



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 426/21

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

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

04.12.2021 г.

Дата составления отчета:

06.12.2021 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Дополнительная информация:

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

Москва – 2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Задания на оценку к Дополнительному соглашению № 19 от 01.12.2021 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 04 декабря 2021 года с использованием сравнительного и доходного подходов.

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

914 100 600 (Девятьсот четырнадцать миллионов сто тысяч шестьсот) рублей

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	7
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
2.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	7
2.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	7
2.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	11
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ	14
3.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	14
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	15
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	15
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	16
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	18
6.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	18
6.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	18
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.4.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	25
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
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.....	41
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	44
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	47
9.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	48
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	48
9.2.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	51
9.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	53
9.4.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	55
9.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	56
9.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	74
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	93
10.1.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ		

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	98
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	98
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	115

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

Объект оценки	Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»: - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322632530 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4246); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626305 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4247); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322625949 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4245). - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626466 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4632); - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626659 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4633); .
Имущественные права на объект оценки	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Вид права – собственность Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цели оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	04.12.2021 г.
Срок проведения оценки	01.12.2021 г. – 06.12.2021 г.
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая стоимость определяется без учета НДС. 9. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (СПОД РОО 01-001-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

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

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (СПОД РОО 01-002-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (СПОД РОО 01-003-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

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

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

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов, или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку к дополнительному соглашению № 19 от 01.12.2021 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

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

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

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

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Осмотр объекта не производился. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик

Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Место нахождения	123112, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, этаж 15, помещение III, комната 20
ОГРН	1027722009941
Дата присвоения ОГРН	24.10.2002 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90200/20 от 02 ноября 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: 8 (499) 550-1509 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», 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 № 19 от 01.12.2021 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	Обоснованно не применялся	120 698 000	86 989 574
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	173 618 000	132 318 832
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	667 475 000	593 223 455
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м.	Обоснованно не применялся	22 052 000	20 342 594
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м.	Обоснованно не применялся	5 807 000	5 675 624

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

914 100 600 (Девятьсот四十四 миллионов сто тысяч шестьсот) 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	103 843 900
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	152 968 600
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	630 349 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	21 197 200
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	5 741 500
Итого			914 100 600

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Оценщик

Делов А.И.



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

7.1. Идентификация Объекта оценки

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

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

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

7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

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

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки:

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

Оцениваемые права

Собственность

Обременения оцениваемых прав

Доверительное управление, аренда.

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

Субъект права

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

Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 7-1 Общая характеристика Объекта оценки

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Расположение помещения	Общая площадь	Состояние помещения
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4246	Часть подвала, первого этажа и часть помещений расположена выше первого этажа	1 156,90	Рабочее состояние
2	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4247	Помещения расположены в здании выше первого этажа	1 937,10	Рабочее состояние
3	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4245	Часть подвала, первого этажа и часть помещений расположена выше первого этажа	8 684,30	Рабочее состояние
4	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4632	1 этаж	140	Рабочее состояние
5	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4633	1 этаж	33	Рабочее состояние

Источник: составлено Оценщиком

История здания



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

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

Описание бизнес-центра

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

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

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

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

7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки выступают нежилые помещения общей площадью 11 951,3 кв.м. отдельно стоящего нежилого административного здания. Здание расположено в Центральном административном округе г. Москвы, в середине Лесной улицы. Ближайшие станции метро: Белорусская кольцевая, Менделеевская. Удаленность от ближайшей станции метро составляет 6 минут пешком (490 м.)

Схема 1. Расположение объекта оценки на карте

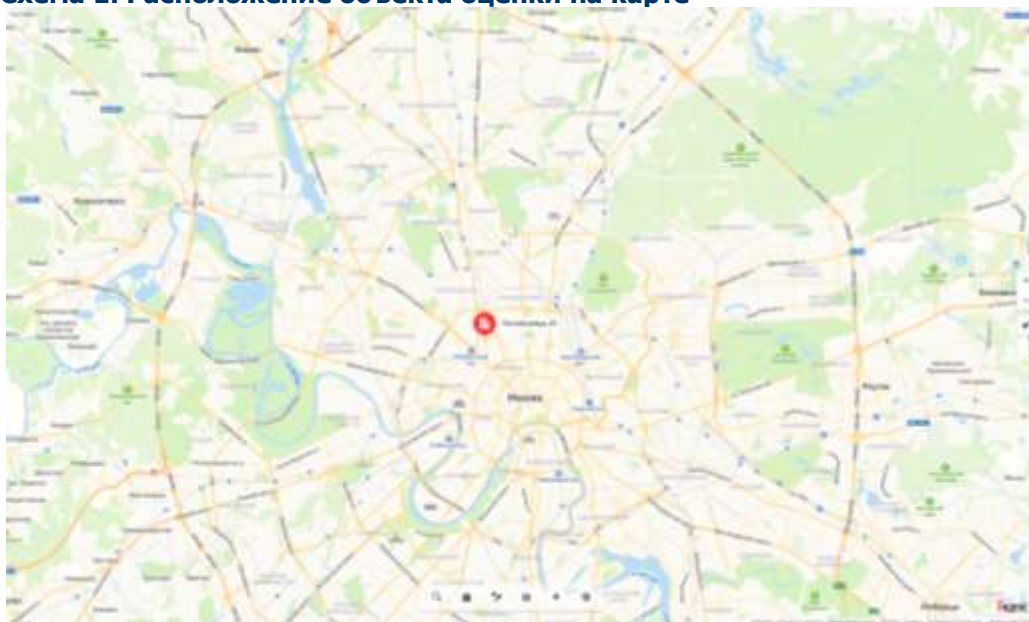


Схема 2. Удаленность от метро

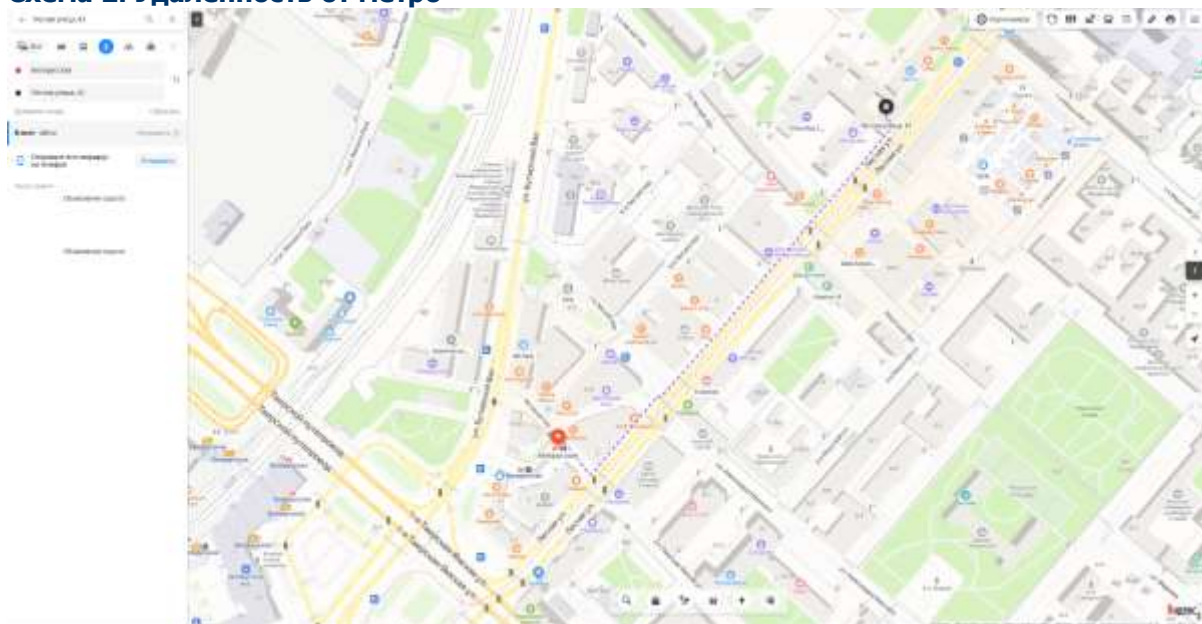


Таблица 7-2 Анализ местоположения

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

Описание расположения района

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

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

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

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

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

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

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

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

Социально-экономическая обстановка на территории Российской Федерации

О текущей ситуации в российской экономике¹

В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).

В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8% г/г после -10,8% г/г месяцем ранее (к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%).

На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -12,7% г/г, по овощам на -3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 27 октября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по

¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f20210205.pdf>

данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8% г/г в августе (в номинальном выражении), а в период с 1 по 24 октября – до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным контрольно-кассовой техники в августе и сентябре 2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ за три недели октября также демонстрирует замедление.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн. человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (82,2 млрд долл. США в январе–сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8% г/г или +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	III кв. 21	III кв. 21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП*	4,0*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,0	0,9	14,2	3,8	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,6	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6
добыча угля	5,0	-0,3	6,0	-2,9	4,2	4,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,0	-5,7	8,4	-3,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	1,8	3,4	2,5	2,0	2,8	-0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	13,7	-7,4	-4,7	-4,3	23,0	32,9	55,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	12,4	27,5	19,1	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4
пищевая промышленность	4,9	7,2	3,1	5,2	6,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.									
пищевые продукты	4,0	4,8	1,2	3,3	5,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	11,9	22,3	16,6	18,9	13,1	7,2	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-1,1	4,7	-5,5	-3,8	5,5	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	1,0	4,5	3,3	5,9	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.									
текстильные изделия	2,8	14,2	1,5	13,4	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	-3,4	-0,4	1,2	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	9,8	-1,3	12,9	2,5	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,3	10,9	8,5	13,1	9,7	101,0	15,4	2,6	1,2
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	5,5	5,0	4,0	8,0	6,4	6,3	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	15,6	9,6	17,6	8,5	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	10,4	16,6	11,2	22,6	19,8	10,9	-5,5	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,1	-3,6	5,2	-1,7	5,8	4,1	8,1	-7,1	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020
химический комплекс	5,4	14,9	5,1	14,9	5,8	5,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	4,1	11,6	4,7	12,0	4,4	3,2	8,8	5,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	13,6	37,2	9,4	31,9	15,6	16,7	4,1	40,1	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,7	10,8	3,5	12,7	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,9	6,6	6,8	10,8	7,2	6,7	14,0	-2,7	0,2
металлургический комплекс	1,6	0,1	4,9	4,5	-2,2	2,1	8,9	-3,6	-0,9
в т.ч.									
металлургия	1,9	-1,6	4,3	1,8	0,3	1,1	2,5	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	0,7	5,3	6,6	13,0	-10,1	5,1	28,6	-7,4	4,5
машиностроительный комплекс	1,8	5,3	5,2	3,2	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	-7,6	0,3	12,4	-3,9	-23,5	-8,6	19,8	5,8	3,4
электрооборудование	0,6	-0,3	-1,6	3,3	-0,8	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не кл. в другие группировки	12,0	26,3	16,8	28,4	6,0	13,7	15,0	2,7	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	1,2	-4,8	-9,4	-6,0	7,0	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	4,5	5,6	3,8	0,0	16,2	-7,5	19,4	21,4	6,6
прочие производства	-1,1	11,0	-2,0	10,7	-0,8	-4,4	15,5	3,7	10,9
в т.ч.									
мебель	7,0	22,2	-1,7	16,4	13,0	11,0	48,3	21,4	6,8
прочие готовые изделия	-2,6	2,4	2,2	1,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,6	10,0	-2,7	10,8	-3,8	-7,1	8,5	-1,4	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,6	4,4	9,1	5,5	6,8	6,8	7,0	8,2	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	13,7	13,9	10,7	16,0	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	III кв.21	сен.21	авг.21	июл.21	II кв.21	июн.21	май.21	апр.21	I кв.21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			8,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам			7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			5,8	5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты			27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,3	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты			16,9	16,2	13,8	15,8	14,1	11,3	7,4	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)			6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

О текущей ценовой ситуации²

За неделю инфляция замедлилась до 0,09% после 0,21% недель ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары снизились (0,29% после 0,44%) при замедлении удорожания плодоовощной продукции (0,50% после 1,70%), а также продуктов питания за исключением овощей и фруктов (0,26% после 0,28%). Кроме того, замедлился рост цен в непродовольственном сегменте (0,05% после 0,16%), в том числе на бензин (0,12% после 0,24%). В секторе туристических и регулируемых услуг снижение цен сохранилось на уровне прошлой недели (-0,18% после -0,17%).

В продовольственном сегменте темпы роста цен снизились (0,29% после 0,44% недель ранее). Значительно замедлился рост цен на плодоовощную продукцию (0,5% после 1,7% недель ранее) при снижении темпов роста цен на картофель (0,82% после 2,30%), огурцы (2,76% после 9,66%) и помидоры (2,52% после 5,27%). В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов темпы инфляции снизились до 0,26% после 0,28% недель ранее. Замедлился рост цен на мясопродукты (0,17% после 0,42%), яйца (0,99% после 1,82%), сахар (0,56% после 0,85%), муку (0,40% после 0,54%).

В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась (0,05% после 0,16% недель ранее). Рост цен на автомобильный бензин замедлился до 0,12% после 0,24% недель ранее. Сдерживающее воздействие также оказало снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,38% после роста на 0,24%) и продолжающаяся дефляция на строительные материалы (-0,54% после -0,55%). На медикаменты был зафиксирован околонулевой рост цен (0,04% после 0,27%). Легковые автомобили подорожали на 0,56%, в основном за счет роста цен на иностранные автомобили (0,73%).

В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжается вторую неделю подряд (-0,18% после -0,17% недель ранее). На динамику цен на туристические услуги сдерживающее влияние, наряду с сезонным фактором, оказывали действовавшие в ряде регионов ограничения, направленные на борьбу с распространением коронавирусной инфекции. На услуги зарубежного туризма цены снизились на -2,35%, на услуги гостиниц на -2,98%, а на санаторно-оздоровительные услуги на -0,12%.

На мировых рынках продовольствия на неделе цены изменялись разнонаправленно (в октябре – выросли в среднем на 6,4%).

Мировые цены на пшеницу в США и Франции, достигнув в конце октября – начале ноября многолетних максимумов (с 2012–2013 гг.), на текущей неделе скорректировались вниз на 3,0% (после роста в октябре в среднем на 7,7%). Благоприятное влияние на них оказали новости об

2 <https://www.economy.gov.ru/material/file/4c71f428081e0686aac6de89b3dc2512/10112021.pdf>

улучшении оценок производства во Франции и повышении долгосрочных прогнозов посевных площадей в США. В России, напротив, экспортная цена пшеницы выросла на 3,5% (в октябре – на 3,1%).

Вслед за пшеницей подешевела кукуруза – на 3,8% на неделю (в октябре – подорожала на 3,5%) на фоне прогнозов расширения мирового предложения за счет высокого урожая в США, благоприятной погоды в Бразилии и сокращения закупок со стороны Китая.

Российские экспортные цены на семена подсолнечника снизились за неделю на 2,2% (в октябре – выросли на 14,0%) из-за ожиданий хорошего урожая. Цены на подсолнечное масло, напротив, увеличились на 1,1% (месяцем ранее – выросли на 9,0%) вследствие высокого спроса со стороны Индии. Цены на сахар-сырец за неделю выросли на 1,9% (в октябре – на 1,8%) из-за ожидаемого сокращения производства сахара в Бразилии.

На мировых рынках удобрений за прошедшую неделю цены азотных, калийных и смешанных удобрений не изменились (в октябре – повысились на 55,4; 11,5 и 7,2% соответственно). На мировом рынке черных металлов наблюдалась нейтрально понижительная динамика в условиях ограниченного спроса со стороны основных импортеров и снижения производственной активности в Китае.

На текущей неделе фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже и ее импортные цены снизились на 7,3 и 2,6% (в октябре – на 11,3 и 1,6% соответственно).

Импортные цены на металлолом в Турции и экспортные цены в России на неделе стабилизировались (в октябре их темпы прироста составили +8,8% и -0,5% соответственно).

Цены фьючерсов на арматуру на Лондонской товарной бирже и ее экспорта из России сохранились на уровне прошлой недели (в октябре – выросли на 5,8 и 3,0%).

Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат на неделе понизились на 7,2 и 3,6% (в октябре – на 0,9 и 5,4%).

О потребительской инфляции (Росстат)

	2021 год						2020 год на 9 ноября		
	на 8 ноября (2021)	с начала месяца	2 - 8 ноя	26 окт - 1 ноя	на 8 ноября (с нач. года)	октябрь (м/м)	с начала месяца	с начала года	ноябрь
Индекс потребительских цен	8,07	0,12	0,09	0,21	6,62	1,11	0,20	3,52	0,71
Продовольственные товары	10,82	0,35	0,29	0,44	8,15	2,17	0,47	4,18	1,34
- без плодовоовощной продукции	9,27	0,30	0,26	0,28	7,95	1,37	0,32	4,20	0,81
- плодовоовощная продукция	24,52	0,74	0,50	1,70	10,08	8,65	1,82	4,00	5,97
Непродовольственные товары	8,03	0,07	0,05	0,16	7,20	0,78	0,23	4,01	0,58
- без бензина	8,14	0,06	0,04	0,15	7,22	0,80	0,26	4,23	0,65
- бензин автомобильный	7,23	0,15	0,12	0,24	7,04	0,62	0,03	2,36	0,06
Услуги (туристические и регулируемые)*	4,37	-0,21	-0,18	-0,17	4,19	-0,19	0,02	2,87	0,07
Услуги (октябрь)	4,36	-	-	-	3,86	0,01	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Куры	30,96	0,49	0,41	0,57	26,89	5,47	0,46	-0,34	1,29
Баранина	13,47	0,11	0,11	0,01	13,59	-0,09	0,01	1,48	-0,16
Говядина	14,16	0,08	0,03	0,35	12,93	1,47	0,03	3,94	0,49
Свинина	15,28	0,03	0,02	0,09	14,95	1,78	-0,27	2,75	-0,59
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Крупа гречневая	19,61	1,47	1,28	1,34	16,93	3,21	0,37	36,20	1,99
Хлеб	8,62	0,67	0,60	0,49	6,93	1,59	0,54	6,16	1,06
Рис	4,79	0,69	0,58	0,76	5,09	1,79	0,05	12,82	-0,07
Мука	10,69	0,48	0,40	0,54	7,41	2,09	0,46	10,64	1,95
Пшено	-4,36	0,40	0,33	0,48	-2,64	0,31	-0,16	-8,57	-1,22
Прочие продовольственные товары									
Яйца	27,92	1,25	0,99	1,82	6,91	12,74	1,52	-3,61	7,09
Вермишель	12,06	0,67	0,61	0,39	9,22	1,80	0,35	9,37	1,36
Масло сливочное	7,87	0,65	0,56	0,60	6,78	1,34	0,22	3,12	0,79
Сахар	9,10	0,68	0,56	0,85	7,26	2,03	3,08	62,30	8,94
Чай	4,86	0,38	0,38	-0,01	4,22	-0,08	-0,03	8,19	0,40
Молоко	7,51	0,42	0,38	0,28	6,70	1,77	0,18	1,46	0,58
Масло подсолнечное	14,54	0,18	0,16	0,16	6,62	0,58	1,95	17,46	7,44
Соль	3,69	0,16	0,14	0,14	3,87	0,32	-0,05	5,45	-0,03
Рыба	9,90	0,01	0,00	0,09	6,20	0,33	0,43	2,98	1,88

Плодовоовощная продукция									
Огурцы	56,32	4,12	2,76	9,66	-16,54	-48,67	10,87	-28,37	39,21
Томаты	59,96	3,27	2,52	5,27	5,66	43,81	7,05	-20,22	27,60
Капуста	92,56	1,09	1,08	0,10	88,20	-0,20	-0,59	-4,32	-0,95
Картофель	75,64	1,02	0,82	1,42	51,57	15,48	1,56	15,88	7,22
Морковь	38,96	-0,38	-0,33	-0,33	30,02	-1,76	-0,14	22,44	0,49
Яблоки	-1,97	-0,57	-0,50	-0,49	-5,44	-4,96	-0,82	15,49	-0,44
Лук	26,51	-1,17	-1,08	-0,63	17,63	-2,38	0,94	1,02	3,75
Основные непродовольственные товары									
Автомобиль иностранный	14,46	0,75	0,73	0,11	12,52	0,82	0,54	8,51	1,19
Бензин	7,23	0,15	0,12	0,24	7,04	0,62	0,03	2,36	0,06
Медикаменты	5,42	0,07	0,04	0,27	3,94	0,88	0,38	8,26	1,09
Автомобиль отечественный	16,30	0,02	0,01	0,10	15,06	1,47	0,02	8,25	1,09
Строительные материалы	-	-0,63	-0,55	-0,55	22,97	-0,72	-	-	0,77

О потребительской инфляции (Блумберг)

	2021 год									2019
	с начала ноября	08.11.2021	02.11.2021	2-8 ноября	26 октября - 1 ноября	ноябрь (с нач. года)	октябрь (млн)	сентябрь (млн)	август (млн)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,6	282	291	-3,0	6,0	19,9	5,9	-3,0	9,1	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	3,5	326	315	3,5	1,9	23,5	3,1	7,1	15,4	21,1
Пшеница (Франция Египет фьючерс), долл./т	0,6	329	339	-3,0	2,3	26,1	9,4	0,2	17,3	23,0
Урожай пшеницы (Черное море FOB), долл./т	2,3	310	303	2,3	-0,4		5,8	10,7	0,2	
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,9	217	226	-3,8	6,5	14,0	3,5	-6,1	-8,7	24,8
Белый сахар (Мексиканский сахар фьючерс), долл./т	1,0	514	509	0,9	0,0	22,1	2,9	4,3	7,2	17,2
Сахар-сырец (Мексиканский сахар США фьючерс №11), долл./т	3,4	439	431	1,9	-1,5	28,6	1,8	-0,6	9,4	15,4
Соя подсолнечная (ЮАР фьючерс), долл./т	0,9	717	709	1,1	-0,6	20,1	7,8	2,1	7,0	43,7
Соя подсолнечная (Черное море FOB), долл./т	-4,4	653	668	-2,2	-0,7	2,0	14,0	0,4	-16,8	75,3
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	0,0	1390	1375	1,1	-3,5	13,9	9,0	-0,5	6,0	59,5
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	-0,4	1395	1385	0,7	-3,5	13,4	9,5	0,5	7,3	58,7
Сояевые бобы CBT (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,7	433	457	-5,3	-0,1	-10,4	-3,7	-6,9	-3,7	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,3	1280	1367	-6,4	-0,5	34,0	6,8	-8,0	-5,5	25,6
Канадский рапс CSE (Мексиканский сахар фьючерс), долл./т	-5,7	895	850	-6,4	6,3	63,7	9,0	-2,0	-0,8	36,9
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т	14,0	1654	1628	13,9	0,0	74,9	2,4	6,7	7,0	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-5,2	1370	1395	-1,8	-1,7	30,5	10,9	1,6	4,4	28,8
Оливковое масло (Испания слот), долл./т	0,2	3631	3691	-1,6	0,1	18,8	-3,5	0,8	-1,6	23,6
Оливковое масло (Италия слот), долл./т	-0,3	4316	4944	-0,6	0,1	203,7	-1,7	1,3	-0,5	-49,4
Гречиха (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,3	3496	3474	0,6	-1,0	14,1	0,7	-2,3	0,7	-4,4
Сояевые (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,4	1684	1637	2,9	4,9	7,2	-5,0	-11,7	-9,6	-1,6
Цельная кукуруза (слот, MBF), долл./т						28,7		0,9	-0,7	-17,3
Удобрения										
Кальциевые (экстракт калия), США слот, долл./т	0,0	685	685	0,0	0,0	179,6	11,5	8,8	5,5	5,6
Кальциевые (экстракт калия), Бразилия слот, долл./т	0,0	220	220	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	-18,8
Смешанные (мочевино-фосфор), Бразилия слот, долл./т	0,0	830	830	0,0	3,8	100,0	7,2	-4,6	-1,5	39,3
Кальций (мочевина), Россия FOB, долл./т	0,0	780	780	0,0	0,0	221,0	55,3	4,2	-4,7	15,2
Кальций (мочевина), Египет слот, долл./т	0,0	900	900	0,0	6,5	219,1	55,4	7,5	-2,5	19,5
Черные и цветные металлы										
Прокат горячекатаный (Черное море слот FOB), долл./т	-7,2	840	905	-7,2	7,7	16,3	-0,9	-7,5	-1,5	51,1
Прокат холодекатаный (Черное море слот FOB), долл./т	-3,6	940	975	-3,6	2,6	13,3	-5,4	-7,0	-6,4	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	3,1	731	732	-0,1	1,8	23,2	5,8	-3,9	-4,8	34,3
Арматура (Черное море FOB), долл./т	0,0	760	760	0,0	6,7	23,1	3,0	-4,4	-2,8	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	-0,1	499	499	0,1	-0,3	4,5	8,6	-3,2	-6,1	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	17,6	385	385	0,0	0,0	16,5	-0,5	-2,5	-6,8	33,6
Металлическая (Дальний восток), долл./т	-8,4	92	99	-7,3	-6,6	-44,5	-11,3	-22,8	-20,0	65,6
Металлическая (Дальний КНФ слот), долл./т	-12,1	97	99	-2,6	-11,6	-36,6	-1,6	-21,6	-22,8	77,9
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	-4,1	2605	2693	-3,2	-3,9	31,6	3,6	9,8	3,4	9,4
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	1,5	9638	9406	1,5	-2,4	24,1	3,4	-0,6	-1,0	25,8
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	1,0	19540	19601	0,2	-1,9	18,2	-0,3	1,1	1,7	18,5

О динамике промышленного производства³

Промышленное производство в сентябре 2021 г. значительно ускорило рост. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 0,3% в августе). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г соответственно).

