



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



*Е.В. Берг* /Е.В. Берг/

## ОТЧЕТ 251/16

об оценке справедливой (рыночной) стоимости  
недвижимого имущества, входящего в состав  
имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда  
недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата  
проведения оценки, дата оценки): 16.03.2016 г.

Дата составления отчета: 17.03.2016 г.

**Подготовлено для:**

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

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

**Исполнитель:**

ООО «ФандОценка»

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

Москва – 2016

123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А

Тел./факс: (499) 701-9902

E-mail: [info@fundocenka.com](mailto:info@fundocenka.com)

[www.fundocenka.com](http://www.fundocenka.com)

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	4
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	4
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
1.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
1.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	5
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>11</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	11
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	11
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	11
<b>5.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>12</b>
5.1.	ДОПУЩЕНИЯ .....	12
5.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	12
<b>6.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>13</b>
6.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
6.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	13
6.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
6.4.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.5.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	13
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>19</b>
7.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
7.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.4.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
7.5.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
<b>8.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>31</b>
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	31
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	41
8.3.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ .....	41
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	52
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ .....	57
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	58
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>60</b>
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА.....	60
9.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	60
<b>10.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>62</b>
10.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	62
10.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	62
10.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	62
10.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ .....	63
10.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	64
10.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	70

---

<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>81</b>
<b>12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>84</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>85</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	85
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	85
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	85
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>86</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>89</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>92</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 5 от 03.03.2016 года к Договору № ФО/72-2013 от 01.11.2013 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», заключенное Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

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

- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014).

### 1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Наименование помещений	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	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	-	107 329 330,80	113 985 645,60
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	-	178 542 507,00	179 952 761,17
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	-	786 351 594,90	797 855 030,13

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, составляет:

**1 080 700 000 (Один миллиард восемьдесят миллионов семьсот тысяч) рублей, без учета НДС.**

**В том числе:**

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, рублей
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	110 300 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	179 100 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	791 300 000

### 1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Определяемая справедливая стоимость отражает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов, как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные Оценщику.

### 1.7. Вид ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий Дополнительного соглашения № 5 от 03.03.2016г. к Договору № ФО/72-2013 от 01.11.2013 года об оценке имущества, принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или

наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

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

*Справедливая стоимость* и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

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

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

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

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

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<b>Заказчик оценки</b>	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», ОГРН 1027722009941 выдан 24.10.2002 г., местонахождение: 123317, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д.10)
<b>Объект оценки</b>	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 (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014).
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ВТБ Капитал Пенсионный резерв» Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</b>	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».
<b>Цели оценки:</b>	Определение справедливой стоимости права собственности на объект оценки
<b>Определение вида стоимости, подлежащей оценке</b>	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)
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.;</li> <li>• Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.;</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</li> </ul>
<b>Дата оценки (дата определения стоимости)</b>	16.03.2016 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	03.03.2016 г. – 17.03.2016 г.
<b>Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>

### 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29

---

июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027722009941
Дата присвоения ОГРН	24.10.2002 г.
Место нахождения	123317, г. Москва, наб. Пресненская, д.10

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

В проведении работ по оценке и составлении данного отчета принимали участие специалисты-оценщики:

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №433-1221121/15/0321R/776/00001/5 - 004618 от 31 июля 2015 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2016 г. по 30 июня 2017 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей».
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-26 от 29.06.2015 г.
Квалификация оценщика	6. Определение стоимостей объектов I категории сложности. В/03.6. Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались

### 4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
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 ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90063/5 от 29 декабря 2015 г., период страхования: с 31 декабря 2015 г. по 31 декабря 2016 г., лимит ответственности страховщика – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

## **5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

### **5.1. Допущения**

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Заказчик не представил Договора аренды нежилых помещений, Оценщик делает допущение, что арендная ставка находится в рыночных условиях.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### **5.2. Ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 6.1. 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

### 6.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

### 6.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

### 6.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 6.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

### 6.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 6.2 – 6.4 Стандарты.

### 6.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

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

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

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

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

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными
-----------------	---

	саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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

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

Термины и определения в соответствии 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](http://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 Уровня 1	1 Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	2 Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	3 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 рыноком 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.

## **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»:

- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014)..

Сведения об оцениваемых объектах приведены в Таблице 8.1-1.

### **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. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221156 от 09 августа 2012;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221154 от 09 августа 2012;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221155 от 09 августа 2012;
4. Экспликации к поэтажному плану от 03.07.2008 г.;
5. Справка о балансовой стоимости арендуемых помещений;
6. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;
7. Уведомление Департамента Земельных Ресурсов города Москвы Правительства Москвы.

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

### **7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

Оцениваемый объект недвижимости (встроенные помещения) принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв на праве общей долевой собственности, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости.

В качестве объекта настоящей оценки выступают нежилые помещения общей площадью 11 778,3 кв.м. отдельно стоящего нежилого административного здания. Здание расположено в Центральном административном округе г. Москвы, в середине Лесной улицы. Ближайшие станции метро: Белорусская кольцевая, Менделеевская. На противоположной стороне улицы, напротив здания расположен 4-й троллейбусный парк, на месте которого запланировано строительство элитного жилого комплекса (начало строительства предполагалось в 2008-2009 г., но было приостановлено в связи с экономическим кризисом).

На улице Лесной расположены офисы крупнейших компаний и банков, таких как Металлоинвест, Ингосстрах, Капитал Групп, Импэкс Банк.

Согласно принятому в Москве зонированию территорий, здание расположено во второй зоне престижности города Москвы.

