовать договор аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569:

**« ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

с взаимностью лиц на стороне арендатора и

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

2. Изложить пункт 1.1. договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующей редакции:
«1.1. Предметом договора является земельный участок, расположенный в границах земельного участка, общей площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м, кадастровый № 77/01/0090401679, площадью в дальнейшем «Участок», выходящий арендой арендатору г. Москва, улицы Басман, д. 43, представляющий в полном объеме в соответствии с условиями»

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

«6.1. Густоругуль Дагмакэ джорчно, в установленном числом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- неисполнения арендой платы в течение двух календарных месяцев;
- неисполнения Участка не по своему назначению;
- использование или неиспользование Участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;

государству;

• неисполнения и/или неисполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

• использования Участка способами, запрещенными законодательными актами Российской Федерации и/или г. Москвы;

• осуществления без уведомления Арендодателя или без его согласия о своем предоставлении без уведомления Арендодателя или без его согласия с правами аренды Участка, предусмотренных договором, выданных третьими лицами, строения, сооружения, расположенные без согласия Арендодателя недвижимого имущества и/или лиц на Участке;

• в случае принятия Управляющим и/или резидентского аккаунта обязательства перед законными наследниками Договора;

• в случае завершения строительства на земельном участке.

Рассмотреть настоящий Договор तथा и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

8. Назвать название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Санкции»

9. Назвать пункт 7.2., 7.3., 7.5. раздела 7 «Санкции» в следующей редакции:

«7.2. В случае неисполнения арендой платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/100 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца просрочки до дня уплаты акконтента.

7.3. В случае, если Арендатором в двухмесячный срок не направлено Арендодателю уведомление о порядке Арендатором срока при аренде и залог (ипотеку), в соответствии с действительностью, в качестве залога в установленный юридический срок или отсуживать права на аренду, обращение о внесении изменений в Договор в части земельного участка по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче права и обязанности, и т.д. же в случае предоставления соответствующей сделки по передаче права и обязанности пользования (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по своему назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере годовой арендной платы соответствующей по ставкам текущих годов без учета даты (при акконтенте у Арендатора) по арендной плате за земельный участок.

7.5. В случае неисполнения или неисполнения неполиции по лику Арендатора обязанности, установленной в 4 разделе «ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и эквивалентная обязанность использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Приложение №1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы увеличивается и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения кадастровой стоимости (наследия) ставки арендной платы и/или коэффициента в ставку арендной платы (в том числе коэффициента индексации), и/или изменения государственной кадастровой стоимости земельного участка (стоимость (уведомление о стоимости государственной власти Российской Федерации)) постановкой г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или внесения в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, вступивших в силу, Арендатором аренда должна осуществляться на основании Договора и настоящего уведомления Арендодателя об изменении (наследия) ставки арендной платы и/или коэффициента к ставкам арендной платы, в том числе коэффициента индексации и/или увеличения в расчетном периоде, либо с указанием коэффициента, начиная с момента вступления в силу актов, коэффициентов в действие принятым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и/или через средства массовой информации соответствующему кругу лиц, определенное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после принятия новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или иное недвижимое имущество другому юридическому лицу, при этом данное обязательство Арендатора уплачивать арендную плату без применения положений коэффициентов и льгот существует и минимизировать указанные обязательства в пользование.»

5. Дополнить раздел 4 «Общие условия договора» пунктом 4.2. в следующей редакции:

«4.2. В случае освобождения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной в 3 Приложении 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несоответствие бюджетным требованиям и установлению Договора и (или) законодательными актами.»

6. Назвать пункт 5.2. раздела 5 «Права и обязанности арендаторов» в следующей редакции:

«5.2. Совершить сделку с правом аренды земельного участка, земельной участком и/или продажа договора аренды и/или передаче, предусмотренном настоящим Договором, формальному субъекту Российской Федерации, городу Москвы и/или иным полномочным органом власти, с последующей государственной регистрацией при условии предоставления уведомления Арендодателю о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, стороны и условий сделки и приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче права и обязанности по Договору и не государственной регистрации сделки Арендатор обязан в двухмесячный срок обратиться в Арендодателя для внесения изменений в Договор в части данных стороны по Договору.»