Основной вклад в улучшение показателей промышленного производства в сентябре внесла добывающая промышленность, где выпуск впервые с февраля 2020 г. достиг допандемического уровня (+0,2%, в среднем -3,5% в предыдущие 6 месяцев, в том числе -3,3% в августе). Отставание от уровня аналогичного месяца 2019 г. в сентябре сократилось до -0,6% (в августе: -4,6% к августу 2019 года). Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти постепенно восстанавливается (объем добычи нефти в сентябре 2021 г. к сентябрю 2019 г. снизился на -4,5%, в августе 2021 г. к августу 2019 г. – на -7,8%). Также постепенно восстанавливаются поставки нефти на внешний рынок. На фоне посткризисного восстановления рынков и необходимости восполнения запасов в ПХГ продолжается рост добычи природного газа. Одновременно увеличился объем предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

В обрабатывающей промышленности в сентябре также наблюдалось улучшение динамики: допандемический уровень, по оценке, превышен на 5,1% (в среднем +4,0% в предыдущие 6 месяцев, в том числе +3,8% в августе). Рост выпуска обрабатывающей промышленности к сентябрю 2019 г. составил 5,2% после 3,7% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении: 4,6% г/г и 2,9% г/г соответственно). Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в сентябре по сравнению с уровнями 2019 г. внесли металлургический комплекс, нефтепереработка, производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции. При этом продолжается активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе (+14,9% в сентябре к сентябрю 2019 г.), пищевой отрасли (+5,2%), деревообработке (13,1%), легкой промышленности (+5,9%).

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	июн. 21	июн. 21	май 21	апр. 21	июн. 21	апр. 21	март. 21	фев. 21	январ. 21	2020
Промышленное производство	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	
Добыча полезных ископаемых	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	
добыча угля	6,0	-2,9	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2	
добыча сырой нефти и природного газа	8,4	-3,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0	
добыча металлических руд	2,5	2,0	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5	
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	-4,3	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27,5	19,1	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6	
Обрабатывающие производства	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	
пищевая промышленность	3,1	5,2	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8	
в т.ч.														
пищевые продукты	1,2	3,3	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1	
напитки	16,6	18,9	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5	
табачные изделия	-5,5	-3,8	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4	
легкая промышленность	3,3	5,9	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2	
в т.ч.														
текстильные изделия	1,5	13,4	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7	
одежда	1,2	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3	
кожа и изделия из нее	12,9	2,5	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6	
деревообрабатывающий комплекс	8,5	13,1	9,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2	
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	4,0	8,0	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8	
бумага и бумажные изделия	9,6	17,6	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,6	11,2	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0	
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	-1,7	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0	

3 <https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

в % к соотв. периоду предыдущего года	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	Икв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
химический комплекс	5,1	14,9	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	4,7	12,0	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	9,4	31,9	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	12,7	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,8	10,8	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	4,9	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.													
металлургия	4,3	1,8	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	6,6	13,0	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	5,2	3,2	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	12,4	-3,9	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,6	3,3	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,8	28,4	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
прочие транспортные средства и оборудование	-9,4	-6,0	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие производства	3,8	0,0	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
в т.ч.													
мебель	-2,0	10,7	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
прочие готовые изделия	-1,7	16,4	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,2	1,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
	-2,7	10,8	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,1	5,5	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	16,0	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Социально-экономическая обстановка в г. Москве⁴

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек. Миграционный прирост в январе-июле 2021 года – 8 601 человек.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль – сентябрь 2021 г. составила 7346,5 тыс. человек, в их числе 7168,5 тыс. человек или 97,6% были заняты в экономике и 178,1 тыс. человек (2,4%) не имели занятия, но активно его искали

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу августа 2021 г. составила 57996 человек, из них 38647 человек имели статус безработного, из них 25287 человек получали пособие по безработице. На конец августа 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы.

В августе 2021 г. признано безработными 5890 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 17351 человек или в 3,9 раза). Численность трудоустроенных безработных в августе 2021 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8268 человек и составила 3358 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в августе 2021 года к июлю 2021 года составил 99,9%

В августе 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 99,2%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,3%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей.

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

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

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за июль 2021 г., по оперативным данным составила 108519,7 рублей и увеличилась по сравнению с июлем 2020 г. на 9,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2021 г. составила 104,5% к уровню июля 2020 г.

На 1 сентября 2021 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 939 710 единиц. По состоянию на 1 августа 2021 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 4198,1 млрд. рублей.

На 1 августа 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 65966,0 млрд. рублей, из неё просроченная – 1724,4 млрд. рублей или 2,6% от общей суммы задолженности. Кредиторская задолженность на 1 августа 2021 г. составила 27528,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1607,5 млрд. рублей или 5,8 %

Дебиторская задолженность на 1 августа 2021 г. составила 28538,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 1194,0 млрд. рублей или 4,2% от общего объема дебиторской задолженности. Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2021 г. составила 39,0 млн. рублей и по сравнению с 1 августа 2021 г. уменьшилась на 44,3 млн. рублей. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 сентября 2021 г. отсутствовала.

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.⁵

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому - либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8-1 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

Признак классификации	Виды рынков
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

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

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы

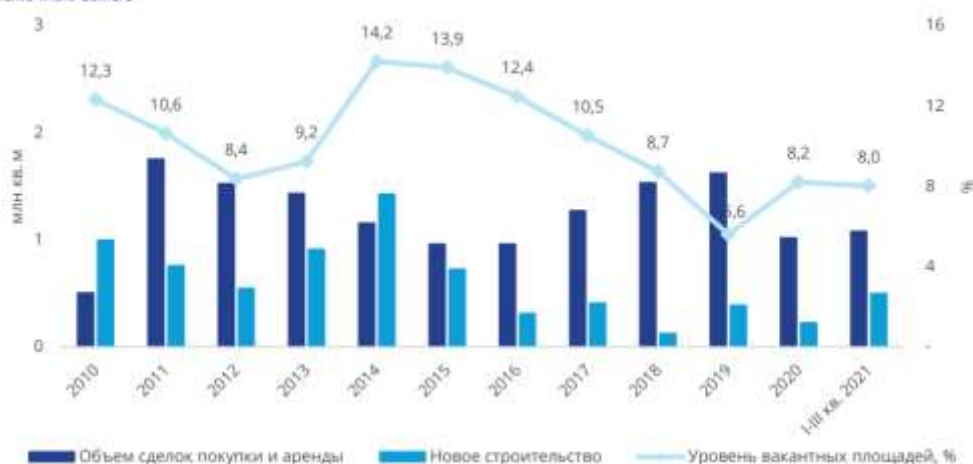
Индикаторы рынка⁶

	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общий объем предложения, млн кв. м	18,6	18,8	19,4
Класс А	4,3	4,44	4,9
Класс В+/-	14,2	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	226,6	115,2	497,6
Класс А	100,6	44,3	394,7
Класс В+/-	126,0	70,9	102,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 286	887	1 126
Доля вакантных площадей, %	6,5	7,25	8,0
Класс А	9,4	9,8	9,5
Класс В+/-	5,6	6,5	7,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	18 426	18 946	23 710
Класс А	26 683	26 611	28 314
Класс В+/-	14 277	15 277	19 876

По итогам девяти месяцев 2021 г. общий сток качественного офисного предложения Москвы достиг 19,4 млн кв. м. При этом объем нового предложения на офисном рынке Москвы по итогам III квартала 2021 г. составил 51 тыс. кв. м, что совокупно с вводом за первое полугодие 2021 г. дает показатель в 497,6 тыс. кв. м. Новое предложение было сформировано благодаря вводу четырех объектов: «Большевик», фаза II (GLA 17,3 тыс. кв. м), «Галактион» (GLA 17,2 тыс. кв. м), «Смоленский пассаж», фаза II (GLA 15,7 тыс. кв. м), и бизнес-центр на Электролитном проезде, д. 16, стр. 10 (GLA 1,1 тыс. кв. м).

Незначительное снижение доли вакантных площадей за квартал (-0,1 п.п.) было вызвано нехваткой крупных офисных блоков. Текущее предложение на рынке представляет собой небольшие лоты (средний размер вакантного блока составляет 500 кв. м), которые менее востребованы среди потенциальных арендаторов.

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



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

Предложение

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



Стоит отметить, что, несмотря на большой объем ввода, рынок спекулятивного предложения пополнили лишь 23% новых площадей. До конца текущего года к вводу ожидается еще около 366 тыс. кв. м офисных площадей, но не исключены переносы сроков. Ключевые проекты, запланированные к завершению – бизнес-центр класса А у метро «Белорусская» «АФИ 2В» арендопригодной площадью 40 тыс. кв. м, а также деловой комплекс класса А «Парк Хуамин» в районе Ботанического сада площадью 50 тыс. кв. м.

В следующем году планируются к реализации десять бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 667,6 тыс. кв. м. К топ-3 крупных проектов 2022 г. относятся такие, как Grand Tower (GLA 232,0 тыс. кв. м) на 15-м участке ММДЦ «Москва-Сити», «Останкино Business Park» (GLA 110 тыс. кв. м) в районе Бутырской и «Сколково Парк» (GLA 88,5 тыс. кв. м), расположенный между Солнцевым и Сколковым на западе Москвы.

График 3
Динамика ввода офисных площадей
Источник: Colliers



Доля свободных площадей

В конце III квартала 2021 г. доля вакантных площадей в офисном сегменте оценивается на уровне 8,0%, что на 0,1 п.п. ниже аналогичного показателя за первое полугодие 2021 г., за счет высвобождения помещений в объектах класса В+/-, где вакантность достигла 7,6% (+0,6 п.п. за квартал). Однако в бизнесцентрах класса А продолжается сокращение объема свободных площадей, что иллюстрирует снижение уровня вакантности с 11,5% в первом полугодии 2021 г. до 10,7% на сегодняшний день. Критическую нехватку офисных помещений по-прежнему

испытывает субрынок «Москва-Сити», где доля вакантных площадей опустилась до показателя в 3,7%.

График 4
Доля свободных площадей по классам, %

Источник: Colliers

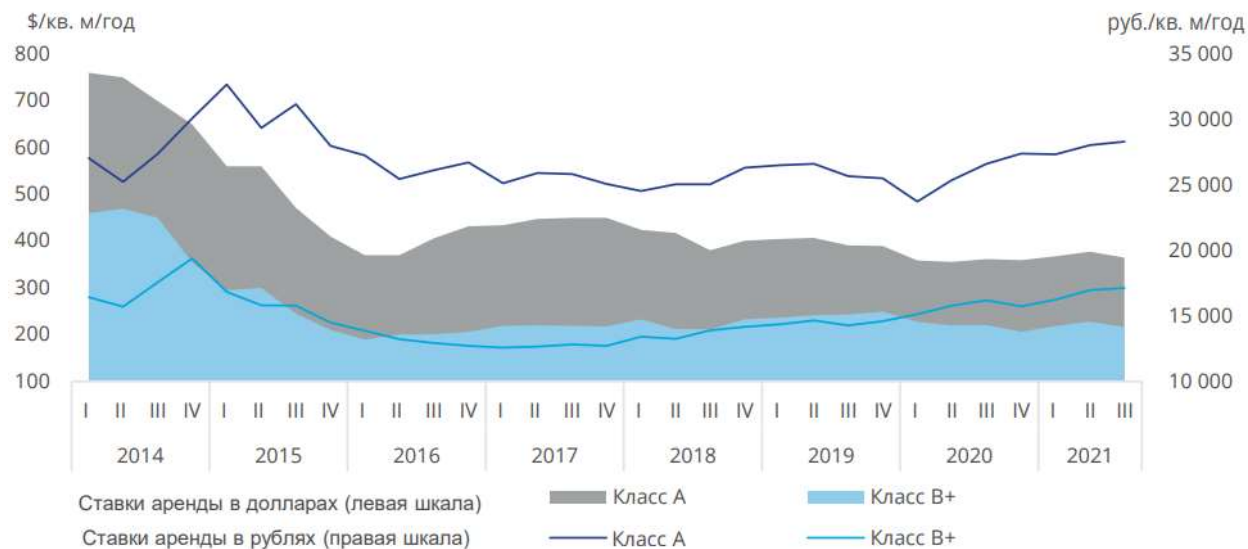


Коммерческие условия

Рост ставок аренды на офисном рынке Москвы сохраняется на протяжении последних трех кварталов на уровне 2-3% в квартал, за счет чего средневзвешенная ставка аренды по итогам III квартала достигла 21 350 руб./кв. м/год. Для сравнения, в начале года она составляла 19 121 руб./кв. м/год. Основными субрынками, где было зафиксировано наибольшее увеличение ставок аренды, являются Центральный деловой район, а также западное направление за пределами Садового кольца.

График 7
Динамика ставок аренды по классам

Источник: Colliers



Спрос

Объем сделок за прошедшие три месяца составляет порядка 445 тыс. кв. м, что совокупно с полугодовым показателем дает результат в 1 076 тыс. кв. м за три квартала текущего года. Это в очередной раз свидетельствует о том, что московский рынок офисной недвижимости уже преодолел кризисный рубеж и приблизился к значениям 2019 г., когда объем новых сделок за I–III кварталы достигал 1 286 тыс. кв. м.

33% сделок в I–III кварталах 2021 г. были заключены в объектах класса А. Около 10% площадей, арендованных с привлечением консультанта, расположены в гибких рабочих пространствах Москвы. Большая доля спроса в I–III кварталах 2021 г. в размере 30% представлена компаниями в

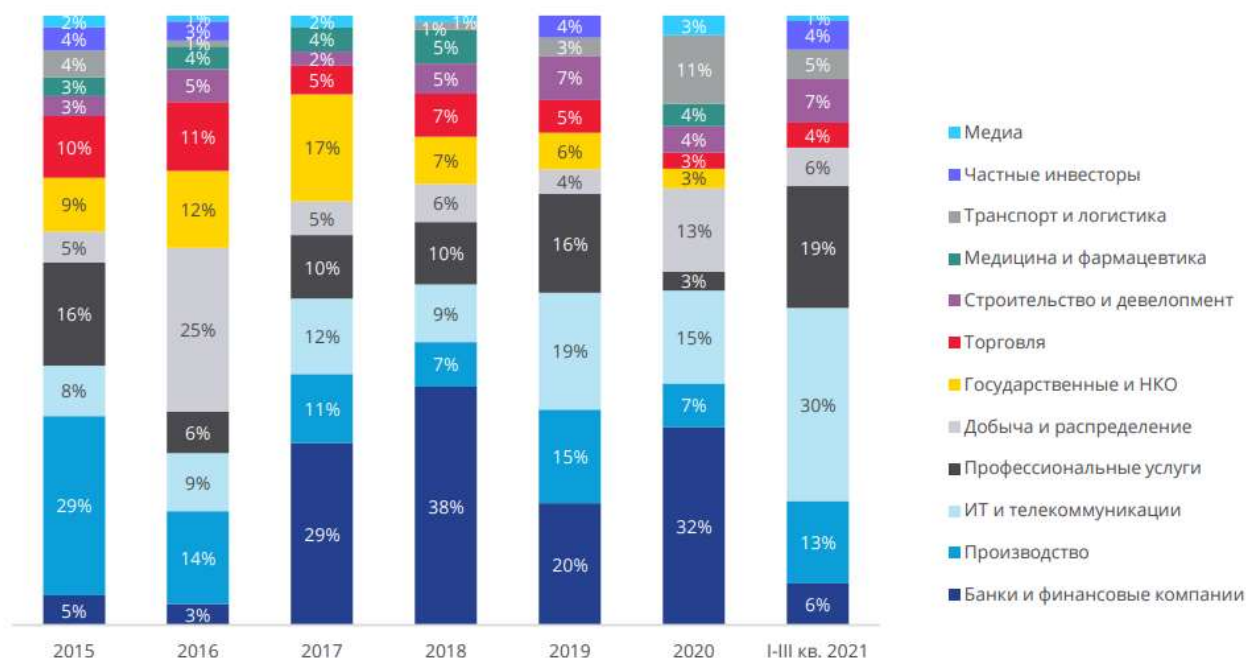
сфере информационных технологий и телекоммуникаций.

Совокупный объем купленных офисных площадей в I–III кварталах 2021 г. составил 82 тыс. кв. м, на 30% меньше аналогичного показателя за I–III кварталах 2020 г. Ключевыми драйверами спроса по-прежнему остаются банки, энергодобывающие компании, а также представители сферы строительства.

График 6

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Colliers



Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I–III кв. 2021 г.

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Яндекс	20 834	Neva Towers	1-й Красногвардейский пр-д, 22	A
INEX Group	10 888	ВТБ арена парк фаза II	Ленинградский пр-т, 36/41	A
Конфиденциально	10 335	Диапазон	1-й Волоколамский пр-д, 10 с1	B+
Совкомбанк	9 049	1-й Земельный пер., 7/2 с1	1-й Земельный пер., 7/2 с1	A
ГКУ Организатор Перевозок	6 228	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16 с1	B+
Конфиденциально	5 959	Волгоградский пр-т, 32	Волгоградский пр-т, 32	B-
СберМаркет	5 718	Space 1 Балчуг	Садовническая ул., 9	B+
Яндекс	4 960	Амальтея	Сколково, Большой б-р, 40	A
IT HUB	4 002	Дубининская ул., 96	Дубининская ул., 96	B+
Конфиденциально	3 856	Конфиденциально	Ленинградский район	A

Прогноз

Совокупный объем сделок по итогам девяти месяцев уже превысил метку в 1 млн кв. м, таким образом, к концу текущего года мы ожидаем результат порядка 1,5 млн кв. м, что соответствует годовым показателям доковидных периодов. В начале года мы предполагали, что рынку потребуется больше времени на восстановление, но компании, напротив, стали активно наращивать мощности, дабы компенсировать провал финансовых показателей в кризисный год, тем самым стимулируя спрос на офисном рынке. Одновременно с этим пандемия послужила большим толчком в развитии для онлайнритейлеров и маркетплейсов, свидетельством чего является не только стремительная экспансия на складском рынке, но и ключевая доля в спросе в офисном сегменте.

Доля удаленной работы по мере стабилизации эпидемиологической ситуации постепенно снижается, но при этом она стала неотъемлемой частью рабочего процесса: большая часть

компаний либо перевели на дистанционный режим работы ряд специалистов, либо закрепили за сотрудниками возможность работы из дома несколько дней в неделю/месяц. Популярность гибридного формата работы выражена среди прочего в растущем интересе к гибким рабочим пространствам, спрос на которые увеличивается, в частности со стороны крупных корпоративных клиентов

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

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

По нашим оценкам, в 2022 г. спрос еще сохранит свои высокие показатели, а в дальнейшем темпы роста будут постепенно замедляться. В то время, как объемы ввода, напротив, ожидаются к увеличению, с учетом количества проектов, заявленных в 2022–2024 гг. Активно растущий спрос и нехватка качественных офисных площадей стимулируют девелоперов к завершению запланированных проектов в заявленные сроки. Стоит еще учитывать тот факт, что некоторые крупные компании заинтересованы в поиске офисного здания для консолидации подразделений и организации головного офиса, а учитывая заполненность уже имеющихся бизнес-центров, строящиеся здания могут быть потенциальной опцией для переезда. Поэтому некоторые собственники площадок под коммерческую застройку активно предлагают свои услуги для организации офисов в формате built-to-suit, который учитывает индивидуальные нужды, а также специфику сферы деятельности компании.