Источником технической информации о характеристиках и состоянии здания и помещений служит технический паспорт, составленный Центральным ТБТИ, а также данные, предоставленные техническими специалистами Общества – владельца оцениваемых помещений.

Здание шестиэтажное с подвалом и чердаком, частично переоборудованным под мансарду, сложной конфигурации, в плане – восьмерка с дополнительными пристройками во двор, разноуровневыми этажами.

Общая площадь здания составляет 12 692 кв.м. (по данным выписок из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 30.12.2009 г.).

### **Земельный участок**

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здание и относящийся к нему земельный участок. Земельный участок площадью 3 169 кв.м. был отведен ОАО «ВНИИКОМЖ» на праве долгосрочной аренды по договору аренды земельного участка № М-01-003569 от 05.12.1995 г. сроком на 25 лет с даты государственной регистрации 20.12.2006 г.

Для встроенных помещений правами на земельный участок обладают все собственники помещений, расположенных в здании, доля в общем праве долгосрочной аренды на земельный участок собственников оцениваемых помещений составляет

$$2\,941 \text{ кв. м} = 3\,169 * (11\,778,3 / 12\,692),$$

где 3 169 кв. м – площадь земельного участка,

11 778,3 кв. м – общая площадь оцениваемых помещений,

12 692 – общая площадь здания, расположенного на земельном участке.

Дополнительным соглашением от 24.03.2010 г. № М-01-003569, к указанному выше договору аренды земельного участка, зарегистрированным 29.04.2010 г. в Управлении Росреестра по г. Москве, установлено право долгосрочной аренды ООО «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. ЗПИФН «Аруджи – фонд недвижимости 1», как Арендатора 1 по Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

### **Конструктивные характеристики здания. Техническое состояние**

Здание построено по индивидуальному проекту, спроектировано в плане в форме восьмерки (поперек ул. Лесная). Имеются 2 колодца-двора внутри здания. Колодцы-дворы изначально были соединены с улицей пожарными проездами. Ближний к ул. Лесной двор-колодец перекрыт на уровне первого этажа стеклянной крышей-купол в форме пирамиды (атриум), выполненным из металлического каркаса с остеклением стеклопакетами, перекрыты также два проезда-арки с ул. Лесной в ближний и дальний дворы-колодцы. Помещения под куполом принадлежат другому собственнику. Дальний двор – открытый.

Фундамент здания выполнен из известнякового пластинчатого бута ленточного исполнения на известковом растворе. Глубина заложения подошвы фундамента составляет от 3 500 мм до 3 750 мм. Ширина подошвы фундамента под стенами составляет от 2 350 мм до 2 650 мм.

Стены здания кирпичные переменной толщины от 1,4 м в подвалах до 0,4 м на уровне чердачных помещений.

Межэтажные и чердачные перекрытия здания деревянные на металлических двутавровых несущих конструкциях, в части здания вокруг открытого двора-колодца большинство перекрытий заменены на железобетонные после 2000 г.

Год постройки здания 1914. Площадь застройки по данным выписки ТБТИ от 22.05.2007 г. составляет 2 854 кв.м.

Общая площадь здания в соответствии с данными БТИ составляет 12 692 кв. м, в том числе площадь основных помещений - 8 163,2 кв.м, площадь вспомогательных помещений – 4 528,8 кв.м, в том числе основных офисных (учрежд.) помещений – 6 438,9 кв.м, вспомогательных офисных (учрежденческих) помещений – 3 011,3 кв.м, основных помещений общепита – 907,3 кв.м, вспомогательных помещений общепита – 250,2 кв.м, прочих помещений основных – 817 кв.м, прочих помещений вспомогательных – 1 267,3 кв.м.

В 2000 году 10 января часть здания горела. После пожара произведен капитальный ремонт с одновременной перепланировкой, реконструктивными работами и частичной реконструкцией. В том числе, часть чердака надстроена и превращена в мансардный этаж общей площадью 855,8 кв.м. По данным Центрального ТБТИ разрешение на произведенное переоборудование не представлено.

Фасад здания: облицован мрамором фасад здания, выходящий на ул. Лесная, до уровня второго этажа, установлен козырек, раздвижные двери, закрывающие пожарный проезд во двор, заменены окна. Остальная часть фасада оштукатурена и окрашена.

Подвал: в подвальных помещениях вокруг второго (открытого) двора колодца и в фасадной части выполнен ремонт. Спроектировано и выполнено усиление части несущих балок, проведена антикоррозийная и антигрибковая защита металлоконструкций, стен и потолка, заменено старое напольное цементное покрытие на керамогранитное, заменены магистрали отопления с отопительными приборами (на биметаллические), демонтирована старая изношенная чугунная канализация и смонтирована новая канализация из ПВХ труб, устроены дополнительные шкафы противопожарного водопровода, демонтированы старые электрические сети и смонтирована новая электроустановка с распределительным щитом, силовыми магистралями и магистралями освещения в бронированных рукавах, смонтирована приточно-вытяжная вентиляция, оборудованы арендопригодные помещения.

### **Первый этаж**

Толщина стен первого этажа – 580-1080 мм. Материал стен – кирпич. Стены находятся в удовлетворительном состоянии. На первом этаже (в части, принадлежащей Заказчику) произведен ремонт. В том числе полностью обновлена входная группа со стороны ул. Лесная и со стороны парковки, в целях повышения безопасности здания оборудован дополнительный выход в открытый двор-колодец. Антресоль первого этажа отремонтирована полностью.