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель: ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Арендатор и/ли: Общество с ограниченной ответственностью «Буджиинвест Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости I»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Басуринский, 20	Юридический адрес: 127053, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Басуринский, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
ИНН 7705031474, КПП 770501001 ОГРН 16612348, ОКВЭД 73.11.21	ИНН 7706627396, КПП 770701001 ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.21.1
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 4070181030004000000006 в ОАО Банк ВТБ
Дивидендный счет № 020711000452284 БИД 044533001,	корпоративный счет № 30101810700000000187 БИД 044425187
Валютный счет № В	Валютный счет №
Валютный корреспондентский счет № БИД	Валютный корреспондентский счет № БИД
Телефон Телефакс Телекс и код	Телефон 760-37-83 Телефакс Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Директор департамента ГТУ ЦАО
[Подпись]
А.В. Митрофановский
200 г. 200 г.

От Арендатора «И»:
Генеральный директор
[Подпись]
А.Ю. Сметанин
200 г. 200 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Буджиинвест Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости I»

мере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущей глас без учета налога (налог на имущество Арендатора) по арендной глас за земелью.»

10. Исполнять пункт 8.2. раздела 8 обязательств и restrictions договора аренды в случае аренды резиденции:
«8.2. Для исполнения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры в соответствии с требованиями законодательства, строительными нормами, правилами, актами законодательства Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации по обеспечению безопасности и поддержанию Улучшения Улучшения в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством актами или постановлениями Договора.»

Вывод: Улучшения не подлежат передаче по акту сдачи-приемки по требованию Арендатора. В случае, если Арендатор продолжает использовать Улучшения после истечения срока Договора при отсутствии возражений по стороне Арендодателя, вступивший Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае владелец из Стороны вправе в любой время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Улучшения после истечения срока Договора, то это действие прекращается в последний день срока Договора.

11. Приложение № 1 к договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 по расходу арендной платы изложено в разделе Приложения № 1 по расходу арендной платы в инвестиционному Договору о предоставлении, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

Результ урегулирования Арендатором арендной платы не является предметом соглашения между Арендатором.

12. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в соответствии с 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.

Наим 101 кадастрового участка 00
Платеж 104 кадастрового участка (ЕДНО 071110501002000123)
Платеж 105 кадастрового участка (ОБЛАТО) 4523658000
ФЛС № _____, НДС не облагается, _____ квартал, _____ год.

Примечание:
1. Расчет ежегодной арендной платы арендатором на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 373-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве"
2. Обязательство Арендатора участвовать арендную плату полагает за дня, следующего за днем учётной регистрации кадастровых объектов в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
Земельного участка ТУ ЦАО

В Материальном
200__ г.

От Нового Арендатора «Лс»
Генеральный директор

С.Ю.Светлана
200__ г.

Примечание 1 в Договоре
аренды № М.О. 00/000008
от 20.01.2011 года, № 2011.1.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
№ ЛС.М.М.А.1.003560.002

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

Адрес участка: улица Лесная, д. 13
Кадастровый номер участка: 77:01:0004016:5

НЕКОММУНАЛЬНОЕ ДВУХЭТАЖНОЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННОЕ АРЕНДНОЕ ПЛАТФОРМНОЕ	
1	Площадь земельного участка 3169 кв.м
1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (привлеченный оформленным муниципальным правовым актом 06.03.2009) 2652 кв.м
1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (привлеченный оформленным муниципальным правовым актом 05.06.2008) 2941 кв.м
2	Территориально-экономическая оценка земли г. Москвы 77:01:0004016
3	Кадастровый квартал 07:323.29 руб. за 1 кв.м
4	Удвоенный коэффициент кадастровой стоимости земельного участка 213.961.206,01 руб.
5	Кадастровая стоимость земельного участка* 1,5 % от кадастровой стоимости
6	Ставка арендной платы

* в случае изменения кадастровой стоимости участка годовой арендной платой (*) определяется действующая стоимость на основании результатов кадастровой оценки.

РАСЧЕТ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

ТОЖЕ ОБЪЕКТЫ ПЛАТЯТ

1. Арендиз за землю производится в рублях и полагается ежеквартально по прошествии 5 календарных месяцев с даты подписания Договора от 19.12.2007 г., статья 21)
2. Платеж за аренду земельного участка составляет 1/400 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начисляемый с 5 числа первого месяца квартала (в день уплаты арендной платы).

КАДЕСТРОВЫЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕКРЕСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

кадастровый номер: 77:05:031674, КПП: 770401001,
федеральное бюджетное учреждение «МФУ РФ» им. г. Москвы (адрес: Департамент земельных ресурсов города Москвы)
почтовый счет: 5040103330100000000004
на документах: Организация: Ц.М.Бюджетный (ТУ) Банка России, г. Москва, ИК 044800091.

Подпись: _____
Инициалы: С.А.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Учрежденческое наименование: Лесная улица №18 Д кв. участка: 43 СДН сорт. №: _____

по Лесной улице _____

Краснодарский край _____ АО г. Москва

ИНОМ: 2111370

Кварт. №: 692

Линей. №: 1

Линей. Фикс. №: ГОС

Линей. Фикс. №: Индивидуальный

Владение, Владения инвестиционных паев – Владения Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арджи-фонд» недвижимости 1. по управлению Общества с ограниченной ответственностью «ВТБ Капитал Инвестиции Лизинг», являясь в котором участником Общества на основании Акта приема-передачи инвестиционных паев в доверие владельцу инвестиционных паев и сынов от владельца инвестиционных паев – Ш-8084, 3 кв. м. Ш-1156, 9 кв. м. и другие собственности _____

Число этажей: 6

Год постройки: 1914 перестроено в 1977 Год последнего кап. ремонта: _____

Кроме того имеются следующие сведения: прочий этаж, межэтажное помещение (подчеркнуть)

Материал крыши: стальная _____

Площадь крыши: 3179 кв. м.

Число лестниц: 6 _____

Хороренная площадь: общая коридоров и мест общего пользования _____

Объем: 86464 куб. м. _____

Общая площадь по зданию: _____ кв. м. в т.ч. общей без учета балконов и лоджий: 12381,2 кв. м.

в. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий: _____ кв. м.

_____ кв. м.

_____ кв. м.

Общая площадь относится к общему имуществу многоквартирного дома

А. Распределение жилой площади

Вид	Владельцы		Иные лица		Общая площадь без учета частей и долей		Доля в общей площади		Общая площадь		Итого	
	Число долей	Владельцы	Число долей	Владельцы	в т.ч. частей и долей	в т.ч. частей и долей	в т.ч. частей и долей	в т.ч. частей и долей	в т.ч. частей и долей	в т.ч. частей и долей	в т.ч. частей и долей	в т.ч. частей и долей
1. Земельный участок	0		0		0		0		0		0	
2. Жилая площадь	10		10		10		10		10		10	
3. Прочая площадь	0		0		0		0		0		0	
4. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
5. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
6. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
7. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
8. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
9. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
10. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
11. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
12. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
13. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
14. Прочая жилая площадь	0		0		0		0		0		0	
Итого												

Всего: _____ кв. м.

Из общего числа жилой площади многоквартирного дома: _____ кв. м.

Б. Распределение вклада по числу комнат (без учета, и в том числе, систем)

Мат. тип	Число квартир		Жилая площадь		Жилая площадь		Жилая площадь	
	в т.ч. с ванной	в т.ч. без ванной	в т.ч. с ванной	в т.ч. без ванной	в т.ч. с ванной	в т.ч. без ванной	в т.ч. с ванной	в т.ч. без ванной
1. Однокомнатная	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Двухкомнатная	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Трехкомнатная	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Четырехкомнатная	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Пятикомнатная	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Шестикомнатная	0	0	0	0	0	0	0	0
7. 8 комнат и более комнат	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого								

Итого: _____ кв. м.

Правительство Москвы

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Улица Басуринская, д. 30, Москва, 119884
 Телефон: (495) 479-19-13, факс: (495) 959-19-83
 Сайт: www.dlr.gov.ru
 ОИРТО: 16413348, ОГРН: 102750108423,
 ИНН: 50/134/0117700/1747300/0011

07.02.2013 № 36-А-00343-(0)-0

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении (исполнении) ставки арендной платы по договору аренды на земельный участок по адресу: Лесная улица, кв. 43

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее - департамент) настоящим уведомляет об изменении (исполнении) с 01.10.2012 ставки арендной платы по договору аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 на земельный участок по адресу: Лесная улица, кв. 43 в связи с поступлением в 01.09.2012 результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 № 676/ПП-05 утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, в том же и соответствии с постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 № 477/ПП-05 внесения изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП в части утверждения ставки арендной платы (срочных актов) (срочных актов) Правительства Москвы.