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (недвижимое имущество) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

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

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

Юридическая разрешенность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие объекты не нарушают имеющиеся законодательные ограничения. В связи с этим юридически допустимо использовать объект оценки в качестве нежилого помещения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

Максимальная продуктивность

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

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

Вывод

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

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже коммерческой недвижимости

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 48	Менделеевская	7 мин. Пешком	8	482,10	153 288	https://www.cian.ru/sale/commercial/240796136/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Садовая-Суаревская ул., 2/34С1	Цветной бульвар	4 мин. Пешком	3	132,8	128 639	https://www.cian.ru/sale/commercial/260807342/
3	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Никольямская ул., 49С1	Площадь Ильича	13 мин. Пешком	1-6	1 847,4	132 619	https://www.cian.ru/sale/commercial/217163874/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. Пешком	10	700	92 262	https://www.cian.ru/sale/commercial/261664146/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	8	1 034,0	81 625	https://www.cian.ru/sale/commercial/263887619/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	15 мин. Пешком	5	671,2	88 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/263637679/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С3	Электrozаводская	14 мин. Пешком	3	195	138 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/244088013/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 27С2	Маяковская	11 мин. Пешком	4	230,5	158 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/246145295/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	11 мин. Пешком	4	54,2	127 614	https://www.cian.ru/sale/commercial/251545745/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18	Электrozаводская	16 мин. Пешком	2	1 168,1	99 164	https://www.cian.ru/sale/commercial/265133210/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к2	Бауманская	18 мин. Пешком	2	913,0	124 206	https://www.cian.ru/sale/commercial/259401677/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, проезд Жуков, 19	Серпуховская	14 мин. Пешком	6	316,0	126 582	https://www.cian.ru/sale/commercial/266185791/

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Павелецкая	11 мин. Пешком	5	1 175,0	153 191	https://www.cian.ru/sale/commercial/264549629/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, Уланский переулок, 24с1	Сретенский бульвар	6 мин. Пешком	5	1 884,2	110 566	https://www.cian.ru/sale/commercial/254750906/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, ул. Бутырский Ваал, 68/70СТР. 1	Савёловская	8 мин. Пешком	4	2 500,0	83 333	https://zдание.info/2386/2475/object/503729
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С5	Белорусская	9 мин. Пешком	3	270,5	138 633	https://www.cian.ru/sale/commercial/258992398/
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Электrozаводская	14 мин. Пешком	6	52,6	145 754	https://www.cian.ru/sale/commercial/243444605/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	81 625
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	158 333
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	122 487

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 1С12	Белорусская	10 мин. пешком	3	46,6	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/266834758/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Маяковская	6 мин. Пешком	6	600	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/263621883/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 9С1	Маяковская	7 мин. Пешком	6	145,00	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/262848714/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 36С1	Новослободская	3 мин. Пешком	4	61,0	18 300	https://www.cian.ru/rent/commercial/266680858/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С2	Новослободская	7 мин. Пешком	3	69,95	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/257269992/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С2	Новослободская	7 мин. Пешком	1	143	19 999	https://www.cian.ru/rent/commercial/265431657/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Новослободская	3 мин. Пешком	5	88	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/266580739/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Новослободская	8 мин. Пешком	3	272	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/266094539/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 28С1	Достоевская	4 мин. Пешком	3	43	15 349	https://www.cian.ru/rent/commercial/253083365/

№ 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
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С1	Баррикадная	13 мин. Пешком	3	355	15 052	https://www.cian.ru/rent/commercial/266266422/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15	Театральная	9 мин. Пешком	5	32,1	18 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/261281182/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 26С1	Менделеевская	2 мин. Пешком	4	73,6	20 381	https://www.cian.ru/rent/commercial/265688059/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 791
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	18 300
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	15 462

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Факт сделки (уторгование).

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

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

Диапазон корректировок на уторгование

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

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных⁷

⁷ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Величина корректировки на удаление от метро

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

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

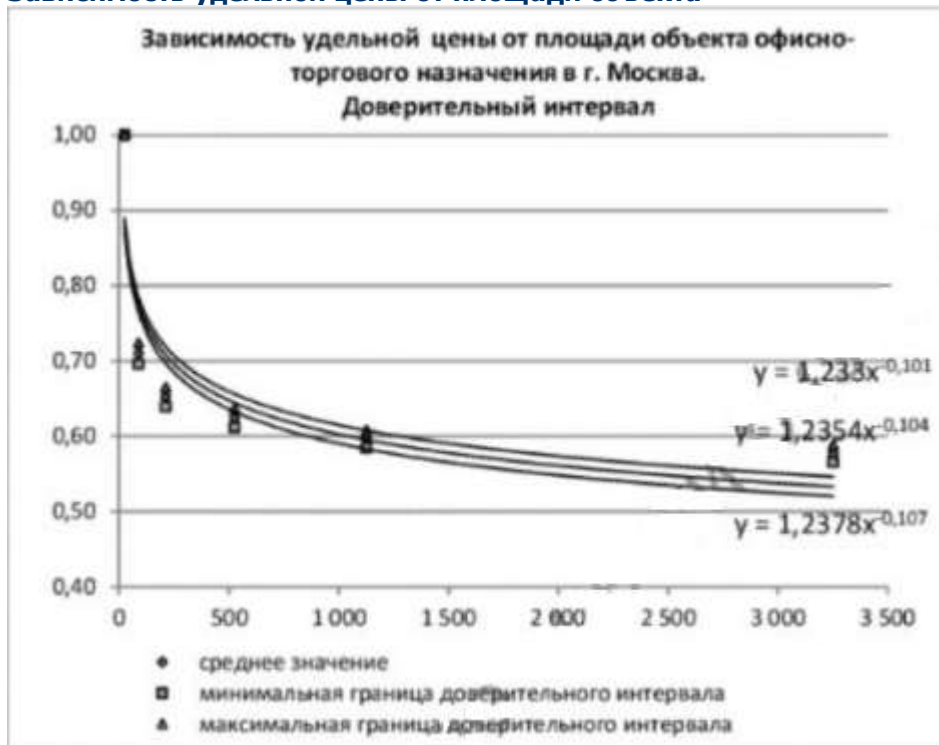
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

Площадь объекта

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

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

Зависимость удельной цены от площади объекта



Этаж расположения.

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

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

Диапазон корректировок на этаж расположение

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

Состояние объекта.

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

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

Поправка на состояние для цен предложений

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

Расположение выхода на красную линию

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

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

Диапазон корректировки на расположение

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

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

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	81 625
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	158 333
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	122 487

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 791
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	18 300
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	15 462

Источник: расчет Оценщика

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

Выводы:

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

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

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

9.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁸.

- 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 истечения⁹.

⁸ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁹ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex->

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по продаже недвижимости в г. Москва.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁰ 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	Объект-аналог №5
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, проезд Жуков, 19	Москва, ЦАО, ул. Бутырский Ваал, 68/70СТР. 1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская	Серпуховская	Савёловская
Удаление от метро/способ	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком

¹⁰ 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	Объект-аналог №5
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	10	8	2	6	4
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	700	1 034,0	1 168,1	316,0	2 500,0
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб. с НДС		77 500 000	84 400 000	139 000 000	40 000 000	250 000 000
Цена предложения, руб. без НДС		64 583 333	84 400 000	115 833 333	40 000 000	208 333 333
Контактная информация		966 046-98-26	985 207-19-42	958 742-08-93	983 666-28-74	(985) 919-75-75
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/261664146/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263887619/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265133210/	https://www.cian.ru/sale/commercial/266185791/	https://zдание.info/2386/2475/object/503729
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		110 714	81 625	118 997	126 582	100 000
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС ¹¹		92 262	81 625	99 164	126 582	83 333

Источник: составлено Оценщиком

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

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

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 Мещанский, Садовая-Сухаревская ул., 2/34С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, проезд Жуков, 19	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Цветной бульвар	Менделеевская	Серпуховская	Электrozаводская
Удаление от метро/способ	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	11 мин. Пешком	14 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	4	6	6
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	140	132,8	54,2	316,0	52,6
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

¹¹ 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
Цена предложения, руб.		20 500 000	8 300 000	40 000 000	9 200 000
Контактная информация		(985) 919-75-75	901 129-72-02	983 666-28-74	65 107-76-58
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/260807342/	https://www.cian.ru/sale/commercial/251545745/	https://www.cian.ru/sale/commercial/266185791/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243444605/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		154 367	153 137	126 582	174 905
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		128 639	127 614	126 582	145 754

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
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	Нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Садовая-Сухаревская ул., 2/34С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Цветной бульвар	Менделеевская	Электrozаводская
Удаление от метро/способ	бмин. Пешком	4 мин. Пешком	11 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	4	6
Расположение относительно автодороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	140	132,8	54,2	52,6
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		20 500 000	8 300 000	9 200 000
Контактная информация		(985) 919-75-75	901 129-72-02	65 107-76-58
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/260807342/	https://www.cian.ru/sale/commercial/251545745/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243444605/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		154 367	153 137	174 905
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		128 639	127 614	145 754

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	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	700,00	1 034,00	1 168,10	316,00	2 500,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
Передаваемые права		Собственность	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
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 цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
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 цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
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 цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	87 463	111 645	73 500
Административный округ		ЦАО	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, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, проезд Жуков, 19	Москва, ЦАО, ул. Бутырский Ваал, 68/70СТР. 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	87 463	111 645	73 500
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская	Серпуховская	Савёловская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	96 209	117 227	73 500
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	96 209	117 227	73 500
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			16%	16%	16%	16%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	10	8	2	6	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	103 835	91 863	122 762	149 581	80 850
Общая площадь		1 156,90	700,00	1 034,00	1 168,10	316,00	2 500,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-6,3%	-1,7%	0,0%	-13,2%	7,3%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	97 293	90 301	122 762	129 836	86 752
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	97 293	90 301	122 762	129 836	86 752
Среднее арифметическое значение ряда данных		105 389					
Выборочная дисперсия		385 001 917					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		19 621					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		19%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		32,30%	27,70%	36,00%	44,20%	17,30%
1/(Sn+1)			0,76	0,78	0,74	0,69	0,85
Весовой коэффициент	%	-	0,1990	0,2042	0,1937	0,1806	0,2225
Вклад аналога	руб./кв.м	-	19 361	18 439	23 779	23 448	19 302
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	104 329					

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	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	700,00	1 034,00	1 168,10	316,00	2 500,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
Передаваемые права		Собственность	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
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 цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
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 цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	87 463	111 645	73 500

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Административный округ		ЦАО	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, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, проезд Жуков, 19	Москва, ЦАО, ул. Бутырский Вал, 68/70СТР. 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	87 463	111 645	73 500
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Бауманская	Электровзводская	Серпуховская	Савёловская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	96 209	117 227	73 500
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	96 209	117 227	73 500
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			16%	16%	16%	16%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Этаж расположения		Выше первого этажа	10	8	2	6	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Общая площадь		1 937,10	700,00	1 034,00	1 168,10	316,00	2 500,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-11,1%	-6,7%	-5,1%	-17,6%	1,8%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 917	77 917	105 910	112 050	74 823
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 917	77 917	105 910	112 050	74 823
Среднее арифметическое значение ряда данных		90 923					
Выборочная дисперсия		287 102 592					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		16 944					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		19%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		27,10%	22,70%	31,10%	38,60%	1,80%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1/(Sn+1)			0,79	0,81	0,76	0,72	0,98
Весовой коэффициент	%	-	0,1946	0,1995	0,1872	0,1773	0,2414
Вклад аналога	руб./кв.м	-	16 330	15 544	19 826	19 866	18 062
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	89 628					

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	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	700,00	1 034,00	1 168,10	316,00	2 500,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
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 цена	руб./кв.м	-	92 262	81 625	99 164	126 582	83 333
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 цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	87 463	111 645	73 500
Административный округ		ЦАО	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, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С18	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, проезд Жуков, 19	Москва, ЦАО, ул. Бутырский Ваал, 68/70СТР. 1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	87 463	111 645	73 500
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская	Серпуховская	Савёловская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	96 209	117 227	73 500
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	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	Объект-аналог №5
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 375	71 993	96 209	117 227	73 500
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			16%	16%	16%	16%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	10	8	2	6	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	94 395	83 512	111 602	135 983	73 500
Общая площадь		8 684,30	700,00	1 034,00	1 168,10	316,00	2 500,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-23,8%	-20,0%	-18,6%	-29,4%	-12,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 929	66 810	90 844	96 004	64 166
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 929	66 810	90 844	96 004	64 166
Среднее арифметическое значение ряда данных		77 951					
Выборочная дисперсия		210 638 212					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		14 513					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		19%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		39,80%	36,00%	44,60%	50,40%	12,70%
1/(Sn+1)			0,72	0,74	0,69	0,66	0,89
Весовой коэффициент	%	-	0,1946	0,2000	0,1865	0,1784	0,2405
Вклад аналога	руб./кв.м	-	13 997	13 362	16 942	17 127	15 432
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	76 860					

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
Цена предложения	руб.		20 500 000	8 300 000	40 000 000	9 200 000
Площадь объекта	кв.м	140,00	132,80	54,20	316,00	52,60
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	128 639	127 614	126 582	145 754
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	128 639	127 614	126 582	145 754
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	128 639	127 614	126 582	145 754
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	128 639	127 614	126 582	145 754
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	128 639	127 614	126 582	145 754
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	113 460	112 556	111 645	128 555
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Садовая-Сухаревская ул., 2/34С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, проезд Жуков, 19	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	113 460	112 556	111 645	128 555
Ближайшая станция метро		Белорусская	Цветной бульвар	Менделеевская	Серпуховская	Электrozаводская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	11 мин. Пешком	14 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	118 184	117 227	134 983
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	118 184	117 227	134 983
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0%	16%	16%	16%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	137 093	135 983	156 580
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	137 093	135 983	156 580
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	137 093	135 983	156 580
Этаж расположения		1	3	4	6	6
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	131 500	167 253	165 899	191 028
Общая площадь		140,00	132,80	54,20	316,00	52,60

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	-9,8%	8,8%	-9,8%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	131 500	150 862	180 498	172 307
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	131 500	150 862	180 498	172 307
Среднее арифметическое значение ряда данных		131 500				
Выборочная дисперсия		487 181 275				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		22 072				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		17%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		27,00%	52,80%	51,80%	52,80%
1/(Sn+1)			0,787	0,654	0,659	0,654
Весовой коэффициент	%	-	0,28577	0,23747	0,23929	0,23747
Вклад аналога	руб./кв.м	-	37 579	35 825	43 191	40 918
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	157 513				

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
Цена предложения	руб.		20 500 000	8 300 000	9 200 000
Площадь объекта	кв.м	33,00	132,80	54,20	52,60
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	128 639	127 614	145 754
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	128 639	127 614	145 754
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	128 639	127 614	145 754
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	128 639	127 614	145 754
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	128 639	127 614	145 754
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	113 460	112 556	128 555
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Садовая-Сухаревская ул., 2/34С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	113 460	112 556	128 555

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшая станция метро		Белорусская	Цветной бульвар	Менделеевская	Электрозаводская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	11 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	5,0%	5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	118 184	134 983
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	118 184	134 983
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0%	16%	16%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	137 093	156 580
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	137 093	156 580
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 787	137 093	156 580
Этаж расположения		1	3	4	6
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	131 500	167 253	191 028
Общая площадь		33,00	132,80	54,20	52,60
Корректировка на общую площадь	%	-	16,2%	4,9%	4,9%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	152 803	175 448	200 388
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	152 803	175 448	200 388
Среднее арифметическое значение ряда данных		152 803			
Выборочная дисперсия		566 521 975			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		23 802			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		16%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		43,20%	47,90%	47,90%
1/(Sn+1)			0,698	0,676	0,676
Весовой коэффициент	%	-	0,340	0,330	0,330
Вклад аналога	руб./кв.м	-	51 953	57 898	66 128
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	175 979			

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

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

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных¹²

Величина корректировки на удаление от метро

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

Таблица 9.5-10 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	Объект-аналог №5
Ближайшая станция метро	Белорусская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская	Серпуховская	Савёловская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	14 мин. Пешком	8 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	Более 15 мин	10-15 мин	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%

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

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Цветной бульвар	Менделеевская	Серпуховская	Электровзаводская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	11 мин. Пешком	14 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	До 5 мин	10-15 мин	10-15 мин	10-15 мин
Корректировка, %		-5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

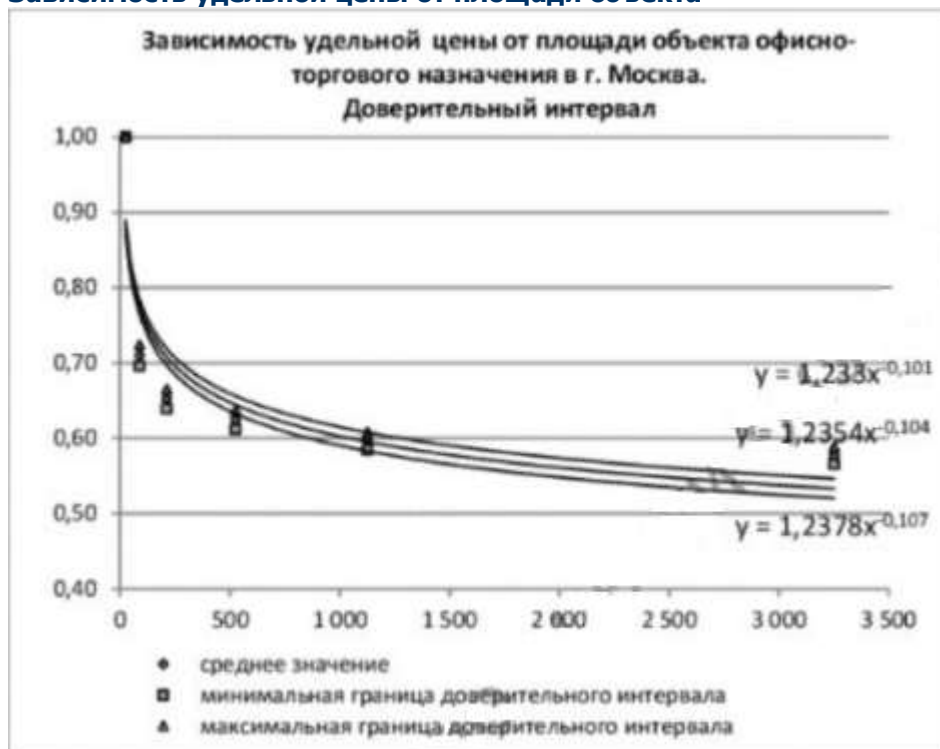
Таблица 9.5-12 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшая станция метро	Белорусская	Цветной бульвар	Менделеевская	Электровзаводская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	4 мин. Пешком	11 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	До 5 мин	10-15 мин	10-15 мин
Корректировка, %		-5,0%	5,0%	5,0%

Площадь

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

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	Объект-аналог №5
Площадь помещения, кв.м.	1156,90	700,00	1034,00	1168,10	316,00	2500,00
Корректирующий коэффициент	0,59	0,63	0,60	0,59	0,68	0,55
Корректировка		-6,3%	-1,7%	0,0%	-13,2%	7,3%

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	Объект-аналог №5
Площадь помещения, кв.м.	1937,10	700,00	1034,00	1168,10	316,00	2500,00
Корректирующий коэффициент	0,56	0,63	0,60	0,59	0,68	0,55
Корректировка		-11,1%	-6,7%	-5,1%	-17,6%	1,8%

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	Объект-аналог №5
Площадь помещения, кв.м.	8684,30	700,00	1034,00	1168,10	316,00	2500,00
Корректирующий коэффициент	0,48	0,63	0,60	0,59	0,68	0,55
Корректировка		-23,8%	-20,0%	-18,6%	-29,4%	-12,7%

Таблица 9.5-16 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016: 4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	140,00	132,80	54,20	316,00	52,60
Корректирующий коэффициент	0,74	0,74	0,82	0,68	0,82
Корректировка		0,0%	-9,8%	8,8%	-9,8%

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
Площадь помещения, кв.м.	33,00	132,80	54,20	52,60
Диапазон площади	0,86	0,74	0,82	0,82
Корректировка		16,2%	4,9%	4,9%

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	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	700,0	1 034,0	1 168,1	316,0	2 500,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	316,4	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	78,8	700,0	1 034,0	1 168,1	316,0	2 500,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
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	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	10%	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	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	700,0	1 034,0	1 168,1	316,0	2 500,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	-	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	1 937,1	700,0	1 034,0	1 168,1	316,0	2 500,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	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	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	700,0	1 034,0	1 168,1	316,0	2 500,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	787,1	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	7 521,1	700,0	1 034,0	1 168,1	316,0	2 500,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,0906	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,0433	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		0,8661	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента		0,8169	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	0%	0%

Таблица 9.5-22 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	140,0	132,8	54,2	316,0	52,6
в т. ч.						
Подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	132,8	54,2	316,0	52,6
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,0000	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента		1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	22%	22%	22%	22%

Таблица 9.5-23 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	33	132,8	54,2	52,6
в т. ч.					
Подвал	0,70	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	33	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	132,8	54,2	52,6
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,0000	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента		1,0000	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	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	Объект-аналог №5
Расположение	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка		16%	16%	16%	16%	0%

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

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

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
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка		0%	16%	16%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.5-28 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	104 329	120 698 220	120 698 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	89 628	173 618 399	173 618 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	76 860	667 475 298	667 475 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	157 513	22 051 820	22 052 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	175 979	5 807 307	5 807 000
ИТОГО					989 650 000

Источник: рассчитано Оценщиком

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

где:

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

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

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

Анализ доходов

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

$$ПВД = S \times C_a, \text{ где}$$

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по аренде недвижимости в г. Москва.