### **Второй – шестой этажи**

Наружный осмотр 2-6 этажей показал наличие перепланировки и переоборудования помещений на всех этажах, так в большинстве офисных помещений демонтированы встроенные шкафы. Отсутствие красных линий на представленном поэтажном плане БТИ свидетельствует о не проведении инвентаризации БТИ на этих этажах по итогам перепланировок. В части вокруг открытого двора-колодца произведен полный ремонт мест общего пользования (лестничных маршей, коридоров, лифтовых холлов, санузлов) с заменой инженерных коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализование) на современные, с переоборудованием электрической сети освещения, заменой подвесных потолков и осветительных приборов, выравниванием, штукатуркой и окраской стен, укладкой керамического напольного покрытия, заменой дверных блоков на современные офисные, общей площадью свыше 300 кв. м на каждом из этажей. Также, частично (по мере выезда старых арендаторов/субарендаторов) произведены косметические ремонты в офисных помещениях здания.

**Чердак** можно условно разделить на 2 части.

Первая часть – неотапливаемый чердак общей площадью 718,9 кв.м.

Данная часть чердака находится в изношенном состоянии. Несущие конструкции данной части чердака выполнены из дерева, некоторые несущие балки имеют глубокие трещины. Помещения данной части чердака требуют обследования специализированными организациями на предмет безопасности, сроков эксплуатации и последующего ремонта.

Вторая часть – отапливаемый чердак - мансарда общей площадью 855,8 кв.м. представляет собой отремонтированные помещения, оборудованные приточно-вытяжной вентиляцией, сплит-

системой кондиционирования. В результате реконструкции был поднят конек крыши и надстроены части ограждающих стен, также в кровле мансардной части были выполнены окна Velux, осуществлено утепление и устройство лестничного марша с шестого этажа на чердак, а также устройство санузлов с установкой санитарно-технических приборов.

Мансарда используется под офисные помещения и сдается в аренду/субаренду.

Над мансардной частью чердака произведена замена кровли здания на современную мягкую кровлю.

### **Инженерно-технические коммуникации**

По данным, предоставленным Заказчиком, отопление здания от централизованной сети отопления, горячее водоснабжение – от централизованной сети горячего водоснабжения.

Подача воды и прием сточных вод осуществляется также централизованно.

Электроснабжение здания осуществляется в соответствии с разрешением службы присоединения и перспективного развития от ТП №11611 с единовременной нагрузкой 650 кВА и с единовременной нагрузкой 230 кВА, а также договором энергоснабжения (ежемесячная договорная величина потребления электроэнергии – 180 тыс. кВт.ч.).

Здание оснащено пятью грузопассажирскими лифтами, три грузоподъемностью 300 кг, и два – 1000 кг, выпуска июль 2005 года, фирмы Masrparsa (Испания), установки 2006-2007г.г. Обслуживание лифтов осуществляет специализированная организация.

В здании функционирует единая вытяжная вентиляция (со 2 по 6 этажи). В подвальных помещениях после ремонта смонтирована приточно-вытяжная вентиляция. Кондиционирование помещений осуществляется отдельными кондиционерами в помещениях, устанавливаемыми арендаторами по согласованию с администрацией здания. Единая система вентиляции и кондиционирования установлена в мансардных помещениях.

Система автоматической пожарной защиты здания включает автоматическую пожарную сигнализацию, речевую систему оповещения, системы автоматического отключения систем вентиляции, автоматического опускания лифтов. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной защиты осуществляется специализированной организацией. Производится модернизация и развитие системы, включая замену устаревших тепловых извещателей на современные дымовые, дооснащение части ранее не оборудованных помещений, помещений после ремонта, в том числе подвальных.

Здание оснащено телефонной связью, имеется 293 городских номера Миусского телефонного узла, оптоволоконная система связи (Совинтел).

Охрана здания осуществляется ЧОПом. Здание оснащено системой видеонаблюдения, автоматическими воротами въезда во двор на парковку, вход сотрудников осуществляется по спецпропускам через турникеты.

Вывоз ТБО, уборка здания, снегоуборочные работы в зимнее время, вывоз и утилизация люминесцентных ламп, санобработка производятся по заключенным договорам со специализированными предприятиями и организациями г. Москвы.

### **Внутренняя отделка оцениваемых помещений**

Внутренняя отделка здания: стены помещений выполнены из гипсокартона с последующей окраской. Электропроводка и разводка теплосетей скрытые, в отремонтированных офисных помещениях электропроводка проведена в накладных коробах, под подвесным потолком – в гофре. Потолки подвесные типа Армстронг со встроенными светильниками. Полы из керамической плитки, керамогранитного покрытия (лифтовые холлы, коридоры, лестничные марши, санузлы), ламината, линолеума (офисы).

Состояние внутренней отделки – в отремонтированных помещениях отделка новая, требуется косметический ремонт примерно половины офисных помещений со 2-го по 6-й этажи, и 1/3 мест общего пользования, расположенных в фасадной части здания (коридоров, лестничных маршей),

капитальный ремонт неотреставрированной части подвальных помещений в фасадной части здания и неотапливаемой части чердака.

Общая площадь всех оцениваемых помещений по данным экспликаций Центрального ТБТИ составляет 11 778,3 кв.м, что соответствует данным, представленным в свидетельствах о праве собственности, данная площадь является расчетной для целей настоящего отчета.