Исходные данные для расчета арендной платы	К.К.М.	2 941,00
Площадь земельного участка/доли	руб.	335 767 021,78
Ставка арендной платы земельного участка	%	1,50
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	руб.	4 474 143,95

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплату арендной платы арендатор обязан осуществлять на основании настоящего уведомления без внесения изменений в положение и договор аренды земельного участка.

Выплатить арендную плату необходимо для предотвращения ареста имущества на официальном сайте департамента www.dlr.gov.ru.

В случае если оплата арендных платежей на 1 октября 2013 года будет произведена до 31.03.2013, пеня за просрочку платежа не исчисляется и не взыскивается.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендаторов земельного участка (Общество с ограниченной ответственностью «Арджи-фонд Недвижимости I»), Департаменту городского имущества Москвы, а в соответствии с условиями договора - в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является подлинным уведомлением арендатора арендатора об изменении арендной платы.

При наличии вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефону: (495) 959-65-11 (495) 953-75-91.

Информация: Директор Департамента
 Д.Н. Трушин

II. Благоустройство общин и жилищно-коммунальной площади (кв.м.)

Квартал	Средства		Шины		Горюче-мазутное	Лифты	Наружные лестничные площадки
	От бюджета	От других источников	Средств бюджета	Средств других источников			
1	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
Итого	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2	12387,2

III. Ичисленные площади и объемы основной и отдельных частей строений и пристроков

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь (кв.м.)		Высота (кв.м.)	Объем (куб.м.)
			Основная	Отдельная		
1	Учебная	б	2312,8	22,40	23,40	51807
2	подвал		45,5	3,40	-155	
3	веранда	1	1848,3	2,70	4990	
4	вспомогательная		2169,8	3,00	6509	
5	домовая		656,7	4,60	3021	
6	домовая		86,0	3,40	292	
Итого						66464

Площадь застройки: 2853,6 м²
 (включая площадь вспомогательных помещений, расположенных на территории участка)

I. Нежилые помещения: общая площадь 12387,2 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Вспомогательная		Вспомогательная		Вспомогательная		Вспомогательная	
		В кв.	В кв.	В кв.	В кв.	В кв.	В кв.	В кв.	В кв.	В кв.	В кв.	В кв.	В кв.
1	Жилая в нежил. пом.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учебно-научная							10718,8					
8	Обществен. питание							347,4					
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и всли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Профессиональная												
17	Прочая							834,8					
Итого								12387,2					

В том числе: 1. Площадь подвала общин _____ кв.м. 2. Площадь от общин _____ кв.м.
 Площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего		Основная		Вспомогательная		Вспомогательная	
		Всего	Основная	Всего	Основная	Всего	Основная		
1	Учебно-научная	3	4	3	4	3	4	3	4
2	Жилая в нежил. пом.								
3	Торговая								
4	Производственная								
5	Складская								
6	Бытового обслуж.								
7	Гаражи								
8	Учебно-научная								
9	Обществен. питание								
10	Школьная								
11	Учебно-научная								
12	Лечебно-санитарн.								
13	Культ.-просветит.								
14	Детские сады и всли								
15	Театров и зрел. предпр.								
16	Творческие мастерск.								
17	Профессиональная								
Итого									

IV. Описание конструктивных элементов и определение класса основной пристройки

Группа зданий, вид внутренней отделки	II Средняя жилая площадь квартиры	III Средняя внутренняя высота помещений	Сборные		IV	V	VI	VII
			3,40	5,49				
1	Фундаменты	брусьев/ ленточный не армированный	3	3	50	1,5		
2	Напольные и внутренние отделочные элементы	карпачные, оштукатуренные, окрашенные, полированные, оштукатуренные, полированные	26	26	55	14,3		
3	Теплоизоляция	карпачные	9	9	50	4,5		
4	Крыша	карпачная	6	6	50	3,0		
5	Полы	деревянные, ламинатные, плиточные	9	9 + 3	60	7,4		
6	Окна	деревянные	11	11	50	5,5		
7	Внутренние отделочные работы	оштукатуренные, оклеенные обоями	7	7 + 2,4	50	4,7		
8	Сметные в инвентаризационные работы	штукатуренные, окрашенные, оштукатуренные, окрашенные, оштукатуренные, окрашенные	21,7	21,7 + 0,9	55	12,4		
9	Внешние работы	оклеенные обоями, оштукатуренные, окрашенные	7,3	7,3	50	3,7		
			Итого	57,0	53	%		
			Процент износа, приведенный к 100 по формуле					