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

Было выявлено достаточное количество предложений¹³ по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушневская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 28С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Новослободская	Новослободская	Новослободская	Достоевская	Баррикадная
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	3 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	13 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	5	3	3	3
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия

¹³ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	143	88	272	43	355
Отделка	Рабочее состояние	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		906 014-29-58	965 115-20-96	968 012-38-60	983 666-39-02	985 005-01-33
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/265431657/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266580739/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266094539/	https://www.cian.ru/rent/commercial/253083365/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266266422/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		19 999	17 000	17 000	15 349	15 052
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		16 666	14 167	14 167	12 791	15 052

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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 Пресненский, 2-я Брестская ул., 9С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Баррикадная	Белорусская	Маяковская
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	13 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Этаж расположения	1	6	3	5	5
Расположение	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Общая площадь, кв. м	140 33	145,00	355	165	60
Отделка	Рабочее состояние	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		965 110-29-43	985 005-01-33	901 129-39-36	966 063-84-95
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/262848714/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266266422/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266562303/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266467847/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		17 000	15 052	23 000	23 000
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		14 167	15 052	23 000	19 167

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	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	143,00	88,00	272,00	43,00	355,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
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 цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 736	12 736	11 499	13 532
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Суцеская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 28С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 736	12 736	11 499	13 532
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Новослободская	Новослободская	Достоевская	Баррикадная
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	3 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	13 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 099	12 736	10 924	14 209
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 099	12 736	10 924	14 209
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	16%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	14 035	12 736	10 924	14 209
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	14 035	12 736	10 924	14 209
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	5	3	3	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	-9,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 635	15 439	14 010	12 016	15 630
Общая площадь		1 156,90	143,00	88,00	272,00	43,00	355,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 635	15 439	14 010	12 016	15 630
Отделка помещения		Офисная отделка	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 цена	руб./кв.м	-	13 635	15 439	14 010	12 016	15 630
Среднее арифметическое значение ряда данных		14 146					
Выборочная дисперсия		2 172 656					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 474					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		10%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		9,00%	31,00%	10,00%	15,00%	15,00%
1/(Sn+1)			91,74%	76,34%	90,91%	86,96%	86,96%
Весовой коэффициент	%	-	0,212	0,176	0,210	0,201	0,201
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 891	2 717	2 942	2 415	3 142
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	14 107					

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	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	143,00	88,00	272,00	43,00	355,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
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
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 736	12 736	11 499	13 532
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопроектная ул., 16С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопроектная ул., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 28С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 736	12 736	11 499	13 532
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Новослободская	Новослободская	Достоевская	Баррикадная
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	3 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	13 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 099	12 736	10 924	14 209
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 099	12 736	10 924	14 209
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	16%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	14 035	12 736	10 924	14 209
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	14 035	12 736	10 924	14 209
Этаж расположения		выше первого этажа	1	5	3	3	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	-18,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 286	14 035	12 736	10 924	14 209
Общая площадь		1 937,10	143,00	88,00	272,00	43,00	355,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 286	14 035	12 736	10 924	14 209
Отделка помещения		Офисная отделка	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 цена	руб./кв.м	-	12 286	14 035	12 736	10 924	14 209
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 838					
Выборочная дисперсия		1 822 739					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 350					

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		18,00%	21,00%	0,00%	5,00%	5,00%
1/(Sn+1)			84,75%	82,64%	100,00%	95,24%	95,24%
Весовой коэффициент	%	-	0,1851	0,1805	0,2184	0,2080	0,2080
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 274	2 533	2 782	2 272	2 955
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	12 816					

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	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	143,00	88,00	272,00	43,00	355,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
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
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 666	14 167	14 167	12 791	15 052
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 736	12 736	11 499	13 532
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Суэцевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 28С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 736	12 736	11 499	13 532
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Новослободская	Новослободская	Достоевская	Баррикадная
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	3 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	13 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 099	12 736	10 924	14 209
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	12 099	12 736	10 924	14 209

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	16%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	14 035	12 736	10 924	14 209
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 983	14 035	12 736	10 924	14 209
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	5	3	3	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	-18,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 286	14 035	12 736	10 924	14 209
Общая площадь		8 684,30	143,00	88,00	272,00	43,00	355,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 286	14 035	12 736	10 924	14 209
Отделка помещения		Офисная отделка	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 цена	руб./кв.м	-	12 286	14 035	12 736	10 924	14 209
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 838					
Выборочная дисперсия		1 822 739					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 350					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		18,00%	21,00%	0,00%	5,00%	5,00%
1/(Sn+1)			84,75%	82,64%	100,00%	95,24%	95,24%
Весовой коэффициент	%	-	0,1851	0,1805	0,2184	0,2080	0,2080
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 274	2 533	2 782	2 272	2 955
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	12 816					

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
Площадь объекта	кв.м	140,00	145,00	355,00	165,00	60,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
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%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 736	13 532	20 677	17 231
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 9С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 736	13 532	20 677	17 231
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Баррикадная	Белорусская	Маяковская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	13 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	5,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 736	14 209	20 677	16 369
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 736	14 209	20 677	16 369
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			16%	0%	0%	16%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 774	14 209	20 677	18 988
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 774	14 209	20 677	18 988
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 774	14 209	20 677	18 988
Этаж расположения		1	6	3	5	5
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 024	17 335	25 226	23 165
Общая площадь		140,00	145,00	355,00	165,00	60,00
Корректировка на общую площадь	%	-	1,3%	12,5%	2,5%	-10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 258	19 502	25 857	20 849
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 258	19 502	25 857	20 849
Среднее арифметическое значение ряда данных		18 880				
Выборочная дисперсия		773 768				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		880				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		39,30%	39,50%	24,50%	53,00%
1/(Sn+1)			71,79%	71,68%	80,32%	65,36%
Весовой коэффициент	%	-	0,248	0,248	0,278	0,226
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 528	4 836	7 188	4 712
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	21 264				

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
Площадь объекта	кв. м	33,00	145,00	355,00	165,00	60,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 167	15 052	23 000	19 167
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 736	13 532	20 677	17 231
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 9С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 736	13 532	20 677	17 231
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Баррикадная	Белорусская	Маяковская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	13 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	5,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 736	14 209	20 677	16 369
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 736	14 209	20 677	16 369
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			16%	0%	0%	16%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 774	14 209	20 677	18 988
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 774	14 209	20 677	18 988
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 774	14 209	20 677	18 988
Этаж расположения		1	6	3	5	5

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 024	17 335	25 226	23 165
Общая площадь		33,00	145,00	355,00	165,00	60,00
Корректировка на общую площадь	%	-	20,0%	33,3%	21,5%	6,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	21 629	23 108	30 650	24 717
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	21 629	23 108	30 650	24 717
Среднее арифметическое значение ряда данных		22 369				
Выборочная дисперсия		1 093 721				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 046				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		58,00%	60,30%	43,50%	49,70%
1/(Sn+1)			63,29%	62,38%	69,69%	66,80%
Весовой коэффициент	%	-	0,241	0,238	0,266	0,255
Вклад аналога	руб./кв.м	-	5 213	5 500	8 153	6 303
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	25 169				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

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

Диапазон корректировок на уторгование

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

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

Площадь

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

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

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

Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта

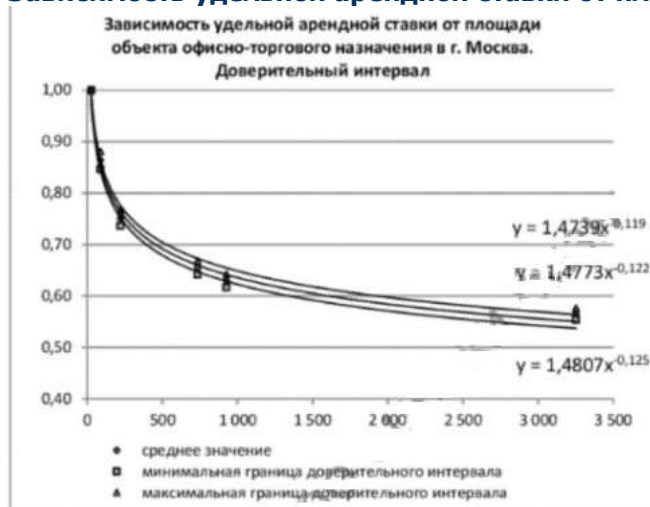


Таблица 9.6-8 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	140,00	145,00	355,00	165,00	60,00
Корректирующий коэффициент	0,81	0,80	0,72	0,79	0,90
Корректировка		1,25%	12,50%	2,53%	-10,00%

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
Площадь помещения, кв. м.	33,00	145,00	355,00	165,00	60,00
Корректирующий коэффициент	0,96	0,80	0,72	0,79	0,90
Корректировка		20,00%	33,33%	21,52%	6,67%

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 данных¹⁴

¹⁴ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Величина корректировки на удаление от метро

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

Таблица 9.6-10 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	Объект-аналог №5
Ближайшая станция метро	Белорусская	Новослободская	Новослободская	Новослободская	Достоевская	Баррикадная
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	3 мин. Пешком	8 мин. Пешком	4 мин. Пешком	13 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин	5-10 мин	До 5 мин	10-15 мин
Корректировка, %	-	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	5,0%

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Баррикадная	Белорусская	Маяковская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	13 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	5-10 мин	10-15 мин	5-10 мин	До 5 мин
Корректировка, %	-	0,0%	5,0%	0,0%	-5,0%

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	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	143,0	88,0	272,0	43,0	355,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	316,4	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	143,0	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	78,8	-	88,0	272,0	43,0	355,0
Доля площади	-	0,2735	-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
подвала к общей площади объекта							
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	1,00	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	-9%	10%	10%	10%	10%

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	143,0	88,0	272,0	43,0	355,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	-	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	143,0	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	1 937,1	-	88,0	272,0	43,0	355,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	1,00	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,8200	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	-18%	0%	0%	0%	0%

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	143,0	88,0	272,0	43,0	355,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	787,1	-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	143,0	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	7 521,1	-	88,0	272,0	43,0	355,0
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	1,00	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,8169	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректирующий коэффициент	-	-	-18%	0%	0%	0%	0%

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	140,0	145,0	355,0	165,0	60,0	145,0
в т. ч.							
Подвал	0,70	-	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,82	-	145,0	355,0	165,0	60,0	145,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,0000
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	Объект-аналог №5
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		0%	16%	0%	0%	0%

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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 незагрузки характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

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

Таблица 9.6-20 Величина недозагрузки

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

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов в г. Москва и составила 10,6% как среднее значение диапазона.

Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для

доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина операционных расходов имеет следующее значение:

Таблица 9.6-21 Величина операционных расходов

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

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

Расчет ставки капитализации

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Таблица 9.6-22 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Кадастровый номер помещения				
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245	77:01:0004016:4632	77:01:0004016:4633
Площадь, кв. м	1 156,9	1 937,1	8 684,3	140,0	33,0
Аренда пригодная площадь, кв.м.	902,4	1 510,9	6 773,8	140,0	33,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	14 107	12 816	12 816	21 264	25 169
Потенциальный валовой доход, руб.	12 730 157	19 363 694	86 813 021	2 976 960	830 577
Коэффициент недозагрузки	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%
Потери от недозагрузки, руб.	1 349 397	2 052 552	9 202 180	315 558	88 041
Действительный валовой доход, руб.	11 380 760	17 311 142	77 610 841	2 661 402	742 536
Операционные расходы, %	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%

Наименование	Кадастровый номер помещения				
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245	77:01:0004016:4632	77:01:0004016:4633
Операционные расходы, руб.	2 594 813	3 946 940	17 695 272	606 800	169 298
Чистый операционный доход, руб.	8 785 947	13 364 202	59 915 569	2 054 602	573 238
Коэффициент капитализации, %	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	86 989 574	132 318 832	593 223 455	20 342 594	5 675 624

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	86 989 574
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	132 318 832
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	593 223 455
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	20 342 594
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4632	33	5 675 624
ИТОГО			838 550 079

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Метод определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки

Методы выбора весовых коэффициентов:

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

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

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

Достоинства и недостатки подходов при расчете

• *Сравнительный подход*

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

• *Доходный подход*

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

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

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	120 698 220	0,50	60 349 110
Доходный	86 989 574	0,50	43 494 787
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			103 843 897
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			103 843 900

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	173 618 399	0,50	86 809 200
Доходный	132 318 832	0,50	66 159 416
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			152 968 616
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			152 968 600

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	667 475 298	0,50	333 737 649
Доходный	593 223 455	0,50	296 611 728
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			630 349 377
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			630 349 400

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	22 051 820	0,50	11 025 910
Доходный	20 342 594	0,50	10 171 297
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			21 197 207
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			21 197 200

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	5 807 307	0,50	2 903 654
Доходный	5 675 624	0,50	2 837 812
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			5 741 466
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			5 741 500

Источник: рассчитано Оценщиком

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

914 100 600 (Девятьсот四тыринадцать миллионов сто тысяч шестьсот) 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	103 843 900
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	152 968 600
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	630 349 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	21 197 200
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	5 741 500
Итого			914 100 600

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.¹⁵ 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:

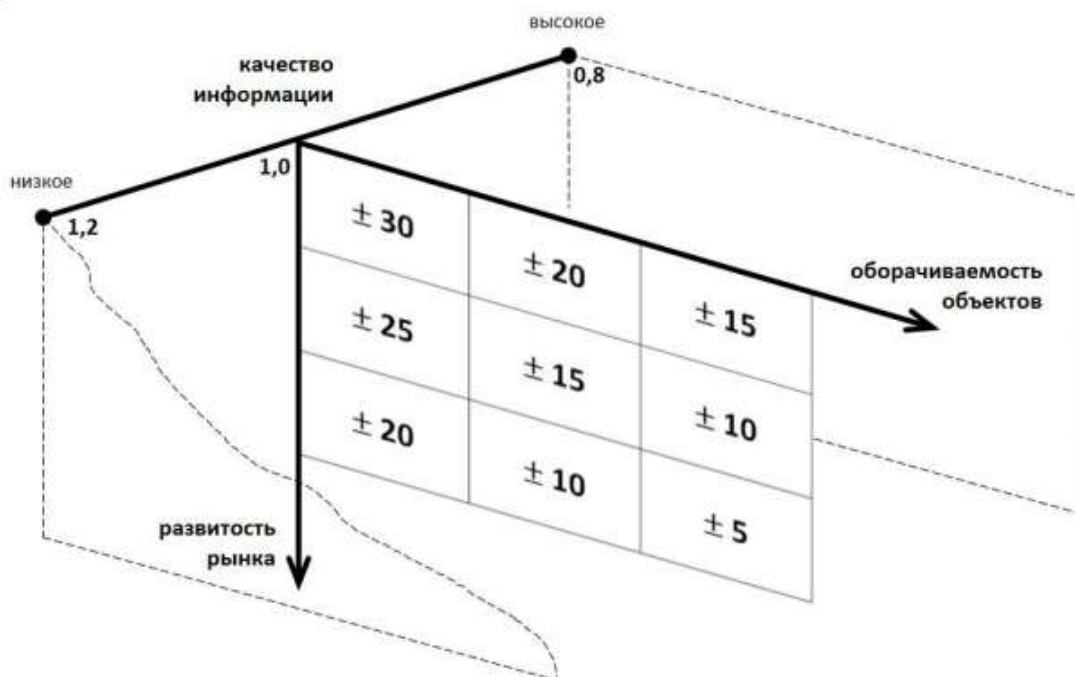
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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

15 <https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti-statya.pdf>

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

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, без учета НДС	Определенная стоимость, без учета НДС	Верхняя граница стоимости, без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	93 459 510	103 843 900	114 228 290
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	137 671 740	152 968 600	168 265 460
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	567 314 460	630 349 400	693 384 340
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	19 077 480	21 197 200	23 316 920
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	5 167 350	5 741 500	6 315 650
Итого			822 690 540	914 100 600	1 005 510 660

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО) от 29.12.2021 г.
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



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

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

ТЕGOVA Ассоциацией член Экспертной группы аккредитованной палаты Российской Федерации

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(ф.и.о. полностью и полностью с указанием отчества)

о том, что Делов Андрей Игоревич

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия нет

Квалификационный аттестат:
1. №002928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 02.02.2021;
2. №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021

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

Региональное РО, Московское региональное отделение

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФасОценка" (ИНН 7707726600)

Срок в области оценочной деятельности: 9 лет

Общий стаж: 9 лет

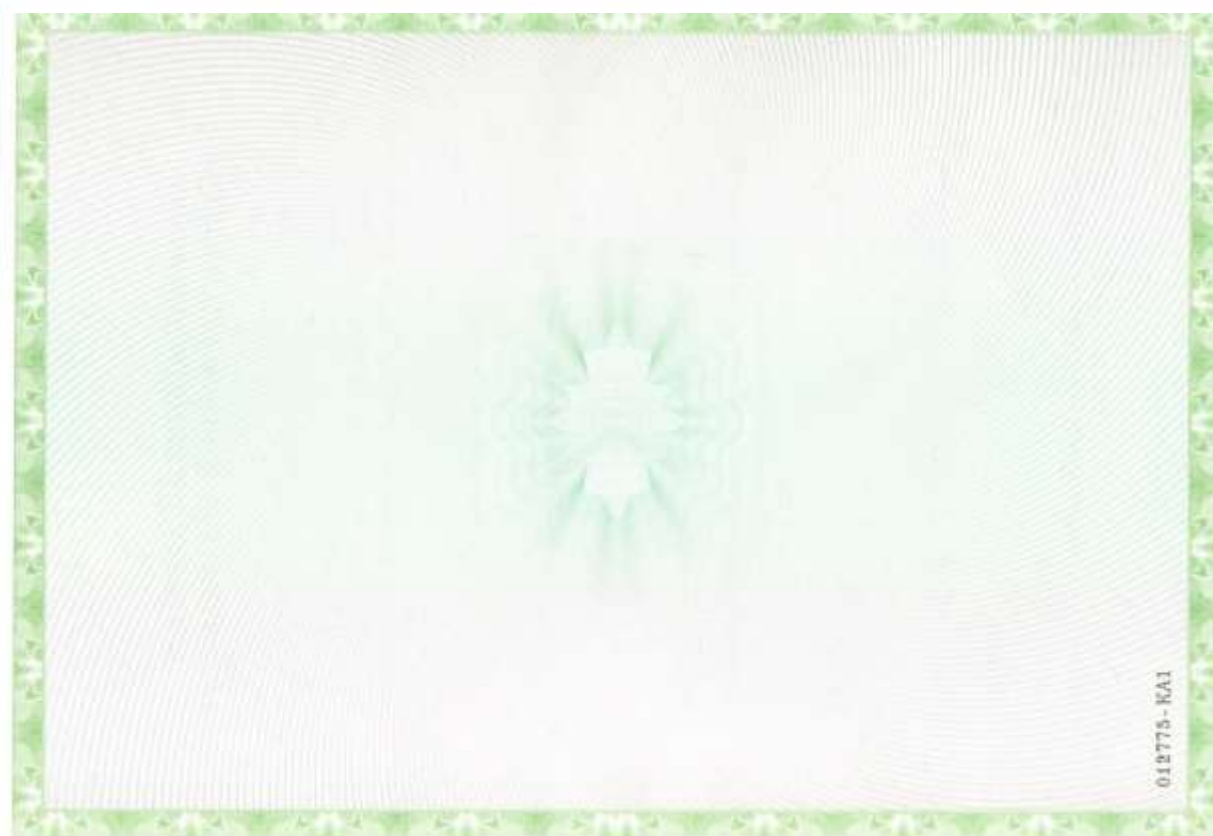
Информация о структурной ответственности оценщика:
1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №431-121121/20/03258-776-00001/20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №431-121121/20/03258-776-00001/20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о наличии образования, профессиональной переподготовки и области оценочной деятельности. Диплом №ЖЕ 0202232 от 20.04.2010 Аспирантская академия экономики и статистики (высшее-специальное)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 июля 2020 г.
Дата составления выписки 30 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

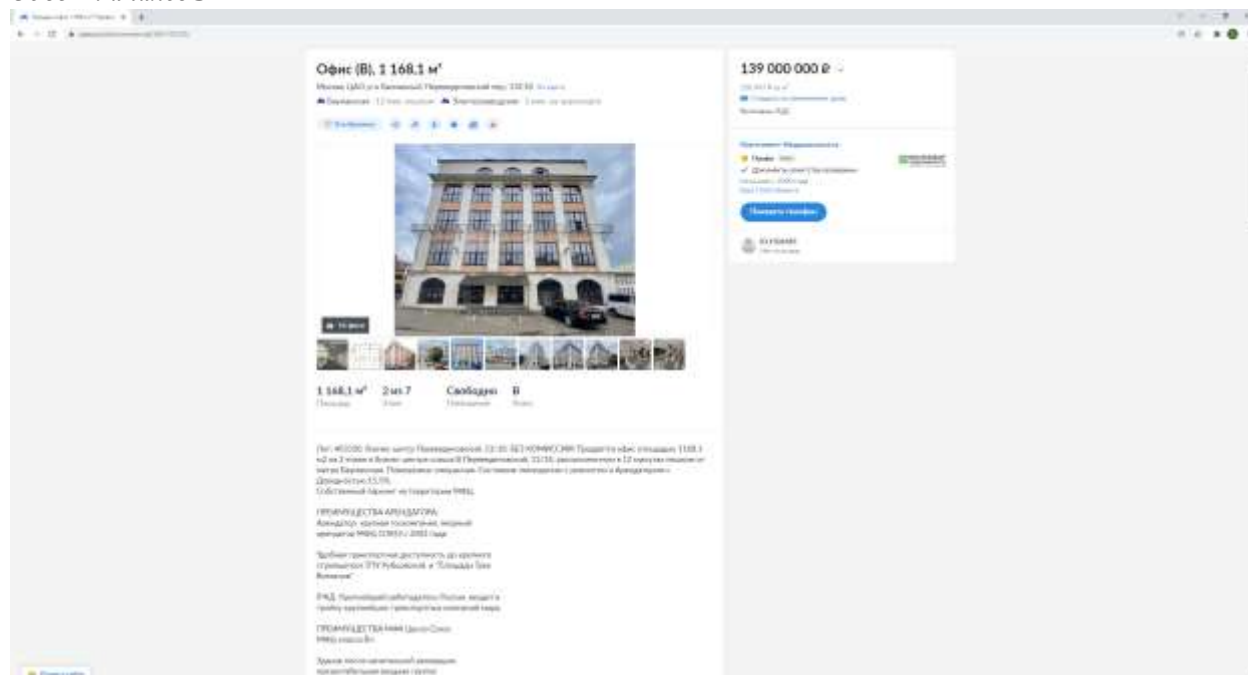


Отчет об оценке недвижимого имущества, входящего в состав имущества Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»

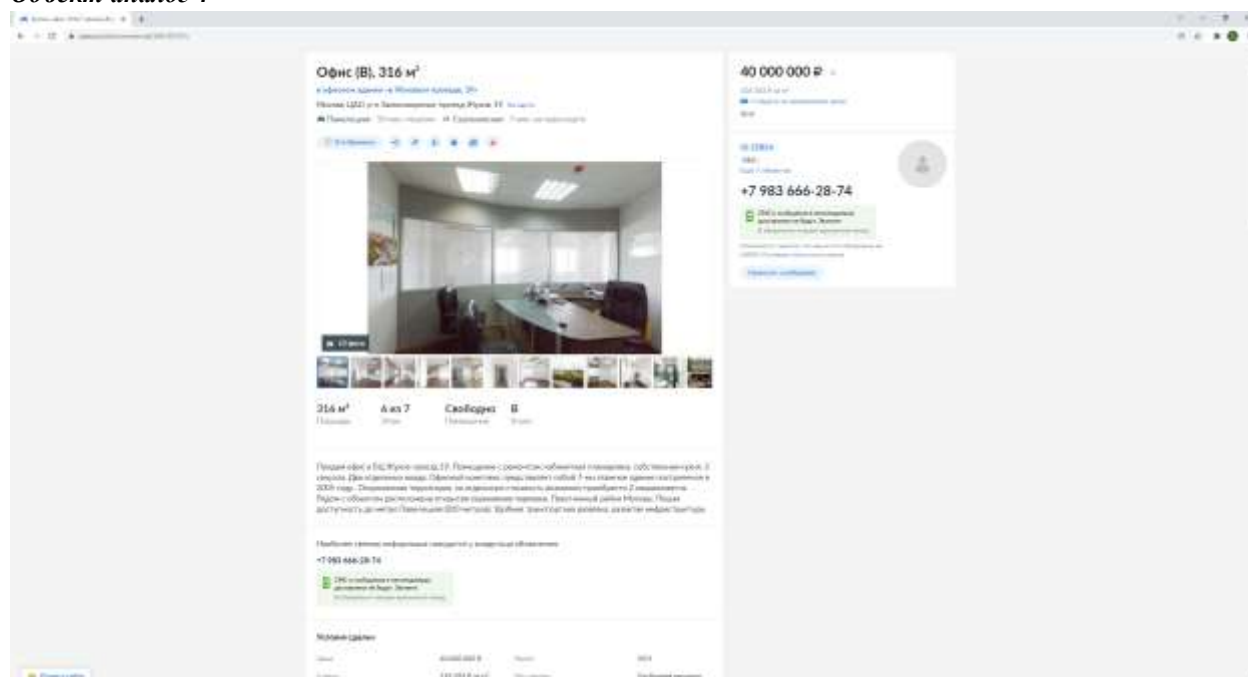
[illegible][illegible]