Расшифровка по помещениям, включенным в свидетельства о праве собственности, приведена ниже.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА, 77-АР 123021, выдано 17.02.2014 г. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8 684,3 кв.м, номера на поэтажном плане:**

подвал, помещение I - комнаты с 1 по 6, А, а; помещение II -комнаты 1, 2, с 4 по 9, 9а, 9б, с 10 по 12, Б; помещение III - комнаты с 1 по 7,7а,7б, 7в, 8, 12, В; помещение IIIа - комнаты 7а, 9, 11, с 14 по 16, 21, 22, Е; помещение IV - комнаты с 1 по 3; помещение VII - комнаты с 1 по 3;

чердак, помещение I - комнаты с 1 по 9, Е; помещение II - комнаты 1, 2, 2а, 3, 3а, 3б, с 4 по 9, Д; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 14, Ж; помещение IV - комнаты 1, 3; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VI комната 1, 2, Б;

этаж 1, помещение I - комнаты А1, а1, с 1 по10,10а, с 11 по17, а, А; помещение II - комнаты В1, 1, 2, 2а, с 3 по 8, Б, б, в, В; помещение IXа – комнаты с 1 по 3;

этаж 2, помещение I - комната с 1 по 7, 7а, 7б, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 16г, с 17 по 19, 19а, 20, 21, 21а, 21б, с 22 по 31, с 35 по 40, 40а, 40б, 41, 41а, 41б, 42, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 44, 44а, 44б, 45, 45а, 45б, 45в, 46, 46а, 47, 47а, с 48 по 51, 51а, 51б, с 52 по 57, с 59 по 62, 62а, 63, 63а, 63б, 64, 64а, 64б, 64в, 64г, 64д, с 65 по 68, 68а, 69, 69а, 69б, 69в, 70, 71, 71а, 71б, с 72 по 77, 77а, 77б, 77в, 77г, 77д, 77е, 78, 78а, 78б, 78в, 78г, 79, 79а, 79б, 79в, с 80 по 82, 82а, 82б, 83, 84, 87, 87а, 87б, 88, 88а, 88б, 88в, 89, 89а, 89б, 89в, 90, 90а, 90б, 90в, 91, 91а, с 93 по 96, А, Б, В, Г, Д, Е, Ж;

этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, с 12 по15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, с 18 по 26, 26а, 26б, 27, 27а, 27б, 28, 28а, 29, с 31 по 36, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 42, 42а, 42б, 42в, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 43е, 43ж, 43з, 44, 44а, 44б, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, с 46 по 50, 50а, 50б, 50в, 50г, 50д, 52, 52а, 53, 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 57, 57а, 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 59в, 60, 60а, 60б, 60в, 60г, 61, 61а, 61б, 62, 63, 63а, 63б, 63в, 63г, 64, 64а, 64б, 64в, 64г, 64д, 65, 66, 66а, 66б, с 67 по 70, 70а, 70б, 70в, 70г, 70д, с 71 по 74, 74а, 74б, 75, 75а, 75б, 75в, 75г, 75д, 75е, 76, 76а, 76б, с 77 по 79, 79а, 79б, 79в, 79г, 79д, 79е, 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, с 83 по 89, А, Б, В, Г, Д;

этаж 4, помещение I - комнаты с 1по 4, 4а, с 5 по 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, с 13 по 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, 17в, с 18 по 20, с 22 по 36, 39, 39а, 39б, 39в, 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 41д, 42, 42а, 42б, 42в, 42г,42д, 42е, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 43е, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, с 45 по 49, 49а, 49б, 50, 50а, 50б, 50в, с 51 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60в, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г, 63, 63а, 63б, 63в, 63г, 63д, 64, 65, 65а, 65б, с 66 по 69, 69а, 69б, 69в, 70, 70а, 70б, с 71 по 74, 74а, 74б, 74в, 74г, 74д, 74е, 74ж, 75, 75а, 75б, 75в, 76, 76а, 76б, 77, 77а, 77б, 77в, 77г, с 78 по 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 83, 83а, 83б, с 85 по 89, А, Б, В, Г, Д;

этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 6, 11б, 29, 31, 34, 37, 37а, 37б, 38, 38а, 38б, 38в, 38г, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 41, 41а, 41б, 42, 42а, 42б, 43, 43а, 43б, 43в, 44, 44а, 45, 45а, 45б, с 46 по 50, 50а, 51, 51а, с 52 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 66, 66а, 66б, 67, 68, 68а, 69, 70, 70а, 71, 72, 72а, 72б, 72в, с 74 по 77, 77а, 78, 78а, 78б, 79, 80, 80а, 80б, 80в, 80г, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 82в, 82г, 83, 83а, 83б, 83в, 83г, с 84 по 86, 86а, 86б, 87, 87а, 87б, 88, 88а, 88б, 89, 89а, 89б, с 91 по 96, А, Б, В, Г, Д;

этаж 6 – комната Г; помещение I - комната Д,

адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лесная, д.43

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА, 77-АР 123020, выдано 17 февраля 2014 г. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 937,1 кв.м, номера на поэтажном плане:**

этаж 5, помещение I - комнаты 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, с 16 по 18, 18а, с 19 по 24, 24а, 24б, 24в, с 25 по 28, 28а, 30, 32, 33;

этаж 6 - комнаты А, Б, В; помещение I - комната с 1 по 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11, 11а, 11б, с 12 по 14, 14а, 14б, с 15 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23, 23а, с 24 по 30, 33, 33а, 33б, 33в, 33г, 33д, 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, с 40 по 42, 42а, с 43 по 46, 46а, с 47 по 52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, с 56 по 60, 60а, 61, 61а, с 62 по 64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, с 67 по 69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, с 73 по 75,

адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лесная, д.43

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА, 77-АР 123018, выдано 17 февраля 2014 г.. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 156,9 кв.м, номера на поэтажном плане:**

антресоль 1, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 2б, 3; помещение II - комнаты 1, 1а, 1б, 2; подвал - комнаты Г, Д; помещение V - комната 1; помещение VI – комнаты с 1 по 11, с 13 по 16; помещение VII – комнаты с 4 по 6; этаж 1 - комнаты г, Г, д, Е, Ж, З, И; помещение IV - комнаты 1, 1в, 1г, с 2 по 14; помещение IX - комнаты с 1 по 12, 12а, 12б, 13, 13е, 13ж, с 14 по 19; помещение V - комнаты с 1 по 3; помещение VI – комнаты с 1 по 5, помещение VII - комнаты 1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 5, помещение VIII – комнаты с 1 по 3,

адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лесная, д.43.