V. Описание конструктивных элементов и определение класса основной пристройки

Группа зданий, вид внутренней отделки	II Средняя жилая площадь квартиры	III Средняя внутренняя высота помещений	Сборные		IV	V	VI	VII
			3,40	5,49				
1	Фундаменты	брусьев/ ленточный не армированный	3	3	50	1,5		
2	Напольные и внутренние отделочные элементы	карпачные, оштукатуренные, окрашенные, полированные, оштукатуренные, полированные	26	26	55	14,3		
3	Теплоизоляция	карпачные	9	9	50	4,5		
4	Крыша	карпачная	6	6	50	3,0		
5	Полы	деревянные, ламинатные, плиточные	9	9 + 3	60	7,4		
6	Окна	деревянные	11	11	50	5,5		
7	Внутренние отделочные работы	оштукатуренные, оклеенные обоями	7	7 + 2,4	50	4,7		
8	Сметные в инвентаризационные работы	штукатуренные, окрашенные, оштукатуренные, окрашенные, оштукатуренные, окрашенные	21,7	21,7 + 0,9	55	12,4		
9	Внешние работы	оклеенные обоями, оштукатуренные, окрашенные	7,3	7,3	50	3,7		
			Итого	57,0	53	%		
			Процент износа, приведенный к 100 по формуле					

№ п/п	Наименование	Статус	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Подъемники:				№ этажа	Удельный вес объекта, %	Итого в %
									внутриквартирные	внутриэтажные	внутризданий	внутриобъекта			
VI. Техническое описание холодных пристроек															
Списание конструктивных элементов и их удельная стоимость															
1	Бетонные														
2	Кирпичные														
3	Металлические														
4	Деревянные														
5	Пенополиуретан														
6	Пенополистирол														
7	Битумно-полимерные														
8	Гидроизоляция														
9	Оштукатуривание														
10	Слоистые конструкции														
11	Стеклопакеты														
12	Стекло														
13	Внутренняя отделка														
14	Внешняя отделка														
15	Кровельные материалы														
16	Кровельные материалы														
17	Полы														
18	Санитарно-технические														
19	Двери														

№ п/п	Наименование строительных конструкций и пристроек	Получено в стоимости в реформингах										Действительная стоимость в руб.				
		на фундаментах	на стенах	на перегородках	на перекрытиях	на кровле	на фасадах	на других конструктивных частях	внутриквартирные	внутриэтажные	внутризданий		внутриобъекта			
1	Бетонные															
2	Кирпичные															
3	Металлические															
4	Деревянные															
5	Пенополиуретан															
6	Пенополистирол															
7	Битумно-полимерные															
8	Гидроизоляция															
9	Оштукатуривание															
10	Слоистые конструкции															
11	Стеклопакеты															
12	Стекло															
13	Внутренняя отделка															
14	Внешняя отделка															
15	Кровельные материалы															
16	Кровельные материалы															
17	Полы															
18	Санитарно-технические															
19	Двери															
Итого:													471414	33	162016	

% от стоимости на 29.09.2013г. К=2000965 * 0,17 = 2,048
 % от стоимости на 20.09.2013г.

Работы выполнены: Мультига Г. М. 21 Май 2014
 Проверено бригадой: Ивановой Г. М. 21 Май 2014
 Начальник бюро: [Подпись]

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНС/ЭИ

№ п/п	Наименование конструкций элементов и оборудования	Единица измерения	Потребность в капитальном ремонте строения №						Выполнено:			
			в %	Величина	Факт	в руб. за работы	В руб.	в %				
1	Фундаменты	руб. м										
2	Стены	руб. м										
3	Стены	руб. м										
4	Перегородки	руб. м										
5	Перегородки	руб. м										
6	Перегородки	руб. м										
7	Перегородки	руб. м										
8	Перегородки	руб. м										
9	Перегородки	руб. м										
10	Перегородки	руб. м										
11	Перегородки	руб. м										
12	Перегородки	руб. м										
13	Перегородки	руб. м										
14	Перегородки	руб. м										
15	Перегородки	руб. м										
16	Перегородки	руб. м										
17	Перегородки	руб. м										
18	Перегородки	руб. м										
19	Перегородки	руб. м										