[illegible]

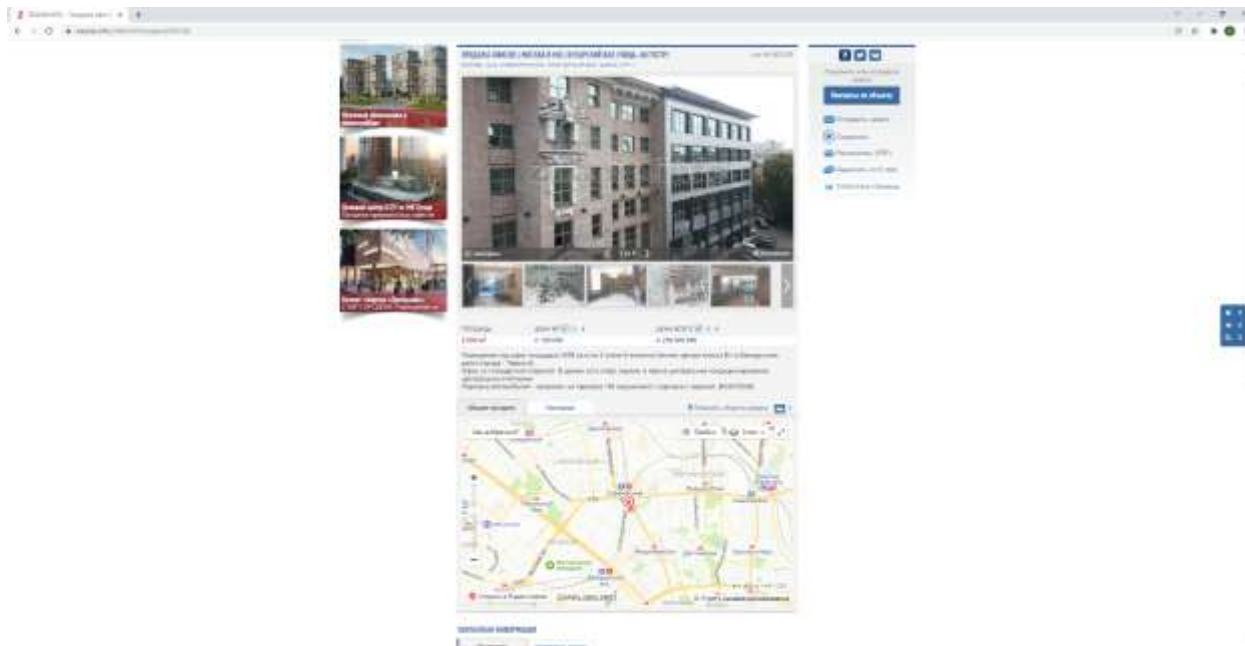
[illegible][illegible]



Объект аналог 4

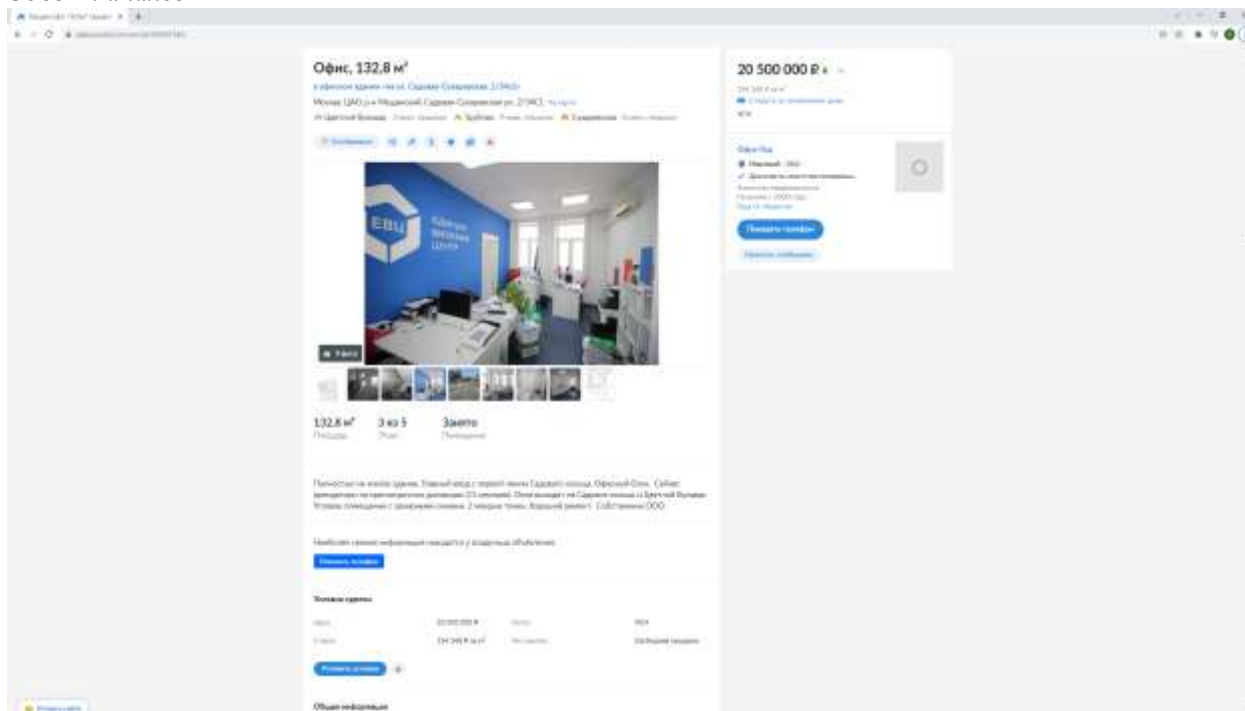


Объект аналог 5



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

Объект аналог 1



Объект аналог 2

Офис (B), 54,2 м²
в Бизнес-центре на Подорожниковых, 21А
Минус (QAD) и в Зарядье Парк (ЗП) на 20-м этаже
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

8 300 000 Р
121 1214 кв.м.
121 1214 кв.м.
121 1214 кв.м.

3721- Коммерческая недвижимость
Состояние: Хорошее
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

+7 964 770-58-21
+7 964 769-60-47

54,2 м²
Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

4 из 4
Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

Свободно: 8
Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

Продается офис 3-комн. в торговом центре на Подорожниковых, 21А. Офис имеет 54,2 кв.м. Комфортный ремонт и хорошие условия эксплуатации. Есть интернет. Код: 211010.

Наиболее полную информацию найдите у владельца объекта:

Получить контакты

Показать карту

Показатель	Значение	Единица	Вид
Цена	8 300 000 Р	Р	А/С, участок
Срок	31.12.2021	дд.мм.гг.	А/С, участок
Срок	31.12.2021	дд.мм.гг.	А/С, участок

Получить контакты

Объект аналог 3

Офис (B), 316 м²
в Бизнес-центре на Подорожниковых, 21А
Минус (QAD) и в Зарядье Парк (ЗП) на 20-м этаже
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

40 000 000 Р
121 1214 кв.м.
121 1214 кв.м.
121 1214 кв.м.

3721- Коммерческая недвижимость
Состояние: Хорошее
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

+7 983 666-28-74

316 м²
Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

6 из 7
Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

Свободно: 8
Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Полуподвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)
А/Подвал: 12 кв.м. (подвал) / Полуподвал: 12 кв.м. (подвал)

Продается офис 3-комн. в торговом центре на Подорожниковых, 21А. Офис имеет 316 кв.м. Комфортный ремонт и хорошие условия эксплуатации. Есть интернет. Код: 211010.

Наиболее полную информацию найдите у владельца объекта:

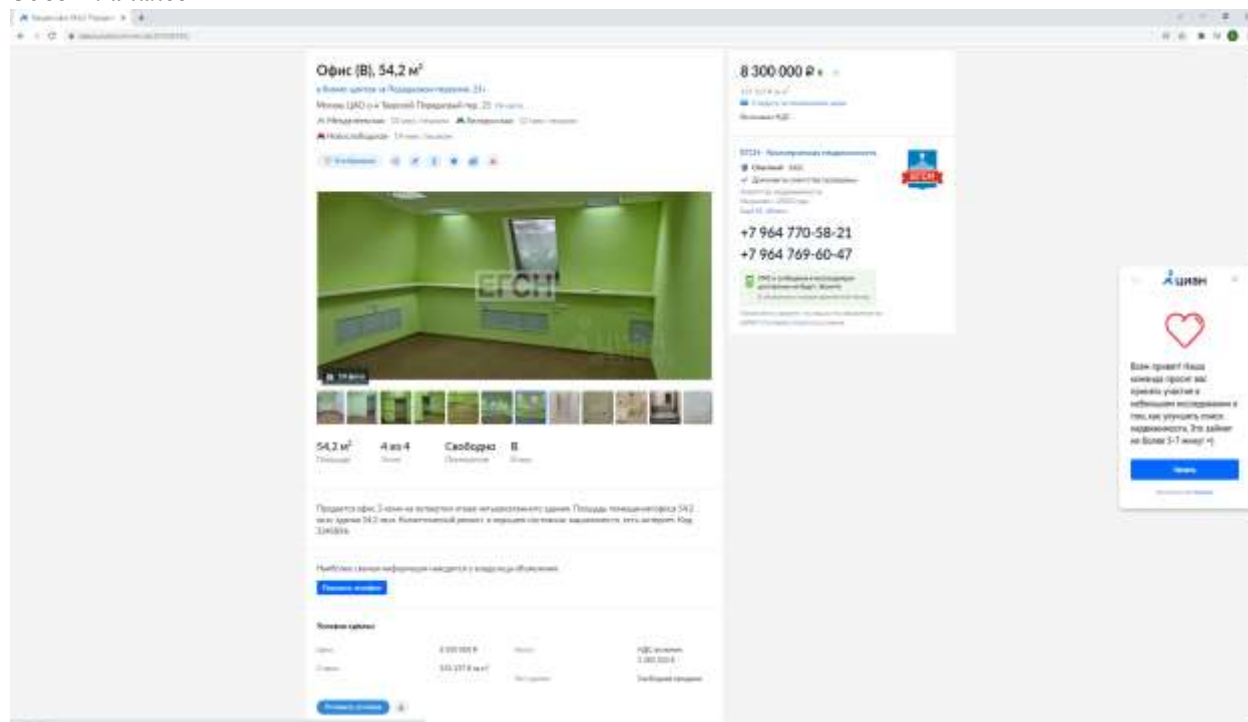
Получить контакты

Показать карту

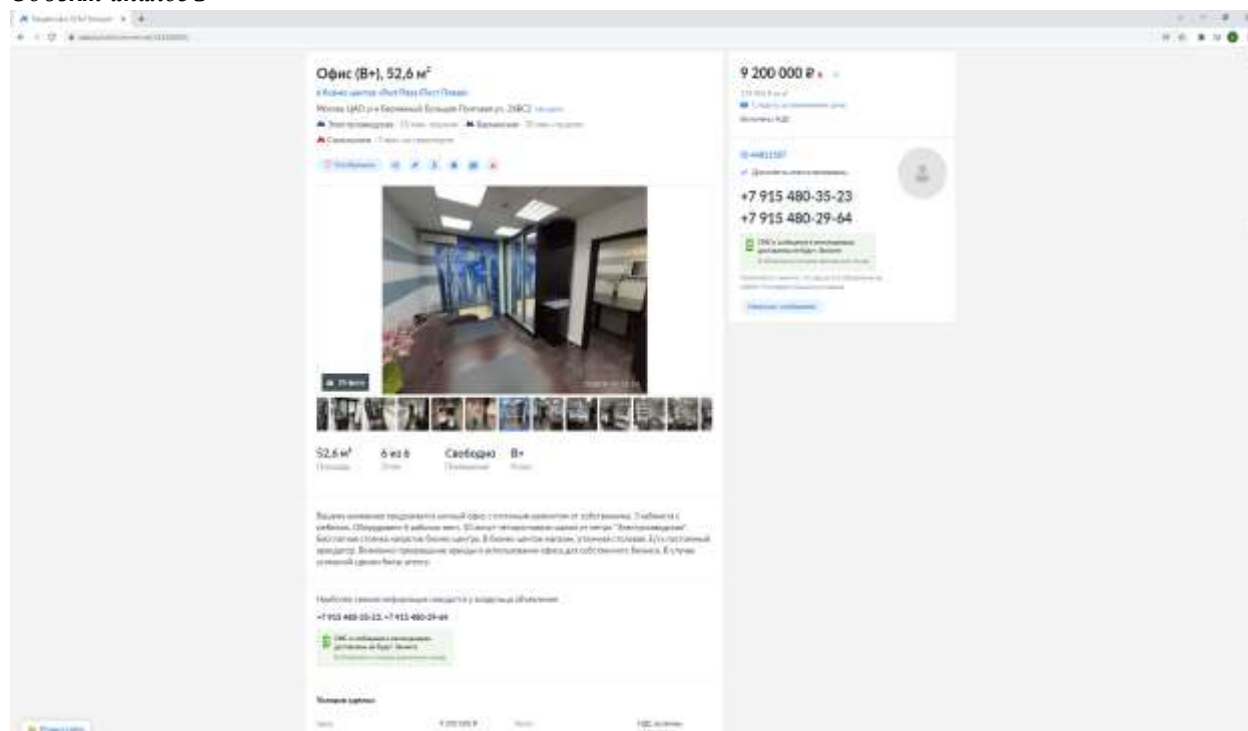
Показатель	Значение	Единица	Вид
Цена	40 000 000 Р	Р	А/С, участок
Срок	31.12.2021	дд.мм.гг.	А/С, участок
Срок	31.12.2021	дд.мм.гг.	А/С, участок

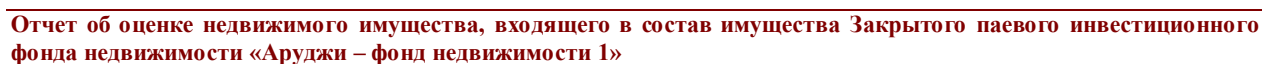
Получить контакты

Объект аналог 2

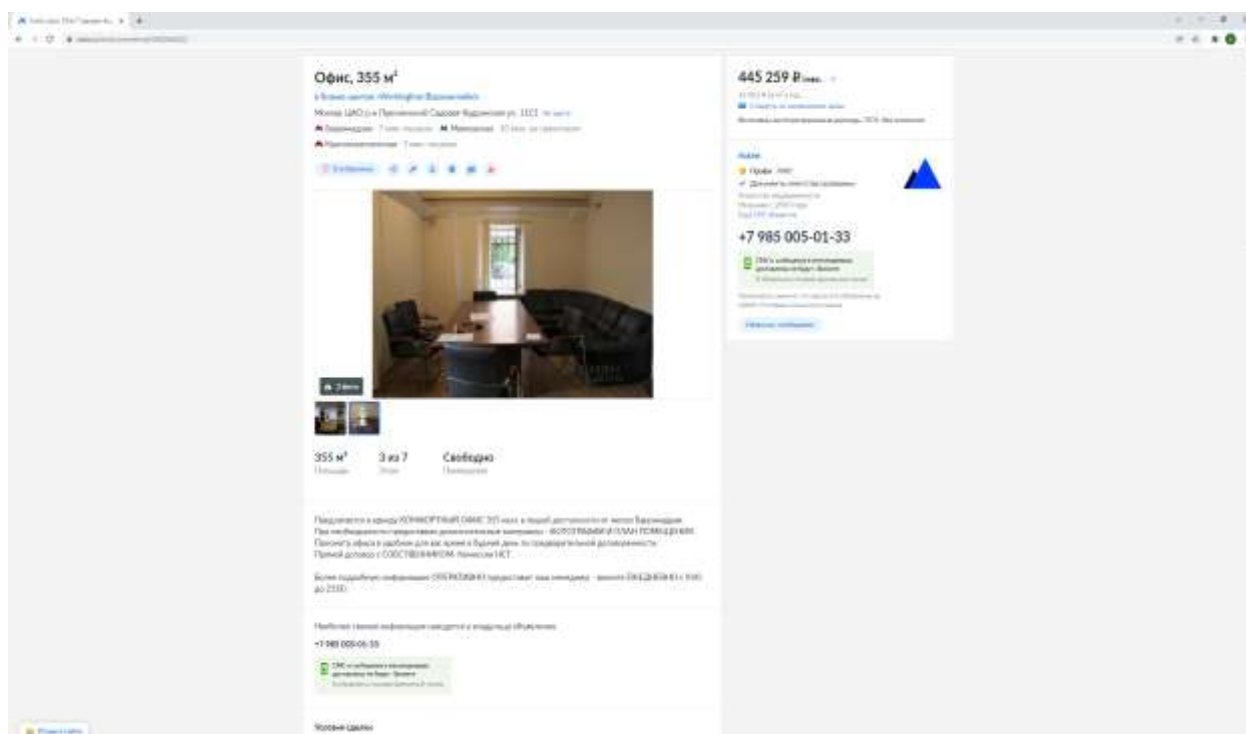


Объект аналог 3



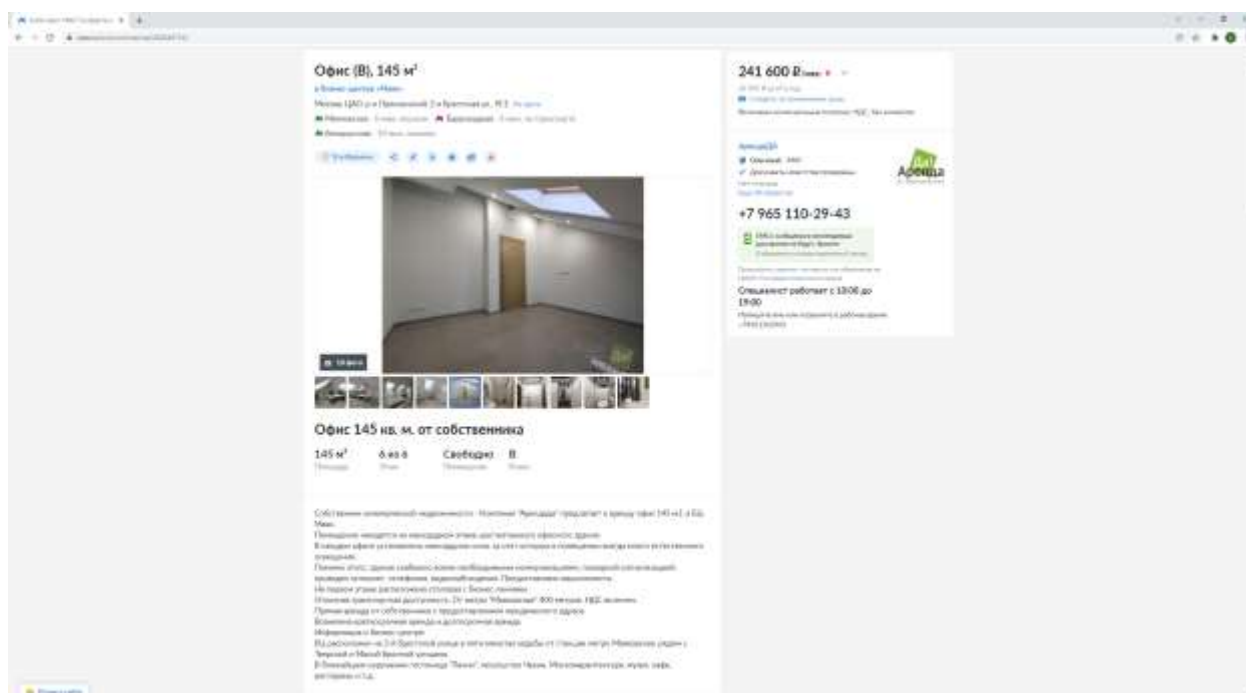


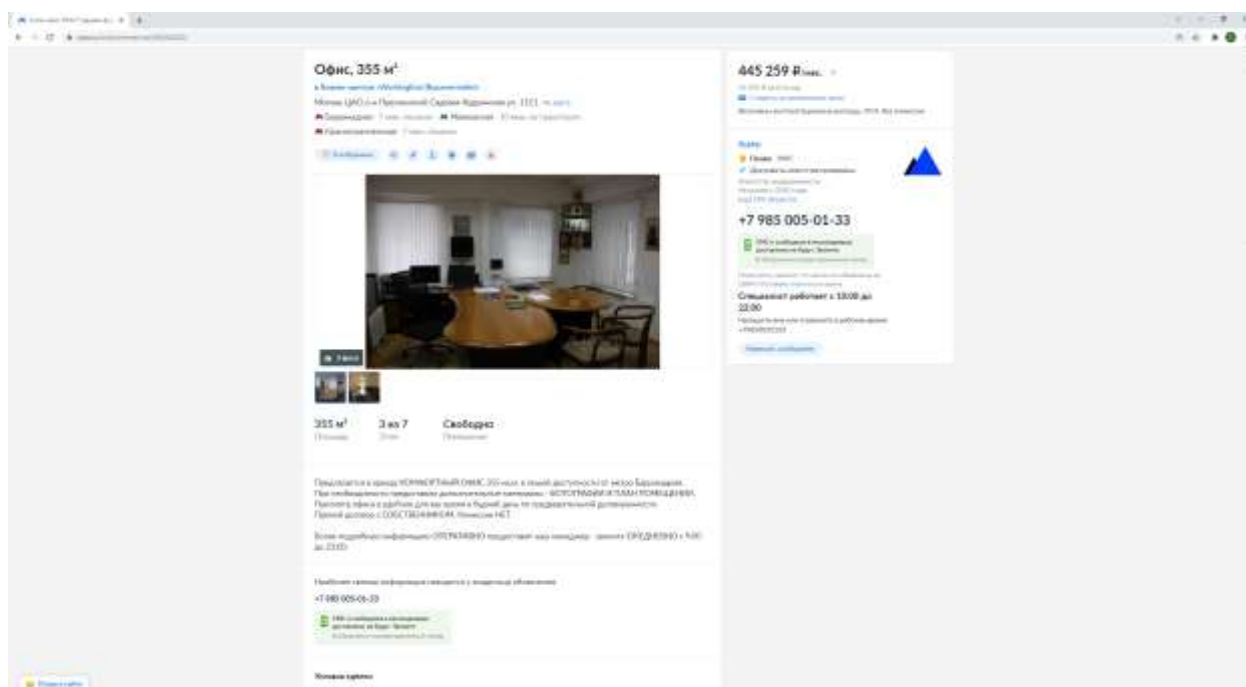
Объект аналог 5



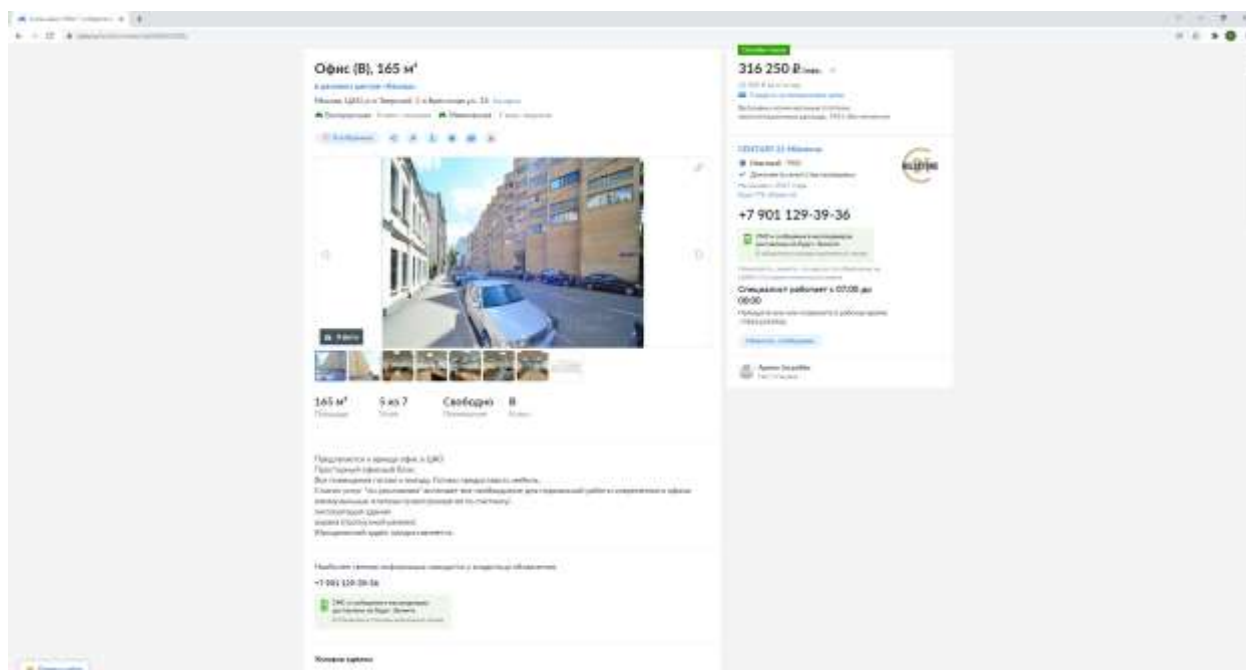
Объекты Аналоги использованные для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 в рамках доходного подхода