**Таблица 7.3-1 Балансовая стоимость объекта оценки**

Объект недвижимого имущества	Балансовая стоимость, руб
Нежилые помещения общей площадью 8 684,30 кв.м., расположенные в административном здании общей площадью 12 692 кв.м (согласно данным ТБТИ «Центральное») по адресу: город Москва, улица Лесная, дом 43. Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004016:4245. Свидетельство о государственной регистрации права №77-АР 123021 от 17.02.2014г.	938 905 706,32
Нежилые помещения общей площадью 1 937,10 кв.м., расположенные в административном здании общей площадью 12 692 кв.м (согласно данным ТБТИ «Центральное») по адресу: город Москва, улица Лесная, дом 43. Кадастровый (или условный номер) 77:01:0004016:4247. Свидетельство о государственной регистрации права №77-АР 123020 от 17.02.2014г.	209 767 504,79
Нежилые помещения общей площадью 1 156,90 кв.м., расположенные в административном здании общей площадью 12 692 кв.м (согласно данным ТБТИ «Центральное») по адресу: город Москва, улица Лесная, дом 43. Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004016:4246. Свидетельство о государственной регистрации права №77-АР 123018 от 17.02.2014г.	112 760 305,19
<b>Итого</b>	<b>1 261 433 516,30</b>

### Классификация здания

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого была разработана единая классификация объектов офисной недвижимости.

Ниже представлен перечень стандартных критериев, по которым классифицируются офисные здания, и результаты классификационного анализа на основании данных об оцениваемом здании. Офисное здание класса А должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 нижеследующих стандартных критериев. Офисное здание класса В должно соответствовать не менее, чем 10 из 20 приведенных критериев. Офисное здание класса С соответствует менее, чем 8 из 20 приведенных критериев.

В соответствии с общепринятыми нормами на рынке недвижимости оцениваемое здание должно быть отнесено к классу «В».

Таблица 7.3-2 Классификация здания

№.№	Критерий	Наличие	Комментарий
1	Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (система управления зданием).	-	Отделка среднего офисного уровня (во вновь отремонтированных помещениях – высокого). Нет единой концепции в офисных помещениях (ок. 180 розничных субарендаторов). Примерно в половине офисных помещений требуется косметический ремонт. Он производится при выезде из офиса арендатора/субарендатора. Вытяжная вентиляция на 2-6 эт., в мансарде и в большинстве подвальных помещений – приточно-вытяжная. Кондиционирование в офисах децентрализованное, в мансарде – единая сплит-система.
2	Профессиональное управление зданием.	+	Управляющая компания арендует все помещения и сдает в субаренду арендопригодные. Занимается подбором субарендаторов. Инженерно-техническое обеспечение осуществляется службами эксплуатирующей организации. В штате главный инженер, главный энергетик, специалисты по обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций.
3	Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение.	+	Здание расположено в ЦАО на оживленной улице в 500 метрах от метро Белорусская-кольцевая, от ул. Тверская, в 700 метрах от метро Менделеевская в деловой офисной зоне города.
4	Система кондиционирования: не ниже 2-трубной, либо соответствующий ей аналог.	-	Кондиционирование децентрализованное. Арендаторы оснащают офисы кондиционерами самостоятельно, по согласованию с гл. энергетиком.
5	Подвесные потолки.	+	Подвесной потолок "Армстронг" со встроенными светильниками.
6	Высота от пола до подвешенного потолка в среднем 2,7 м.	+	Высота от пола до подвешенного потолка 3 – 3,4 м, в мансарде потолки параллельны скату крыши (нет чердачного помещения).
7	Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами).	-	Здание 1914 г. постройки, бывшая тюрьма. Планировка закрытая. Кабинетная система. Этажи разновысотные, много переходов и лестниц. По внешнему периметру здания на всех этажах коридор (за исключением фасада здания). Повсеместные перепланировки. Нет единой концепции (ок. 140 арендаторов).
8	Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки).	+	От 1 до 3-х секционный короб, слаботочные кабели
		-	проведены в отдельных лотках, гофротрубах, частично в стенах в виниловых трубах. Фальшпол отсутствует.
9	Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение.	+	Качественный ПВХ профиль и 1-камерные стеклопакеты. Окна по наружным боковым стенам (коридорные) практически отсутствуют.
		-	
10	Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд.	-	Пять не скоростных пассажирских лифтов пр-ва Испании (в т.ч. 2 на 1 тыс. кг, 2 на 300 кг, 2006 г. ввода, 1 - на 300 кг 2007 г.ввода)
		+	
11	Подземная парковка.	-	Подземная парковка отсутствует.
12	Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования.	+	В с/у применены качественные материалы, отвечающие санитарным требованиям (стены и полы облицованы керамической плиткой, потолки подвесные, установлено новое сантехническое оборудование). В коридорах, лифтовых холлах, на лестничных маршах – в основном керамогранит (частично – линолеум, ламинат), стены оштукатурены и окрашены, потолки подвесные типа Армстронг со встроенными светильниками. Оборудованы 2 современные входные группы (с ул. Лесная и со двора от парковки).
13	Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв. м арендуемой площади здания.	-	Наземная парковка всего 22 м/м на огороженной прилегающей территории.
14	Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;	+	Провайдеры: МГТС, ООО "Совинтел" (оптоволокно, 4 потока).
15	Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площади) не более 12%.	-	Арендпригодно около 7 700 кв.м. Фактор потерь составляет 35%.
16	Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не меньше 50 Вт на 1 кв. м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).	-	Один источник электроснабжения.
		+	Мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора больше 50 на 1 кв.м.
17	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400–450 кг на	-	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия не