Объект аналог 1





Объект аналог 3



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1																				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости																								
Сведения о характеристиках объекта недвижимости																								
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:																								
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">Помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(наименование помещения)</td> </tr> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздел 1</td> <td>Всего листов раздела 1:</td> <td>Всего разделов:</td> </tr> <tr> <td>27.03.2020</td> <td>№ 99/2020/322625949</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">77:01:0004016:4245</td> </tr> </table>					Помещение				(наименование помещения)				Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	27.03.2020	№ 99/2020/322625949			Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Помещение																								
(наименование помещения)																								
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: 092/4 (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		(наименование помещения)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.03.2020	№ 99/2020/322625949		
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:1046		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Заварзин Михаил Александрович №33-12-268		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
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

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадастровый 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 недвижимыми помещениями площадью 8670, 7 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 4, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 5 кв.м(обременяется 8, 5 кв.м.) 2) этаж 4, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 5 кв.м(обременяется 15, 5 кв.м.) 3) этаж 4, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 31, 1 кв.м(обременяется 31, 1 кв.м.) 4) этаж 4, помещение 1 - комната 5; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 7 кв.м(обременяется 12, 7 кв.м.) 5) этаж 4, помещение 1 - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 1 кв.м(обременяется 25, 1 кв.м.) 6) этаж 4, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 9 кв.м(обременяется 24, 9 кв.м.) 7) этаж 4, помещение 1 - комната 9; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 9 кв.м(обременяется 16, 9 кв.м.) 8) этаж 4, помещение 1 - комната 10; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 4, 8 кв.м(обременяется 4, 8 кв.м.) 9) этаж 4, помещение 1 - комната 11; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 21 кв.м(обременяется 21 кв.м.) 10) этаж 4, помещение 1 - комната 82; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 30, 1 кв.м(обременяется 30, 1 кв.м.) 11) этаж 4, помещение 1 - комната 83; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 19, 8 кв.м(обременяется 19, 8 кв.м.) 12) этаж 4, помещение 1 - комната 89; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20, 5 кв.м(обременяется 20, 5 кв.м.) 13) этаж 5, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м(обременяется 15, 3 кв.м.) 14) этаж 5, помещение 1 - комната 88; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 30, 4 кв.м(обременяется 30, 4 кв.м.)		

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

номер государственной регистрации:	77-77-12/005/2008-867
срок, на который 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 1" под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У., зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписки из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/027/2007-646, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 8684, 3 кв. м, весь объект
дата государственной регистрации:	04.08.2011
номер государственной регистрации:	77-77-11/009/2011-566
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: 7707750995
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/009/2011-566

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(наименование помещения)			
Лист № _____		Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. не зарегистрировано	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.2.1. вид:		Аренда, г.Москва, ул.Бесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245/1 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 9, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, 18, 19, 20, 22 площадью 203, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/2 (этаж 6, помещение I, комната Г площадью 22, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/3 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 91, 92, 93, 94, 95, 96 площадью 132, 7 кв.м.), 77:01:0004016:4245/4 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 37, 37а, 37б площадью 19, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/5 (этаж 5, помещение I, комната № 11б площадью 0, 5 кв.м.), 77:01:0004016:4245/6 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г площадью 43, 7 кв.м.) общей площадью 562, 0 кв.м.: 1) этаж 5, помещение I - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 4 кв.м 2) этаж 4, помещение I - комната 62г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 3) этаж 5, помещение I - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м 4) этаж 5, помещение I - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 1 кв.м 5) этаж 5, помещение I - комната 5; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 3 кв.м 6) этаж 5, помещение I - комната 6; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 2 кв.м 7) этаж 5, помещение I - комната 11б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 8) этаж 5, помещение I - комната 37; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м 9) этаж 5, помещение I - комната 37а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 10) этаж 5, помещение I - комната 37б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 11) этаж 5, помещение I - комната 66; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м 12) этаж 5, помещение I - комната 66а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 13) этаж 5, помещение I - комната 66б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 14) этаж 5, помещение I - комната 67; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15 кв.м 15) этаж 5, помещение I - комната 68; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м 16) этаж 5, помещение I - комната 68а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 1 кв.м 17) этаж 5, помещение I - комната 69; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м 18) этаж 5, помещение I - комната 70; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8 кв.м 19) этаж 5, помещение I - комната 70а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м 20) этаж 5, помещение I - комната 71; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м 21) этаж 5, помещение I - комната 72; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 35, 1 кв.м 22) этаж 5, помещение I - комната 72а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 23) этаж 5, помещение I - комната 72б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 24) этаж 5, помещение I - комната 72в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 25) этаж 5, помещение I - комната 74; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м 26) этаж 5, помещение I - комната 91; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 5, 8 кв.м 27) этаж 5, помещение I - комната 92; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м 28) этаж 5, помещение I - комната 93; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м 29) этаж 5, помещение I - комната 94; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 4, 5 кв.м 30) этаж 5, помещение I - комната 95; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м 31) этаж 5, помещение I - комната 96; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м 32) этаж 6 - комната Г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 22, 4 кв.м 33) этаж 4, помещение I - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 1 кв.м 34) этаж 4, помещение I - комната 7а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 35) этаж 4, помещение I - комната 7б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 36) этаж 4, помещение I - комната 7в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 37) этаж 4, помещение I - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 9 кв.м 38) этаж 4, помещение I - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м	

		39) этаж 4, помещение 1 - комната №6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь, 5 кв.м 40) этаж 4, помещение
	дата государственной регистрации:	01.11.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-920
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2011 по 31.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Заказные 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. II, комнаты 1, 3, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8
	дата государственной регистрации:	25.07.2018
	номер государственной регистрации:	77-01-0004016:4245-77004/2018-10
	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:	Маташев Руслан Яшкевич
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 12.04.2018 №497А/18
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привнесения и сведения о наличии присутствия, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, делая в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел I	
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322632536		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004016	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.05.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-12/010/2008-544, Инвентарный номер: 695/4 (02111370:0005-0007, 0011-0016, 0018, 0019, 0043, 0044)	
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д. 43	
Площадь:		1156,9	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Антресоль № 1, Подвал № В, Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		190360190,05	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Помещение		Раздел I	
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322632536		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004016:1046	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322632530		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные".		
Особые отметки:	Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 05.06.2008г. № 77-77-12/010/2008-544. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 20.10.2010г. Подвал: пом. V-VII - дата обследования 03.07.2008, этаж 1: пом. IV-IX дата обследования 03.10.2006, антресоль 1: пом. I, II, подвал: пом. б/н, этаж 1: пом. б/н - дата обследования 16.06.2000. Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. IV, пом. V, пом. VI, пом. VII, пом. VIII, пом. IX), подвал: пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1-11, 13-16, пом. VII ком. 4-6, пом. б/н ком. Г, Д этаж 1: пом. IV ком. 1, 1а, 1г, 2-14, пом. V ком. 1-3, пом. VI ком. 1-5, пом. VII ком. 1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 5, пом. VIII ком. 1-3, пом. IX ком. 1-12, 12а, 12б, 13, 13а, 13б, 14-19, пом. б/н 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.

Раздел 2

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

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322632530		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-12/010/2008-544 от 05.06.2008	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещением 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, с, 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 площадь 1157.1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 1, помещение 8 - комната 1; наименование: ДИСПЕТЧЕРСКАЯ, площадь 31, 5 кв.м.(обременяется 10, 6 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 8 - комната 2; наименование: ДИСПЕТЧЕРСКАЯ, площадь 7, 4 кв.м.(обременяется 18, 1 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 4; наименование: ЗАЛ, площадь 116, 1 кв.м.(обременяется 9, 5 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 4 - комната 5; наименование: ЗАЛ, площадь 20 кв.м.(обременяется 26, 9 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 4 - комната 6; наименование: ЗАЛ, площадь 8, 7 кв.м.(обременяется 30, 6 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 4 - комната 7; наименование: ЗАЛ, площадь 32 кв.м.(обременяется 20, 2 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 4 - комната 8; наименование: ЗАЛ, площадь 4, 6 кв.м.(обременяется 3, 8 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 4 - комната 9; наименование: ЗАЛ, площадь 6, 7 кв.м.(обременяется 3, 3 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 4 - комната 10; наименование: ЗАЛ, площадь 9, 6 кв.м.(обременяется 15, 7 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 4 - комната 11; наименование: ЗАЛ, площадь 22, 8 кв.м.(обременяется 9 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 4 - комната 12; наименование: ЗАЛ, площадь 1, 7 кв.м.(обременяется 1, 7 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 4 - комната 13; наименование: ЗАЛ, площадь 2, 3 кв.м.(обременяется 2, 3 кв.м.)	

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/3226305		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:		Идентификационный номер: 692/4 (0211370.0023, 0024, 0049), Условный номер: 77-77-12/007/2007-868	
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д.43	
Площадь:		1937,1	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 5, Этаж № 6	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		309539863.05	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/3226305		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			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные".		
Особые отметки:	Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 20.10.2010г. по состоянию на 16.06.2000г.: Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 06.03.2008г. № 77-77-12/005/2008-869, этаж 5: пом. 1 ком. 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 12, 12а, 13, 13а, 13б, 13в, 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 15в, 16-18, 18а, 19-24, 24а, 24б, 24в, 25-28, 28а, 30, 32, 33; этаж 6: ком. А, Б, В, пом. 1 ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 8с, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10ж, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24-30, 33, 33а, 33б, 33в, 33г, 33д, 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 42а, 43-46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 56-60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, 67-69, 69а, 69б, 69в, 70, 70а, 70б, 71, 73-75 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 770140866		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305	
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4247	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ИТБ Капитал Пенсионный резерв
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2008-869 от 06.03.2008
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид	Доверительное управление. Доверительное управление недвижимыми помещениями площадью 1937,1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 5, помещение 1 - комната 22; назначение: КАБИНЕТ, площадь 12 кв.м.(обременяется 12 кв.м.) 2) этаж 5, помещение 1 - комната 15; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 23, 2 кв.м.(обременяется 23, 2 кв.м.) 3) этаж 6, помещение 1 - комната 37; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 29, 4 кв.м.(обременяется 29, 4 кв.м.) 4) этаж 6, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м.(обременяется 14, 4 кв.м.) 5) этаж 6, помещение 1 - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 0 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 Пенсзионный резерв, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи - фонд недвижимости 1" под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У., зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"
3.1.2.	вид: Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/007/2007-868, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 1937, 1 кв. м, весь объект
	дата государственной регистрации: 04.08.2011
	номер государственной регистрации: 77-77-11/099/2011-566
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/3226305			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. не зарегистрировано	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами: 77:01:0004016:4247/1 (6 этаж, помещение 1, комнаты №№ 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-18) площадью 284, 2 кв.м., 77:01:0004016:4247/2 (6 этаж, помещение 1, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24, 25, 27, 28, 29, 67, 69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75) площадью 433, 2 кв.м., 77:01:0004016:4247/3 (5 этаж, помещение 1, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 16, 17, 18, 18а, 19, 20) площадью 199, 8 кв.м., 77:01:0004016:4247/4 (6 этаж, пом. 1, комн.№№34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40, 42, 43, 44, 46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 53, 53а, 53б, 53а, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 57, 58, 59, 60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а) площадью 546, 7 кв.м.; общей площадью 1463, 9 кв.м.		
3.2.1.	дата государственной регистрации:	01.11.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-920	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 31.08.2021.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Заказные ИнформСистемы", ИНН: 7729395110	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-920; Дополнительное соглашение №16 от 21.07.2017 к договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11; Дополнительное соглашение № 10 от 18.06.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11	
3.2.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, назначение: офис: 1) этаж 6, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 49 кв.м 2) этаж 6, помещение 1 - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4 кв.м 3) этаж 6, помещение 1 - комната 8б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 4) этаж 6, помещение 1 - комната 8в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 5) этаж 6, помещение 1 - комната 8г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 6) этаж 6, помещение 1 - комната 8д; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 7) этаж 6, помещение 1 - комната 8е; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 8) этаж 6, помещение 1 - комната 8ж; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 9) этаж 6, помещение 1 - комната 8з; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м	
	дата государственной регистрации:	01.11.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-927	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.08.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Заказных ИнформСистем", ИНН: 7743514104	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-927; Дополнительное соглашение №9 от 20.09.2016 к Договору субаренды нежилых помещений №169А/11 от 19.09.2011; Дополнительное соглашение №5 от 23.07.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 17.08.2015, №77-77/011-77/011/011/2015-84/1	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (арреста, прекращения права), ограничениях права или обременении объекта недвижимости, связанных с объектом 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

Раздел 9

Помещение			
(тип объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел 9	Всего листов раздела 9: _____	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

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(тип объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4632

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	17.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127055 Москва, ул. Лесная, д. 43
Площадь:	140
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18055479.4

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение	
Лист № _____ Раздела 2	
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер: 77-01-0004016-4632	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-01-0004016-4632-77/011/2020-8 от 07.02.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:	07.02.2020
номер государственной регистрации:	77-01-0004016-4632-77/011/2020-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.12.2026
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722276922
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверен нотариусом города Москвы Аверина Елена Леонтьевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-и/77-2019-11-479; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6063, выдавший орган:
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовреждения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, снятия и отозвания объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел I	
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					
(рек. объект недвижимости)					
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
27.03.2020	№ 99/2020/322626659				
Кадастровый номер:			77:01:0004016:4633		
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004016			
Дата присвоения кадастрового номера:		17.09.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д. 43			
Площадь:		33			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		4255934.43			

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

Помещение		(рек. объект недвижимости)	
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	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:		Киробин 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 наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

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

Повешение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866		

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

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

Раздел 2

Повешение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77:01:0004016:4633-77/011/2020-8 от 07.02.2020		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Доверительное управление, доверительное управление; дата государственной регистрации: 07.02.2020 номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4633-77/011/2020-6 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 31.12.2026 Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверен нотариусом города Москвы Аверина Елена Леонтьевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-и/77-2019-11-479; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6003, выдавший орган:		
5. Заявленные 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. Правомогущие и сведения о наличии погашенных, но не рассмотренных заявок и оформленных государственных регистраций прав (перехода, прекращения прав), ограничивающих права на обременения объекта недвижимости, сделки и ограничения объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающего права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

полное наименование должности

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Центральное ТБТИ

У К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43.

стр. 1

Плановые N V Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обследовании: извещательное учреждение

ф.25

Этаж	NН Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений экспонат. категория (с коэф.)		Вы- со- та
		всего	в т.ч. - основ.	вспом.	в т.ч. - основ.	
п 1	экспоната Г клетка лестниц	43,9	43,9	16,6	прочая	270
		16,6			прочая	

Итого по плану	60,5	43,9	16,6			
---Нормативная площадь всего	60,5	43,9	16,6			
в т.ч. Прочие	60,5	43,9	16,6			

Плановые N VI Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обследовании: извещательное учреждение

ф.25

Этаж	NН Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений экспонат. категория (с коэф.)		Вы- со- та
		всего	в т.ч. - основ.	вспом.	в т.ч. - основ.	
п 1	ком. стандартное	32,8	32,8		прочая	270
2	теплица	4,3		4,3	прочая	
3	ком. стандартное	23,6	23,6		прочая	
4	ком. стандартное	33,6	33,6		прочая	
5	ком. стандартное	37,0	37,0		прочая	
6	коридор	22,2		22,2	прочая	
7	ком. стандартное	8,0	8,0		прочая	
8	теплица	2,7		2,7	прочая	
9	сарай	4,9	4,9		прочая	
10	дворовая	2,7	2,7		прочая	
11	коридор	4,3	4,3		прочая	
12	коридор	11,3		11,3	прочая	
13	коридор	3,1		3,1	прочая	
14	коридор	3,2	3,2		прочая	
15	магистраль	9,8	9,8		прочая	
16	магистраль	16,4		16,4	прочая	
Итого по плану	219,9	159,9	60,0		прочая	
---Нормативная площадь всего	219,9	159,9	60,0		прочая	
в т.ч. Прочие	219,9	159,9	60,0		прочая	



02 10 09 0106775

Р. 2
ф. 25

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3
ф. 25

Помещение N V Тип: Учредительские
Последнее обследование: 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: земельное управление

Этаж	N	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений используемых, истопля- емых (с коэф.)			Вс- со- та
			всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	коридор	11,9					11,9	учрежд.
2	2	кабинет	23,5					23,5	учрежд.
3	3	пом. подсобное	7,2					7,2	учрежд.
3	3	клетка лестнич	15,1					15,1	прочая
Итого		по помещению	57,7	23,5				34,2	
---		Наименование помещения всего	57,7	23,5				34,2	
в т.ч. Учредительские			42,6	23,5				19,1	
Прочие			15,1					15,1	

Помещение N VI Тип: Учредительские
Последнее обследование: 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: земельное управление

Этаж	N	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений используемых, истопля- емых (с коэф.)			Вс- со- та
			всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	тамбур	1,5					1,5	учрежд.
2	2	кабинет	15,6					15,6	учрежд.
3	3	электромеханическая	10,3					10,3	прочая
4	4	уборная	0,6					0,6	учрежд.
5	5	развлекательная	0,7					0,7	учрежд.
Итого		по помещению	28,9	25,9				3,0	
---		Наименование помещения всего	28,9	25,9				3,0	
в т.ч. Учредительские			18,6	15,6				3,0	
Прочие			10,3					10,3	

(2) Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Аруджи

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2
ф. 25

Помещение N VII Тип: Прочие
Последнее обследование: 3.07.2008
Сведения об объектах: земельное управление

Этаж	N	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений используемых, истопля- емых (с коэф.)			Вс- со- та
			всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
4	4	накладная	17,3					17,3	прочая
5	5	накладная	13,1					13,1	прочая
6	6	накладная	5,6					5,6	прочая
Итого		по помещению	36,0					36,0	
---		Наименование помещения всего	36,0					36,0	
в т.ч. Прочие			36,0					36,0	

Помещение N IV Тип: Общественное питание
Последнее обследование: 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: земельное управление

Этаж	N	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений используемых, истопля- емых (с коэф.)			Вс- со- та
			всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	офис	111,5					111,5	общепит
1	1	лифт	3,0					3,0	прочая
1	1	лифт	3,0					3,0	прочая
2	2	коридор	1,5					1,5	общепит
3	3	уборная	2,2					2,2	общепит
4	4	кабинет	9,5					9,5	общепит
5	5	коридор	36,0					36,0	общепит
5	5	столов	30,6					30,6	общепит
7	7	коридор	20,2					20,2	общепит
8	8	кабинет	3,8					3,8	общепит
9	9	кабинет	3,3					3,3	общепит
10	10	кабинет	15,7					15,7	общепит
11	11	кабинет	9,0					9,0	общепит
12	12	развлекательная	1,7					1,7	общепит
13	13	развлекательная	2,3					2,3	общепит
14	14	коридор	2,1					2,1	общепит
Г	Г	клетка лестнич	14,8					14,8	прочая
Г	Г	тамбур	3,9					3,9	прочая
Г	Г	лифт	3,8					3,8	прочая
Ж	Ж	клетка лестнич	19,0					19,0	прочая
Итого		по помещению	245,8	152,8				152,8	
---		Наименование помещения всего	245,8	152,8				152,8	
в т.ч. Общественное питание			240,3	152,8				152,8	
Прочие			45,5					45,5	

По адресу: Лесная ул., 43

Примечание.

Здание по адресу:

г. Москва, Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г. Москва, Лесная ул., 43, стр.1

являются объектами недвижимости.

стр. 7

Экспликация на 7 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель Савельев

Савельев Н.А.

93 10 004809

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учредительское

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе имущества, исходя из			Всего
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	
				основ.	вспом.	подкл.	балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	24,8	24,8					340
2		кабинет	6,2	6,2					
2а		шкаф	0,3	0,3					
2б		шкаф	0,3	0,3					
3		кабинет	8,5	8,5					
Итого	по помещению		40,1	40,1					
---Издание помещения всего			40,1	40,1					
в т.ч. Учредительское			40,1	40,1					

Помещение N II Тип: Учредительское

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

ф.25

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе имущества, исходя из			Всего
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	
				основ.	вспом.	подкл.	балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	31,4	31,4					340
1а		шкаф	0,5	0,5					
1б		шкаф	0,5	0,5					
2		кабинет	5,3	5,3					
Итого	по помещению		38,7	38,7					
---Издание помещения всего			38,7	38,7					
в т.ч. Учредительское			38,7	38,7					
Итого			1156,9	703,8					453,1
---Издание помещения всего			1156,9	703,8					453,1
в т.ч. Учредительское			486,7	296,0					193,7
Объекта, прилагаемая			240,3	152,8					87,5
Прочие			426,9	255,0					171,9

Адрес записи: Лесная ул., 43 в Едином государственном реестре недвижимости г. Москвы
10.08.2009г. N 1012486

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов



Центральное ТЭП

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф.25

Помещение N 1 Тип: Учрежденские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

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

4,9 учрежд.
19,7 учрежд.
9,9 учрежд.
12,0 учрежд.
19,5 учрежд.
11,9 учрежд.
0,5 учрежд.



02 10 09 0106774



по адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

ф. 25

Помещение N I Тип: Учрежденные
 Поступило обследование 16.06.2000
 Сведения об объектах: доверительное управление
 Распорядитель: глава районной управы
 от 9.08.1999 N 1044-Р

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

Центральное
 бюро
 по
 технической
 инвентаризации
 гор. упр. делами

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

(продолжение)

Помещение N I

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Вы-со-ста
			всего	в т.ч. в том.ч.	в том.ч.	в т.ч.	
				основ.	вспом.	лож.	балк. проч.
	24б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	24в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	25	кабинет	17,4	17,4		учрежд.	
	26	кабинет	16,0	16,0		учрежд.	
	27	кабинет	14,3	14,3		учрежд.	
	28	кабинет	6,3	6,3		учрежд.	
	28а	коридор	2,6		2,6	учрежд.	
	30	коридор	33,1		33,1	учрежд.	
	32	участковая	3,4		3,4	учрежд.	
	33	уборная	7,2		7,2	учрежд.	
Итого			445,7	364,9	80,8		
---Нежилые помещения всего			445,7	364,9	80,8		
в т.ч. учрежденные			445,7	364,9	80,8		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN Характеристики комн. помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн. та		В т.ч.	проч.
		всего	основ.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.
55а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
55б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.			
56	коридор	18,7		18,7	учрежд.		
57	коридор	23,3		23,3	учрежд.		
58	коридор	14,5		14,5	учрежд.		
59	кабинет	15,4		15,4	учрежд.		
60	кабинет	14,1		14,1	учрежд.		
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	уборная	2,4		2,4	учрежд.		
75	уборная	6,5		6,5	учрежд.		
А	клетка лестниц	24,7		24,7	прочая		
В	клетка лестниц	14,3		14,3	прочая		
В	клетка лестниц	23,1		23,1	прочая		
Итого		1491,4	1027,4	464,0			
---Нежилые помещения всего		1491,4	1027,4	464,0			
в т.ч. служебные		1429,3	1027,4	401,9			
Прочие		62,1		62,1	Центральная		

Итого	1491,4	1027,4	464,0				
---Нежилые помещения всего	1491,4	1027,4	464,0				
в т.ч. служебные	1429,3	1027,4	401,9				
Прочие	62,1		62,1	Центральная			
Итого	1937,1	1392,3	544,8	территориальная			
---Нежилые помещения всего	1937,1	1392,3	544,8	территориальная			
в т.ч. служебные	1875,0	1392,3	482,7	территориальная			
Прочие	62,1		62,1	территориальная			

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN Характеристики комн. помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн. та		В т.ч.	проч.
		всего	основ.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.
26	коридор	5,8		5,8	учрежд.		
27	коридор	4,8		4,8	учрежд.		
28	уборная	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	уборная	10,5		10,5	учрежд.		
49	кабинет	14,3		14,3	учрежд.		
50	коридор	1,7		1,7	учрежд.		
51	вентхамера	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.		

стр. 6

По адресу: Лесная ул., 43

Примечание.

Здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43

и здания по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43, стр. 1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 6 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель Садикова

Садикова Н.А.

93 10 004810

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф. 25

Помещение № 1 Тип: Прочие

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в том числе, в т.ч.			Высота помещений, м
			всего	основ.	в т.ч. в том числе, в т.ч.	в т.ч. в т.ч.	в т.ч. в т.ч.	
п	1	коридор	8,6	8,6	прочая			270
2	венткамера	10,9	10,9	прочая				
3	склад	67,3	67,3	прочая				
4	склад	15,2	15,2	прочая				
5	склад	30,6	30,6	прочая				
6	венткамера	11,5	11,5	прочая				
А	клетка лестничная	6,3	6,3	прочая				
а	клетка	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 IIIa Тип: Прочие

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение перестроено без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч.		Всего	В т.ч. в логж. балк. проч.	Выс. помещений, используемых в т.ч.
			всего	основ.	в т.ч.	в т.ч.			
п	7а	коридор	5,8	27,2	5,8	5,8	270		
	9	пос. стальное	27,2	27,2	10,0	10,0			
	11	кладовая	10,0	23,1	23,1	23,1			
	14	пос. стальное	40,7	40,7	29,9	29,9			
	15	пос. стальное	29,9	15,8	3,2	3,2			
	16	пос. стальное	15,8	13,9	13,9	13,9			
	21	кладовая	3,2						
	22	кладовая	13,9						
	Б	клетка лестнич							
Итого	по помещению		169,6	136,7	32,9	32,9			
---	Нежилые помещения всего		169,6	136,7	32,9	32,9			
	в т.ч. Прочие		169,6	136,7	32,9	32,9			

Помещение N IV Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Помещение перестроено без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч.		Всего	В т.ч. в логж. балк. проч.	Выс. помещений, используемых в т.ч.
			всего	основ.	в т.ч.	в т.ч.			
п	1	мастерская	16,4	16,4	16,4	16,4	270		
	2	венткамера	29,0	29,0	15,5	15,5			
	3	прочее	15,5	15,5					
Итого	по помещению		60,9	60,9	60,9	60,9			
---	Нежилые помещения всего		60,9	60,9	60,9	60,9			
	в т.ч. Прочие		60,9	60,9	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 перестроено без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

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

Помещение N III Тип: Общественного питания

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение перестроено без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч.		Всего	В т.ч. в логж. балк. проч.	Выс. помещений, используемых в т.ч.
			всего	основ.	в т.ч.	в т.ч.			
п	1	тамбур	2,7	2,7	2,7	2,7	270		
	2	отдел. машинное	7,9	7,9	7,9	7,9			
	3	холодильник	5,4	5,4	5,4	5,4			
	4	холодильник	2,9	2,9	2,9	2,9			
	5	холодильник	1,6	1,6	1,6	1,6			
	6	кладовая	13,2	13,2	13,2	13,2			
	7	коридор	9,6	9,6	9,6	9,6			
	7а	коридор	22,4	22,4	22,4	22,4			
	7б	кладовая	19,0	19,0	19,0	19,0			
	7в	коридор	2,2	2,2	2,2	2,2			
	8	холодильник	5,1	5,1	5,1	5,1			
	12	кладовая	15,1	15,1	15,1	15,1			
	Б	клетка лестнич	16,6	16,6	16,6	16,6			
Итого	по помещению		123,7	41,7	82,0	82,0			
---	Нежилые помещения всего		123,7	41,7	82,0	82,0			
	в т.ч. Прочие		107,1	41,7	65,4	65,4			
	Прочие		16,6	16,6	16,6	16,6			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

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

Этаж	NN комн. поверх.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	люж.	балк.	
1	1	зал торговый	35,2	35,2	учрежд.		340
	2	зал торговый	37,1	37,1	учрежд.		
	2а	санузел	2,5		2,5 учрежд.		
	3	коридор	6,0		6,0 учрежд.		
	4	тамбур	1,3		1,3 учрежд.		
	5	пом. подсобное	2,2		2,2 учрежд.		
	6	касса	4,1	4,1	учрежд.		
	7	пом. подсобное	3,3		3,3 учрежд.		
	8	пом. подсобное	5,5		5,5 учрежд.		
	В	клетка лестнич	13,0		13,0 прочая		
	Б	лифт	2,0		2,0 прочая		
Итого	по помещению		151,3	76,4	74,9		
	в т.ч. Учрежденные		151,3	76,4	74,9		
	Прочие		54,1		54,1		

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

Этаж	NN комн. поверх.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	люж.	балк.	
1	1	зал общедоступный	50,0	50,0	учрежд.		340
	2	кабинет	8,4	8,4	учрежд.		
	3	кухня	10,4		10,4 учрежд.		
Итого	по помещению		68,8	58,4	10,4		
	в т.ч. Учрежденные		68,8	58,4	10,4		
	Прочие		68,8	58,4	10,4		

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

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

Этаж	NN комн. поверх.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	люж.	балк.	
п	1	венткамера	33,9	33,9	прочая		270
	2	мастерская	17,5	17,5	прочая		
	3	мастерская	21,8	21,8	прочая		
Итого	по помещению всего		73,2	73,2			
	в т.ч. Прочие		73,2	73,2			

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

Этаж	NN комн. поверх.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	люж.	балк.	
1	1	зал оперативный	36,0	36,0	учрежд.		340
	2	кабинет	2,5	2,5	учрежд.		
	3	кабинет	2,2	2,2	учрежд.		
	4	коридор	16,0		16,0 учрежд.		
	5	электромеханическая	2,2		2,2 учрежд.		
	6	установка	1,2		1,2 учрежд.		
	7	уборная	1,3		1,3 учрежд.		
	8	уборная	2,3		2,3 учрежд.		
	9	кабинет	3,1	3,1	учрежд.		
	10	коридор	11,5		11,5 учрежд.		
	10а	гардеробная	3,6		3,6 учрежд.		
	11	касса	5,0	5,0	учрежд.		
	12	сейф	7,1	7,1	учрежд.		
	13	коридор	5,2		5,2 учрежд.		
	14	касса	3,7	3,7	учрежд.		
	15	касса	3,7	3,7	учрежд.		
	16	касса	3,9	3,9	учрежд.		
	17	касса	3,3	3,3	учрежд.		
Итого	по помещению		22,5		22,5 прочая		
	в т.ч. Учрежденные		15,5		15,5 прочая		
	Прочие		2,1		2,1 прочая		
Итого	по помещению		156,0	70,5	85,5		
	в т.ч. Учрежденные		156,0	70,5	85,5		
	Прочие		113,8	70,5	43,3		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.			Вс- со- та
			всего	в т.ч.	в т.ч.	лодж.	балк.	
				основ.	вспом.	в т.ч.		
26	кабинет		13,1	13,1			учрежд.	
27	кабинет		14,7	14,7			учрежд.	
28	кабинет		13,0	13,0			учрежд.	
29	кабинет		6,1	6,1			учрежд.	
30	кабинет		8,6	8,6			учрежд.	
31	коридор		34,9		34,9		учрежд.	
32	коридор		4,4		4,4		учрежд.	
33	шкаф		0,3		0,3		учрежд.	
34	шкаф		3,5		3,5		учрежд.	
35	шкаф		8,1		8,1		учрежд.	
36	шкаф		35,4		35,4		учрежд.	
37	шкаф		14,5		14,5		учрежд.	
38	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
39	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
40	шкаф		18,4		18,4		учрежд.	
41	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
42	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
43	кабинет		11,0		11,0		учрежд.	
43	кабинет		16,0		16,0		учрежд.	
43а	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
43б	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
43в	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
43г	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
43д	шкаф		0,4		0,4		учрежд.	
44	кабинет		9,0		9,0		учрежд.	
44а	шкаф		0,3		0,3		учрежд.	
44б	шкаф		0,3		0,3		учрежд.	
45	кабинет		17,5		17,5		учрежд.	
45а	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
45б	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
45в	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
46	коридор		28,9		28,9		учрежд.	
46а	шкаф		1,3		1,3		учрежд.	
47	кабинет		20,8		20,8		учрежд.	
47а	шкаф		1,3		1,3		учрежд.	
48	шкаф		1,0		1,0		учрежд.	
49	коридор		17,0		17,0		учрежд.	
50	коридор		17,8		17,8		учрежд.	
51	кабинет		33,5		33,5		учрежд.	
51а	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
51б	шкаф		0,5		0,5		учрежд.	
52	кабинет		9,3		9,3		учрежд.	
53	пом. подсобное		3,0		3,0		учрежд.	
54	кабинет		9,8		9,8		учрежд.	
55	уборная		2,0		2,0		учрежд.	
56	кабинет		6,0		6,0		учрежд.	
57	кабинет		8,4		8,4		учрежд.	
58	кабинет		24,5		24,5		учрежд.	
59	кабинет		34,9		34,9		учрежд.	
60	кабинет		15,9		15,9		учрежд.	
61	кабинет		13,6		13,6		учрежд.	
62	кабинет		0,5		0,5		учрежд.	
62а	шкаф		11,8		11,8		учрежд.	
63	кабинет						учрежд.	

Центральное бюро
информационно-аналитического
обслуживания
Федерального агентства
по управлению
государственным имуществом

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N 1 Тип: Учредительские

Последнее обследование: 16.06.2000

Выданы обременения: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

8

виз)

к-	х-	з-
----	----	----

стр. 9

(продолжение)

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. восток.	ложк.	в т.ч. — балк. проч.	
			0,5	0,5	учрежд.		
88а	шкаф		0,5	0,5	учрежд.		
88б	шкаф		0,3	0,3	учрежд.		
88в	кабинет		24,6	24,6	учрежд.		
88г	шкаф		0,5	0,5	учрежд.		
88а	шкаф		0,5	0,5	учрежд.		
88б	шкаф		0,5	0,5	учрежд.		
88в	шкаф		0,3	0,3	учрежд.		
88г	кабинет		16,3	16,3	учрежд.		
90а	шкаф		0,3	0,3	учрежд.		
90б	шкаф		0,5	0,5	учрежд.		
90в	шкаф		0,3	0,3	учрежд.		
91	кабинет		15,6	15,6	учрежд.		
91а	пом. подсобное		2,0		2,0 учрежд.		
93	лестница		5,9		5,9 учрежд.		
94	учебальная		3,3		3,3 учрежд.		
95	уборная		7,8		7,8 учрежд.		
96	кладовая		1,3		1,3 учрежд.		
А	клетка лестнич		22,3		22,3 прочая		
Б	клетка лестнич		13,5		13,5 прочая		
В	клетка лестнич		23,1		23,1 прочая		
Г	клетка лестнич		21,8		21,8 прочая		
Д	клетка лестнич		22,7		22,7 прочая		
Е	клетка лестнич		22,7		22,7 прочая		
Ж	клетка лестнич		15,1		15,1 прочая		
Итого	по помещению		1545,7	1015,8	529,9		
---Нематериальные помещения всего			1545,7	1015,8	529,9		
в т.ч. Учредительские			1404,5	1015,8	388,7		
Прочие			141,2		141,2		

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 8

(продолжение)

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. восток.	ложк.	в т.ч. (с коэф.) балк. проч.	
	63а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	63б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	64	кабинет	25,8	25,8	учрежд.		
	64а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	64б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	64в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	64г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	64д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	65	коридор	15,6	24,3	0,5 учрежд.		
	66	кабинет	24,3	1,2	15,6 учрежд.		
	67	шкаф	1,2	1,2	учрежд.		
	68	кабинет	9,7	9,7	учрежд.		
	68а	коридор	5,2	13,7	5,2 учрежд.		
	69	кабинет	13,7	0,5	учрежд.		
	69а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	69б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	69в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	70	кабинет	9,2	9,2	учрежд.		
	71	кабинет	30,4	30,4	учрежд.		
	71а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	71б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	72	коридор	18,2	18,2	18,2 учрежд.		
	73	коридор	18,5	20,0	18,5 учрежд.		
	74	кабинет	20,0	1,0	учрежд.		
	75	шкаф	1,0	1,0	учрежд.		
	76	шкаф	1,4	1,4	учрежд.		
	77	кабинет	26,3	26,3	учрежд.		
	77а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	77б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	77в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	77г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	77д	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	77е	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	78	кабинет	28,3	28,3	учрежд.		
	78а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	78б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	78в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	78г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	79	кабинет	20,8	20,8	учрежд.		
	79а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	79б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	79в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	80	коридор	29,4	29,4	учрежд.		
	81	коридор	34,2	34,2	учрежд.		
	82	кабинет	10,8	10,8	учрежд.		
	82а	шкаф	0,2	0,2	учрежд.		
	82б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	83	коридор	6,1	6,1	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

Вы-
со-
та

343

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 11

(продолжение)

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

② **территориальное бюро
муниципального управления
г. Мухомы**

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

ф.25

Вы-
со-
та

343

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

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

Группы		Характеристики комм. и показаний	Общая площадь		Площадь помещений эксплуат. и исп. 3. (с коэф.)	Всего помещений (с коэф.)
НН	комм.		всего	в т.ч.		
			основ.	в т.ч.	в т.ч.	проч.
75а	шкаф		0,3	0,3	устройства.	
75б	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
75в	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
75г	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
75д	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
75е	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
76	кабинет		16,4	16,4	устройства.	
76а	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
76б	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
77	коридор		29,8		устройства.	
78	коридор		40,2		устройства.	
79	кабинет		14,3	14,3	устройства.	
79а	шкаф		0,3	0,3	устройства.	
79б	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
79в	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
79г	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
79д	кабинет		9,2	9,2	устройства.	
79е	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
80	кабинет		27,5	27,5	устройства.	
80а	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
80б	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
80в	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
81	кабинет		20,3	20,3	устройства.	
81а	шкаф		0,5	0,5	устройства.	
81б	шкаф		0,3	0,3	устройства.	
83	коридор		5,9		устройства.	
84	установка		3,4		устройства.	
85	установка		6,3		устройства.	
86	установка		1,3		устройства.	
87	установка		3,6		устройства.	
88	кабинет		10,1	10,1	устройства.	
89	коридор		3,0		устройства.	
А	клетка лестнич.		23,0		прочая	
Б	клетка лестнич.		13,5		прочая	
В	клетка лестнич.		23,3		прочая	
Г	клетка лестнич.		22,7		прочая	
Д	клетка лестнич.		23,0		прочая	
Итого	по помещению		1566,9	1077,6		489,3
---Нежелез.	помещения всего		1566,9	1077,6		489,3
в т.ч.	устройство		1461,4	1077,6		383,8
прочие			105,5			105,5

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	382,8		
Прочие	105,5	105,5	105,5	Центральное	

перспективный дорожно-технический инвентаризации
году в Москве

Полупенте N 1

учрежд.

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн. (с коэф.)	Всего	
			в т.ч. основ.	в т.ч. лодж. балк. проч.			
	54б	шкаф	0,5	учрежд.	учрежд.	0,5	
	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	33,5	33,5	учрежд.			
66а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
66б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
67	коридор	18,0	18,0	учрежд.			
68	коридор	18,4	18,4	учрежд.			
69	коридор	14,9	14,9	учрежд.			
70	кабинет	24,7	24,7	учрежд.			
70а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
70б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
70в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
70г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
70д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
71	кабинет	20,9	20,9	учрежд.			
72	шкаф	0,7	0,7	учрежд.			
73	шкаф	1,0	1,0	учрежд.			
74	кабинет	10,7	10,7	учрежд.			
74а	кабинет	7,7	7,7	учрежд.			
74б	кабинет	8,6	8,6	учрежд.			
75	кабинет	27,5	27,5	учрежд.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

ф.25

Помещение N 1

стр. 15

(продолжение)

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

Центральное
нормальное бюро
текущей инвентаризации
Учреждения

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

ф.25

Помещение N 1

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19
(продолжение)

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, входящих в состав (с коэф.)			Всего	в т.ч.:	в т.ч.:	в т.ч.:	проч.
			основ.	вспом.	основ.	доп.	балк.					
	54б	шкаф	0,5	0,5								
	54в	шкаф	0,3	0,3								
	55	кабинет	10,0	10,0								
	56	коридор	1,5									
	57	уборная	1,0									
	58	коридор	2,5									
	59	уборная	6,1									
	60	длинная	1,5									
	61	учебная	1,5									
	62	кабинет	14,8	14,8								
	63	коридор	2,4									
	64	венткамера	2,7									
	65	пл. для спортз.	32,2	32,2								
	66	кабинет	16,8	16,8								
	66а	шкаф	0,5	0,5								
	66б	шкаф	0,5	0,5								
	67	кабинет	15,0	15,0								
	68	коридор	10,6									
	68а	шкаф	1,1									
	69	кабинет	14,4	14,4								
	70	кабинет	8,0	8,0								
	70а	коридор	7,2									
	71	кабинет	10,6	10,6								
	72	пл. для спортз.	35,1	35,1								
	72а	шкаф	0,5	0,5								
	72б	шкаф	0,5	0,5								
	72в	шкаф	0,3	0,3								
	74	коридор	18,8									
	75	коридор	20,2									
	76	коридор	15,8									
	77	кабинет	27,6									
	77а	шкаф	0,5	0,5								
	78	кабинет	22,4	22,4								
	78а	шкаф	0,5	0,5								
	78б	шкаф	1,1	1,1								
	79	шкаф	1,7	1,7								
	80	кабинет	16,4	16,4								
	80а	шкаф	0,5	0,5								
	80б	шкаф	0,5	0,5								
	80в	шкаф	0,5	0,5								
	80г	шкаф	0,5	0,5								
	81	кабинет	9,6	9,6								
	81а	шкаф	0,5	0,5								
	81б	шкаф	0,4	0,4								
	82	кабинет	18,3	18,3								

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 18

Помещение N 1 Тип: Учрежденческие

Сведения об образовании: доверительное представление

TICOMÉ

216

[illegible]

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполнз.		Высо-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. (с коэф.)		
					мощ.	проч.	
ч	1	офис	12,4	12,4	учрежд.		260
	2	офис	11,1	11,1	учрежд.		
	3	офис	8,8	8,8	учрежд.		
	4	коридор	9,2		9,2 учрежд.		
	5	офис	76,3	76,3	учрежд.		
	6	коридор	6,5		6,5 учрежд.		
	7	универсальная	4,5		4,5 учрежд.		
	8	уборная	4,3		4,3 учрежд.		
	9	уборная	1,6		1,6 учрежд.		
В	клетка лестнич	17,0		17,0 прочая			