	1 кв.м.		превышает 200 кг на 1 кв.м
18	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание.	+	Установлена современная система контроля доступа с применением электронных пропусков.
19	Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства.	+	В здании есть предприятия общественного питания (отдельные входы с фасада здания).
20	Глубина этажа от окна до окна не более 18–20 м.	+	Глубина этажа по фасаду и дворам 16 - 17 м., по боковым стенам 7-8 м, наружные боковые стены (коридорные) практически без окон.

**Источник: составлено Оценщиком**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

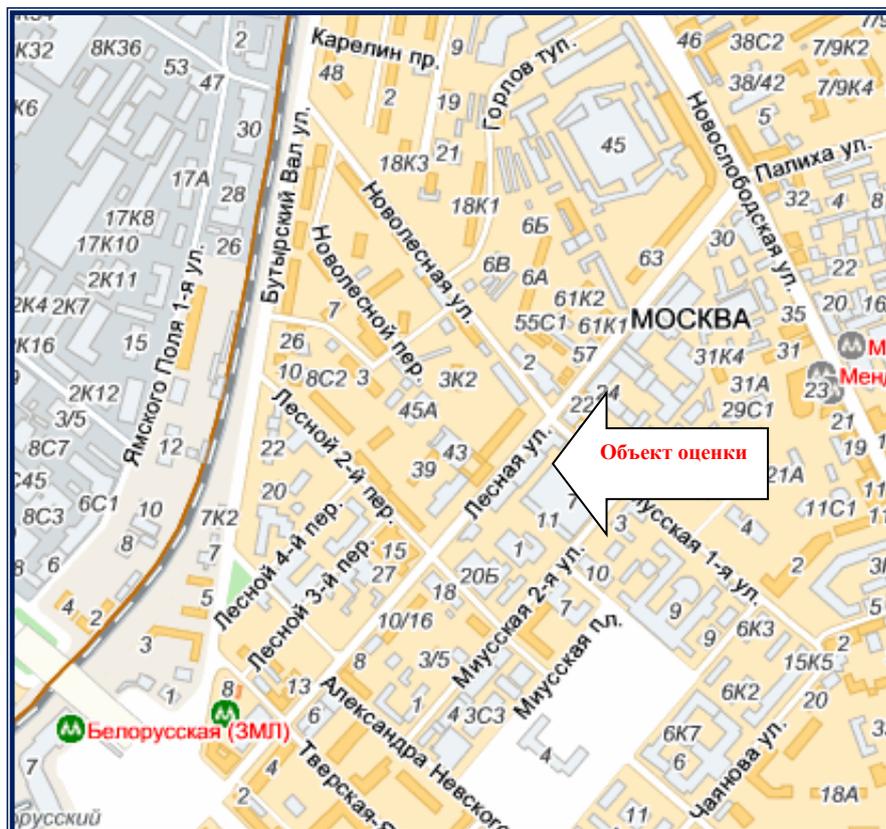
Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (нежилые помещения) являются внеоперационными неспециализированными активами.

#### **7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В качестве объекта настоящей оценки выступают нежилые помещения общей площадью 11 778,3 кв.м. отдельно стоящего нежилого административного здания. Здание расположено в Центральном административном округе г. Москвы, в середине Лесной улицы. Ближайшие станции метро: Белорусская кольцевая, Менделеевская. На противоположной стороне улицы, напротив здания расположен 4-й троллейбусный парк, на месте которого запланировано строительство

элитного жилого комплекса (начало строительства предполагалось в 2008-2009 г., но было приостановлено в связи с экономическим кризисом).

### Схема 1. Расположение объекта оценки



### Анализ местоположения

Таблица 2.3-1. Анализ местоположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
1. Местоположение	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.
2. Полнота застройки	Около 70%.
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
1. Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется офисной застройкой.
<b>Транспортная доступность</b>	
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
<b>Состояние окружающей среды</b>	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы.
2. Уровень шума	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. Интенсивность движения транспорта	Высокая
4. Благоустройство территории:	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность парковки у здания.
• Озеленение	
• Подъездные пути	
• Автостоянки	
<b>Основные выводы</b>	
1. Использование здания в качестве офиса выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисного здания.	

## 7.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Фото 2 Входная группа.

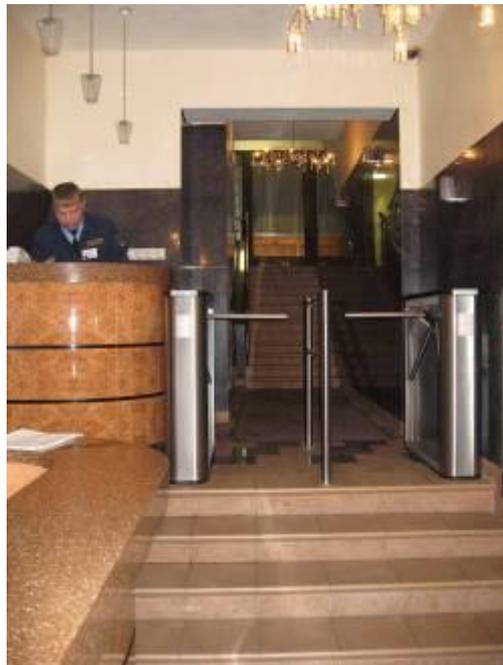


Фото 3 Входная группа.