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

Помещение N II Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

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

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

Центральное
административное бюро
Городской администрации
Города Машы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I

ф. 25

Последнее обследование 16.06.2000

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

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

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

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 16.06.2000

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн. (с подч.)	Вы- со- та
			всего	в т.ч. осн. вст.ком.		
6	Г	клетка лестнич	22,4	22,4	прочая	343
Д		клетка лестнич	21,6	21,6		

Итого	по помещению	44,0	44,0	44,0		
---Нежилые помещения всего		44,0	44,0	44,0		
в т.ч. Прочие		44,0		44,0		

стр. 22
ф. 25

По адресу: Лесная ул., 43

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

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

Вы-
со-
та
50

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн. (с коэф.) в т.ч.	Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч.		
ч	1	чердак	179,2	179,2	прочая	260
	2	отдел.машинное	7,5	7,5	прочая	
		в т.ч. Учредительские	13,0	13,0		
Итого		по помещению	199,7	199,7		
---		Нежилые помещения всего	199,7	199,7		
		в т.ч. Прочие	199,7	199,7		

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

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

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22
ф. 25

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

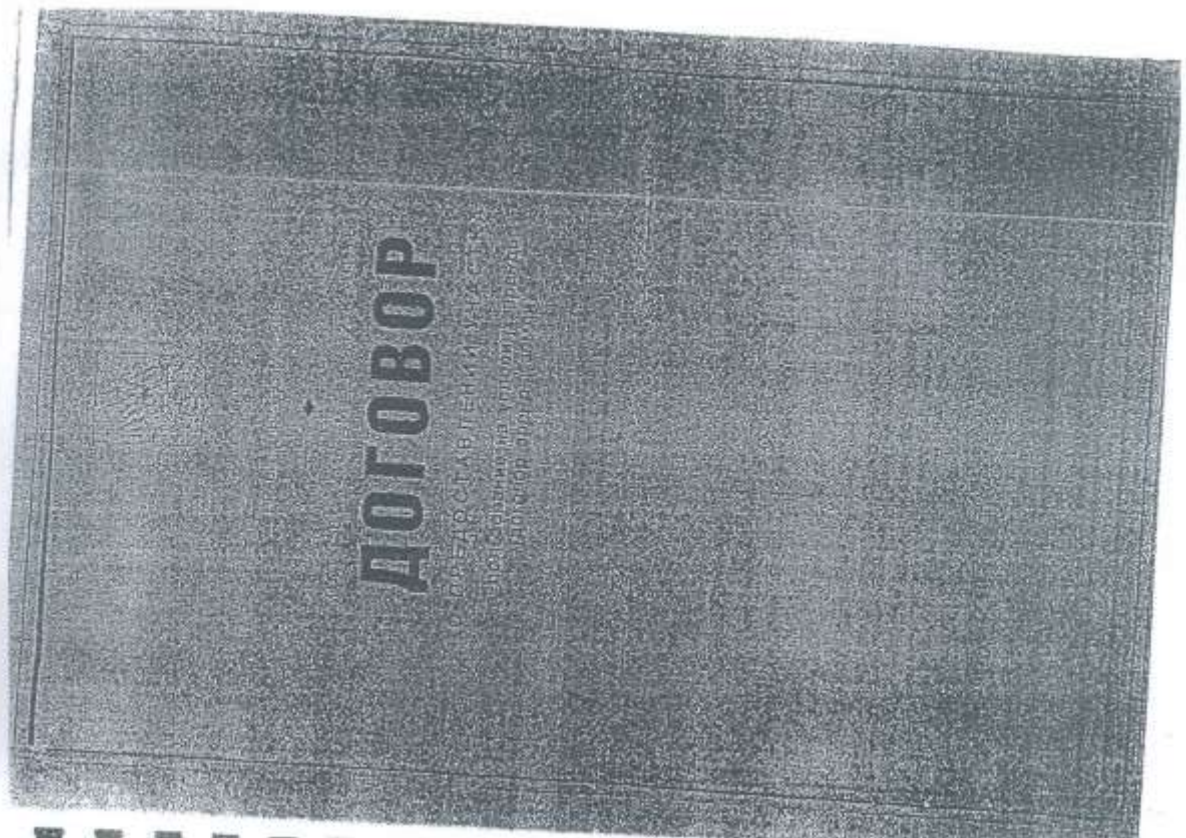
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн. (с коэф.) в т.ч.	Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч.		
ч	1	офис	90,2	90,2	учрежд.	260
	2	офис	19,2	19,2	учрежд.	
	3	офис	16,1	16,1	учрежд.	
	4	отдел.машинное	12,1	12,1	учрежд.	
	5	коридор	2,9	2,9	учрежд.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

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

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

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Рис. 1. План участка
земельного участка
с кадастровым номером
50:08:0080301:001



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 4-01-00189

г. Москва

"05" апреля 1995 г.

Московский земельный комитет (Москва), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского Ассамблея Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Науко-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения и корпоративности" "ВИНИКОМ" в лице Генерального директора Ильяса Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 14.07.95 № 714-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа "Науко-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения и корпоративности" "ВИНИКОМ" в отношении земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Лесная" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м по ул. Лесной в г. Москве, кадастровый номер "участок" № 43-001-00189, предназначенный для эксплуатации существующего здания под науч.-исследовательскую деятельность.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание земельного участка не является окончательным и может быть изменено или дополнено по соглашению сторон, в установленном порядке.

1.3. Назначение земельного участка не ограничивается правом собственности.

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

На участке имеются:

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Кварталы аренды платятся, рассчитываются арендатором по каждой арендной плате пропорционально оплачиваемую периоду владения.

Сумма производится в рублях. Пересчет начислений в сумму арендной платы производится по курсу ЕКБ на 15 число второго месяца исполнения контракта.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Роскомизне.

3.3. Размер арендной платы устанавливается и подлежит изменению в зависимости от изменения (увеличения) ставок арендной платы центрального исполнительного (исполнительного) органа государственной власти России и/или Т. Нормы подсчета ставки арендной платы устанавливаются лицом Т. Нормы без изменения Т. Арендатор и без внесения соответствующих изменений в/при исполнении в настоящий договор.

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

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

3.5. Арендатор

3.5. Арендные и иные платежи вносятся Арендатором на расчетный счет, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование участка.

В. ПРАВА И БЕЗБЕПНОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:
5.1. Использовать участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;

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

--- С согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), в качестве залога в имущество иного юридического лица или индивидуального предпринимателя право аренды земельного участка, а также иные сделки с правом аренды участка;

--- С согласия

[illegible]

При совершении сделок с правами аренды участка или при предоставлении участка в субаренду арендатор обязан предоставить в Роскомзем соответствующих документов для их земельно-правовой оценки и регистрации сделок в Москомземе.

[illegible]

3.4. по соглашению Сторон или в судебном порядке решить, судящего здания и иных сооружений после окончания срока аренды земельного участка при отсутствии волеизъявления Арендатора заключить новый договор аренды, а также в случае расторжения Договора Арендатором по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

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

Арендатор обязан:

5.7. Надлежащим образом использовать все условия настоящего договора.

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

5.3. Обеспечить полномочным представителем Арендодателя, за использованием и охраной земель государственного контроля, свободный доступ на участок.

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

5.11. Письменное известие Арбитражи в случае отступления привлекших Арбитражу зданий и иных сооружений, их частей и деловых в прав на эти объекты в течение недели с момента регистрации сделки. Арбитраж обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем о прекращении ренне уполномоченного права на земельный участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другой лицу (юридическому лицу/предприятию).

специальных органов власти (накануне, экологических, санитарно-дезинфектора и других властей) работ на участке, для проведения которых требуется разрешение (лицензия) указанных органов власти (статья 5.1.2. Не осуществлять). Все согласия. Кредитодателя и иные субъекты частной собственности (накануне).

5.3. Самостоятельно в месячный срок произвести оплату Арендодателю своего недвижимого имущества (сборную часть та же часть имущества), расположенную на территории земельного участка, в погашение задолженности по арендным платежам. В случае прекращения задолженности размера посуточных арендных платежей начисленной неустойки.

5.14. Члены комиссии, заведомо зная, что в установленном порядке производится проверка достоверности сведений, не допускают действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемых участках и препятствуют научной деятельности и научным исследованиям в области экологии.

5.15. Предоставляют по требованию комиссии документы, необходимые для законодательного дела и проверки сведений по делу.

полномочия условий настоящего договора.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

-- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

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

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

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 основании вносимых 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 обязательств по арендной плате на условиях, указанных в п. 5.13. настоящего Договора.

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

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

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России, касающихся земельных отношений.

6.7. Запрещать Арендатору передавать земельный участок в аренду после подписания его Сторонами. Арендатор в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

7.3. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств (долги и права) в полном объеме Арендатор своим представителем или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, в случае предоставления участка другим лицам в безвозмездное или иное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку.

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

3

7.4. В случае порчи и/или уничтожения лесного участка лесом Арендатором и/или третьими лицами, осуществляющими использование участка способами, предусмотренными в настоящем Договоре, Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость последнего участка, подлежащего возмещению, в том числе в виде аренды Арендодателем в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один кварталный метр и возмещает убытки, причиненные этими действиями.

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

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством России.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

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

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

8.3. В случае, если не предусмотрено законодательством, Арендатор, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионно-руководительных или заявительных руководств Арендодателя, Арендатора.

В претензии указывается: Требования заявителя; Сумма претензии и обоснование ее расчета; Если претензия подается заявителем, то указывается, обстоятельство, на которых основываются требования, доказательства; Подтверждение их, со ссылкой на соответствующие акты и другие доказательства; Перечень прилагаемых в претензии документов.

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

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие наличие оснований для 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 и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телефоном или телеграфом иными способами, предусмотренными законодательством.

11.3. Являясь делопроизводителем по Договору является русский язык. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к Договору:

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

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

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

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

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

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

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

Если в ответе организации о признании претензии не сообщается о перечислении признанной суммы и к ответу не прилагается поручение банку с отметкой об исполнении (принятии к исполнению), то претензия направляется по истечении 20 дней после получения ответа заявителем. Банк классифицирует поручение на списание в бухгалтерию порядка признания должником суммы с начислением в случаях, установленных действующим законодательством, если за просрочку платежа. К поручению прилагается уведомление.

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

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

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

Арендатор обязан зарегистрировать Договор страхования

Белов М.

Белов М.

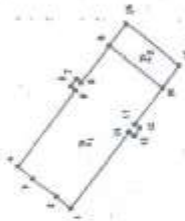
Барыскаймодд аз маъмомм Зар
мундиганди Барыскаймодд



Age Group	Total (%)	Male (%)	Female (%)	Unknown (%)
18-24	100	45	55	100
25-34	100	55	45	100
35-44	100	45	55	100
45-54	100	35	65	100
55-64	100	25	75	100
65+	100	15	85	100

Приложение 2 к договору
N 11-01-003588

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	Р У М Б	ГРАД МНН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (м)	КООРДИНАТА X (м)	КООРДИНАТА Y (м)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12671.702	5753.048	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12678.058	5759.458	5759.458
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12680.888	5769.022	5769.022
4 - 5	КВ 50 4.3	46.616	12697.636	5775.498	5775.498
5 - 6	СВ 40 40.8	3.183	12688.632	5812.776	5812.776
6 - 7	КВ 49 44.6	4.720	12688.032	5814.838	5814.838
7 - 8	КВ 49 44.6	3.183	12688.032	5814.440	5814.440
8 - 9	КВ 49 47.1	23.356	12683.566	5819.396	5819.396
9 - 10	КВ 49 47.1	34.486	12648.486	5834.231	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.843	5811.843
11 - 12	КЗ 40 18.0	3.162	12637.271	579.120	579.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.078	5792.078
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12647.972	5788.201	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	45.615	12640.382	5790.238	5790.238
9 - 15	КВ 48 47.1	14.037	12648.458	5834.231	5834.231
15 - 16	КЗ 40 16.1	34.458	12639.425	5844.950	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.188	12613.102	5822.652	5822.652
10 - 9	СЗ 40 28.8	34.485	12622.228	5811.843	5811.843

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

3168.6 кв.м.
2682.2 кв.м.
486.4 кв.м.

Приложение 3 к договору
N 11-01-003588

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

Базовые исходные платежи

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

зкв 0.00
кв. м 3169
зкв 0.00

Арендная плата вносится:

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

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

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:



М.П. М.И.И.И.

М.П. М.И.И.И.

Генеральный директор ООО «Земельный фонд недвижимости «Арудажи»	_____
Должность: _____	_____
Подпись: _____	_____
Дата: _____	_____

Участный 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, расположенный в дальнейшем «Арендодатель», и ниже местоположа департамент Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы (Московский Департамент земельных ресурсов, действующий на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-45-109/19, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Арудажи Ассет Менеджмент» Д.У. Зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости «Арудажи» – фонд недвижимости 1а в лице Генерального директора Счетасана Александровича Буракова, действующего на основании Устава, выданного в дальнейшем «Арендатор» 1а, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1.1. В 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 № 478154 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-869), от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478156 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/01/0/2008-544) и от 23.09.2009 Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-867), выданных Управлением федеральной регистрационной службы по Москве:

1.1. В преамбуле 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 виноватностью лиц на стороне арендатора и

1.2. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 и по всем общим правилам в Обществе с ограниченной ответственностью «Арудажи Ассет Менеджмент» Д.У. Зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости «Арудажи» – фонд недвижимости 1а и 96.03.2008 г.

2. Именован пункт 1.1 договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующем порядке:

«1.1. Предметом договора является земельный участок, расположенный в границах земельного участка, общей площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м, кадастровый № 77:01:0040401679, выделенный в земельный участок, выделенный арендатором в г. Москва, улица Басина, д. 41, принадлежащий в полномочии на основании

аренды. Арендатору 1а – Обществу с ограниченной ответственностью «Арудажи Ассет Менеджмент» Д.У. Зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости «Арудажи» – фонд недвижимости 1а – для эксплуатации части существующего здания под административные цели».

3. Именован пункт 1.2. договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующем порядке:

«Установленные в п. 1.1. цели использования Участка, а также порядок использования земельного участка, определяются сторонами с учетом данных в праве собственности, кадастровых данных, установленных правах на здание, строения, сооружения, и установленные законом договором могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к Договору.

Арендаторы несут ответственность за осуществление в Договоре иных прав собственности на земельный участок, строения, сооружения (помещений в них), а также согласие на осуществление прав на ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному закону предпринято и государственному или муниципальному учреждению, если в будущем в установленном порядке распространены и здания. Арендодатель уведомляет арендаторов и осуществление в Договоре иных прав собственности.

Соглашение о осуществлении в Договоре на сторону арендатора нового лица осуществляется с Арендодателем и осуществлением в Договоре арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о передаче пользования земельным участком для обеспечения проезда, проезда, размещения здания, порта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных решений и обязательств прав на здание, строения, сооружения, помещений вступления в Договор иных лиц, а также сложившейся практике пользования земельным участком».

4. Именован вносимое и содержание раздела 3 в следующем порядке:

«3. Арендная плата»

«3.1. Расчетная плата по настоящему Договору является единой.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем подписания Договора участником в Департамент земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором по показателям, равным долям, рассчитанным относительно размера фактически арендной платы, не менее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендатор платит за пользование настоящим Договором арендаторам на балансовую дату платежа, следующую за датой подписания настоящего Договора.

Арендная плата начисляется в соответствии с учетом текущего значения в приложении к документам, имеющим в собственности, иных лиц и обязательств права и обязанностей и лицам в праве собственности.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москва, устанавливающего порядок вносимой арендной платы, он применяется к исполнению Сторонами договора вносимой в силу действующего акта без внесения изменений в настоящий Договор аренды по предоставленной информации Арендодателя.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор и/ли:
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Манажмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Елоховская, 20	Юридический адрес: 127053, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бак-рушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОГРН 16016412148 ОКВЭД 72.11.21	ИНН 7706627396, КПП 770701001 ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.21.1
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 4070181030004000000006 в ОАО Банк ВТБ
Денежный счет № 0202111000450284	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИД 044533001	БИД 044525187
Платежный счет № 0	Платежный счет №
Платежный корреспондентский счет №	Платежный корреспондентский счет №
БИД	БИД
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Директор департамента ГТУ ЦАО

От Арендатора «Дс»
Генеральный директор

А.В. Митрошинский

А.Ю. Сметанин

200 г. 200 г.

М.П.

М.П.

мере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущих года без учета льгот (преимущества Арендатора) по арендной плате за земелью»

10. Исполнять пункт 8.2. раздела 8 «Обязанности и расторжение договора аренды» в следующем решении:

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

Выступая Участка и/или при необходимости по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок 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 заказчик из Сторон вправе в любой время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

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

Размер установленной Арендодателем арендной платы не является предметом соглашения между Арендаторами.

12. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

13. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

14. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 2111370

Карта №	692
Лист №	4
Вид документа	ГОС
Вид документа	индивидуальный

Учрежденческое
содержание документа

по Лесной улице д/м 43 с/д карт №

Краснодарский край

АО г. Москвы

Общие сведения

Владение, Владения инвестиционных прав – Владения Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ВТБ Кредитный Пенсионный фонд», являясь в котором участником на основании данных данных счетов инвестиционных прав в распоряжении владельцев инвестиционных прав и счетов обобщенных инвестиционных прав – 5-8000,3 кв.м. 5-1150,9 кв.м. и другие собственники

Число этажей 6

Год постройки 1914 перестроено в 1977 Год последнего кап. ремонта г.

Кроме того, имеются следующие площади: цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши спальный

Площадь крыши 3179 кв.м.

Фасад оштукатурено, окрашено

Площадь фасада 867 кв.м.

Число лестниц 5 шт. из: Уборочная площадь 867 кв.м.

Уборочная площадь, общая коридоров и мест общего пользования 12381,2 кв.м.

Общая площадь по зданию 66464 кв.м.

Общая площадь по зданию 66464 кв.м. и т.ч. общей без учета балконов и лоджий 12381,2 кв.м.

а. Жилые помещения: Общ. площ. 68 м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий 68 м.

б. Жилые помещения: Общ. площ. 68 м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий 68 м.

Общая площадь относится к общему имуществу многоквартирного дома

А. Распределение жилой площади

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

Из общего числа жилой площади на территории

Этаж	Жилая площадь, назначение	общая	без учета балконов и лоджий	общая	без учета балконов и лоджий	общая	без учета балконов и лоджий	общая	без учета балконов и лоджий	общая	без учета балконов и лоджий	общая	без учета балконов и лоджий
1	жилая	2	2	7	7	10	10	11	11	12	12	13	13
2	жилая	2	2	7	7	10	10	11	11	12	12	13	13
3	жилая	2	2	7	7	10	10	11	11	12	12	13	13
4	жилая	2	2	7	7	10	10	11	11	12	12	13	13
5	жилая	2	2	7	7	10	10	11	11	12	12	13	13
6	жилая	2	2	7	7	10	10	11	11	12	12	13	13
7	жилая	2	2	7	7	10	10	11	11	12	12	13	13
8	жилая	2	2	7	7	10	10	11	11	12	12	13	13
9	жилая	2	2	7	7	10	10						

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. вкл. внутренней отделки		Средняя жилая площадь квартиры		Средняя внутренняя высота помещений		Сборочная таблица	
1	2	3	4	5	6	7	8
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Повреждение к утильному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Проекция износа, приведенный к 100 по формуле	Итого
1	Фундаменты						
2	Внутренние и наружные капитальные стены						
3	Перегородки						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Оконный						
7	Дверной						
8	Наружная отделка фасадов, балконов, лоджий, крыльца						
9	Внутренняя отделка						
10	Санитарно-технические работы						
11	Санитарно-технические работы						
12	Санитарно-технические работы						
13	Санитарно-технические работы						
14	Санитарно-технические работы						
15	Санитарно-технические работы						
16	Санитарно-технические работы						
17	Санитарно-технические работы						
18	Санитарно-технические работы						
19	Санитарно-технические работы						
20	Санитарно-технические работы						
21	Санитарно-технические работы						
22	Санитарно-технические работы						
23	Санитарно-технические работы						
24	Санитарно-технические работы						
25	Санитарно-технические работы						
26	Санитарно-технические работы						
27	Санитарно-технические работы						
28	Санитарно-технические работы						
29	Санитарно-технические работы						
30	Санитарно-технические работы						
31	Санитарно-технические работы						
32	Санитарно-технические работы						
33	Санитарно-технические работы						
34	Санитарно-технические работы						
35	Санитарно-технические работы						
36	Санитарно-технические работы						
37	Санитарно-технические работы						
38	Санитарно-технические работы						
39	Санитарно-технические работы						
40	Санитарно-технические работы						
41	Санитарно-технические работы						
42	Санитарно-технические работы						
43	Санитарно-технические работы						
44	Санитарно-технические работы						
45	Санитарно-технические работы						
46	Санитарно-технические работы						
47	Санитарно-технические работы						
48	Санитарно-технические работы						
49	Санитарно-технические работы						
50	Санитарно-технические работы						
51	Санитарно-технические работы						
52	Санитарно-технические работы						
53	Санитарно-технические работы						
54	Санитарно-технические работы						
55	Санитарно-технические работы						
56	Санитарно-технические работы						
57	Санитарно-технические работы						
58	Санитарно-технические работы						
59	Санитарно-технические работы						
60	Санитарно-технические работы						
61	Санитарно-технические работы						
62	Санитарно-технические работы						
63	Санитарно-технические работы						
64	Санитарно-технические работы						
65	Санитарно-технические работы						
66	Санитарно-технические работы						
67	Санитарно-технические работы						
68	Санитарно-технические работы						
69	Санитарно-технические работы						
70	Санитарно-технические работы						
71	Санитарно-технические работы						
72	Санитарно-технические работы						
73	Санитарно-технические работы						
74	Санитарно-технические работы						
75	Санитарно-технические работы						
76	Санитарно-технические работы						
77	Санитарно-технические работы						
78	Санитарно-технические работы						
79	Санитарно-технические работы						
80	Санитарно-технические работы						
81	Санитарно-технические работы						
82	Санитарно-технические работы						
83	Санитарно-технические работы						
84	Санитарно-технические работы						
85	Санитарно-технические работы						
86	Санитарно-технические работы						
87	Санитарно-технические работы						
88	Санитарно-технические работы						
89	Санитарно-технические работы						
90	Санитарно-технические работы						
91	Санитарно-технические работы						
92	Санитарно-технические работы						
93	Санитарно-технические работы						
94	Санитарно-технические работы						
95	Санитарно-технические работы						
96	Санитарно-технические работы						
97	Санитарно-технические работы						
98	Санитарно-технические работы						
99	Санитарно-технические работы						
100	Санитарно-технические работы						

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