Фото 4 Лифтовый холл.



Фото 5 Лестница и лифтовый холл.



Фото 6 Коридор 2-го этажа.



Фото 7 Коридор.



Фото 8 Офис.



Фото 9 Мансарда.



Фото 10 Санузел.



Фото 11 Пост охраны.

Фото 12 Тепловой пункт.



Фото 13 Подвальное помещение.



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

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

Для анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки следует<sup>1</sup>:

- разделить всю совокупность вероятных факторов влияния на внешние (влияние мировой экономики) и внутренние (состояние национальной экономики),
- выявить и оценить основные экономические показатели факторов и степень их воздействия на рынок,
- оценить причины и следствия отрицательного и положительного воздействия факторов на рынок.

Определяющими факторами являются:

- Темпы развития и влияние мировой экономики и политики на экономику страны.
- Уровень и темпы развития национальной экономики и экономики соответствующего региона.
- Общая структура и комплексное развитие экономики. Уровень и динамика развития технологичных отраслей.
- Уровень и динамика доходов бизнеса и реальных доходов населения.

#### Обзор мировой экономики

По итогам за 2015 год мировой ВВП (стоимость общего объема товаров и услуг за вычетом затрат на их производство) возрос на 3,1 %. Предыдущие периоды также показывали рост практически по всем основным экономическим показателям, за исключением 2009 года:



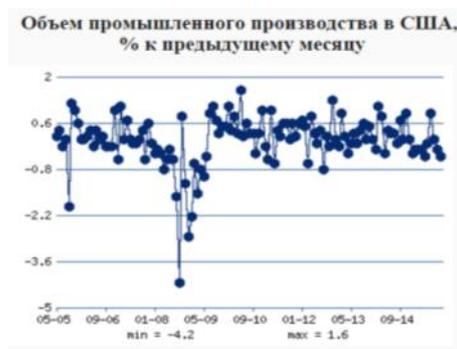
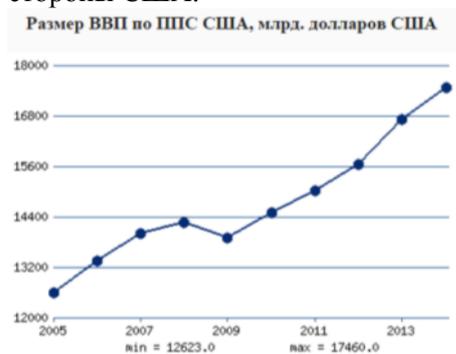
Объемы промышленного производства Мира с 1998 года росли с темпом от 1 до 7 % в год, и лишь в 2009 году показали падение на 3 %.

#### Объемы мировой торговли:



<sup>1</sup> <http://statielt.ru/>

Более половины продукции в мире производится США, Японией, странами Евросоюза и Канадой. На долю США приходится почти 24 % мирового ВВП. Эти страны задают общий тон мирового экономического развития. Поэтому стабильность экономики развивающихся стран в значительной мере зависит от геополитических и экономических действий развитых стран, и прежде всего, со стороны США.



При этом, индекс потребительского доверия в США:



Индексы доверия и деловой активности в развитых европейских странах стабильно высоки:



Развитые и развивающиеся страны в различной степени обеспечены ресурсами. В развитых странах – высокая обеспеченность энергетическими, технологическими и финансовыми ресурсами, но дефицит природных и сырьевых ресурсов, истощившихся в последние 100 – 150 лет.

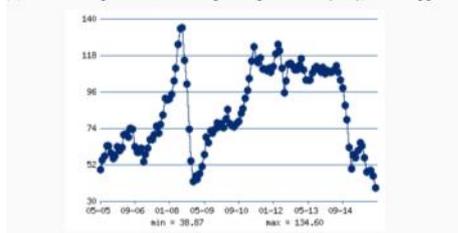
Напротив, в развивающихся странах при высокой и увеличивающейся населенности и при наличии природных ресурсов - дефицит энергии, технологий, и финансовых ресурсов.



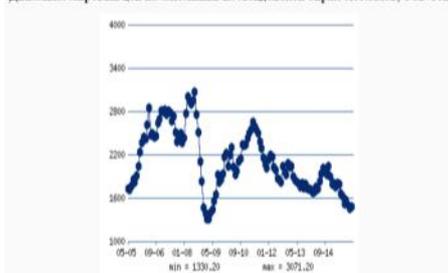
В развитых и развивающихся странах колоссально отличаются абсолютные и относительные (на душу населения) объемы производства промышленной продукции и основных продуктов питания. Это значительно разделяет их по качеству жизни населения. В этих условиях стремление крупного мирового капитала к прибыли и расширению, с одной стороны, и стремление национальных элит развивающихся стран к сохранению своего влияния и к национальному развитию, с другой стороны, порождают геополитическую конкуренцию, экономические конфликты и войны, итогом которых становится перераспределение ресурсов, инвестиций, финансовых потоков. Поэтому хаос и войны, посеянные в нефтедобывающих странах Северной Африки и Ближнего Востока, приведшие к ещё большей разобщенности стран - поставщиков нефти, - это экономическое давление на геополитических конкурентов, на развивающийся мир.

Сегодня определяющим фактором мировой экономики является глобальный финансовый кризис, первый острый сигнал о котором проявился в 2008 году и признаки которого ощущаются повсеместно (спад объемов мировой торговли, обвал цен сырьевых товаров, в первую очередь, цен на нефть, бегство капиталов, валютные дисбалансы). Сырьё, особенно нефть, упали в цене. При этом страны-экспортеры объемы добычи (производства) не снижают, чтобы не потерять контракты и свою долю на рынке:

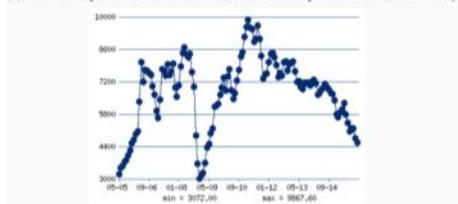
Динамика мировых цен на нефть марки Brent (IPE), USD/баррель



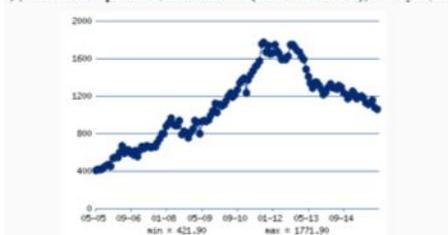
Динамика мировых цен на алюминий на Лондонской бирже металлов, USD/тонну



Динамика мировых цен на медь на Лондонской бирже металлов, USD/тонну



Динамика мировых цен на золото (London Fix PM), USD/унцию



В тоже время по данным МВФ, прогноз роста мировой экономики на 2016 год - 3,4% т в 2017 году - 3,6 %. В странах с развитой экономикой наблюдается неравномерное восстановление и прогнозируется рост в 2016 и 2017 годах.

**Последние прогнозы МВФ**  
По-прежнему наблюдается рост мировой экономики, но более медленными темпами.  
(Процентное изменение)

	Оценки			Прогнозы		Отличие от прогнозов ГРМЗ за октябрь 2015 года <sup>1</sup>	
	2015	2016	2017	2016	2017	2016	2017
<b>Мировой объем производства</b>	3,1	3,4	3,6	-0,2	-0,2		
<b>Страны с развитой экономикой</b>	1,9	2,1	2,1	-0,1	-0,1		
Соединенные Штаты	2,5	2,6	2,6	-0,2	-0,2		
Зона евро	1,5	1,7	1,7	0,1	0,0		
Германия	1,5	1,7	1,7	0,1	0,2		
Франция	1,1	1,3	1,5	-0,2	-0,1		
Италия	0,8	1,3	1,2	0,0	0,0		
Испания	3,2	2,7	2,3	0,2	0,1		
Япония	0,6	1,0	0,3	0,0	-0,1		
Соединенное Королевство	2,2	2,2	2,2	0,0	0,0		
Канада	1,2	1,7	2,1	0,0	-0,3		
Другие страны с развитой экономикой	2,1	2,4	2,8	-0,3	-0,1		
<b>Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны</b>	4,0	4,3	4,7	-0,2	-0,2		
Союзство Независимых Государств	-2,8	0,0	1,7	-0,5	-0,3		
Россия	-3,7	-1,0	1,0	-0,4	0,0		
Кроме России	-0,7	2,3	3,2	-0,5	-0,8		
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны Азии	6,6	6,3	6,2	-0,1	-0,1		
Китай	6,9	6,3	6,0	0,0	0,0		
Индия	7,3	7,5	7,5	0,0	0,0		
АСЕАН-5 <sup>2</sup>	4,7	4,8	5,1	-0,1	-0,2		
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны Европы	3,4	3,1	3,4	0,1	0,0		
Латиноамериканская Америка и Карибский бассейн	-0,3	-0,3	1,6	-1,1	-0,7		
Бразилия	-3,8	-3,5	0,0	-2,5	-2,3		
Мексика	2,5	2,6	2,9	-0,2	-0,2		
Ближний Восток, Северная Африка, Афганистан и Пакистан	2,5	3,6	3,6	-0,3	-0,5		
Саудовская Аравия	3,4	1,2	1,9	-1,0	-1,0		
Страны Африки к югу от Сахары	3,5	4,0	4,7	-0,3	-0,2		
Нигерия	3,0	4,1	4,2	-0,2	-0,3		
Южная Африка	1,3	0,7	1,8	-0,6	-0,3		
Развивающиеся страны с низкими доходами	4,6	5,6	5,9	-0,2	-0,2		

Источники: МВФ, «Перспективы развития мировой экономики», Боллетень прогнозов за январь 2016 года.  
<sup>1</sup>Разница основана на округленных цифрах текущего прогноза и прогноза октябрьского выпуска ГРМЗ 2015 года.  
<sup>2</sup>Вьетнам, Индонезия, Малайзия, Таиланд и Филиппины.

Устойчивый рост США опирается на благоприятную финансовую конъюнктуру и укрепление рынка жилья и рынка труда. При этом возникают некоторые проблемы в связи с укреплением доллара, вызывающим некоторое сокращение производства обрабатывающих отраслей промышленности США.

В зоне евро сохраняется рост. Растущее потребление, опирающееся на упавшие цены на нефть и благоприятную финансовую конъюнктуру, компенсируется уменьшением экспорта.

В Японии также прогнозируется некоторое ускорение роста на основе бюджетной поддержки, низких цен на нефть, благоприятной финансовой конъюнктуры и растущих доходах.

Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны сталкиваются с замедлением роста, связанным со структурными дисбалансами национальных экономик.

Таким образом, снижение биржевых цен на сырье ухудшает перспективы их производителей и поставщиков, а волатильность валют ведет к ужесточению условий кредитования во всех секторах экономики развивающихся стран, экономика которых базируется на добыче сырья. И напротив, снижение цен на сырье стимулирует спрос потребления в странах-импортерах этого сырья, т. е. в развитых странах.

В целом ситуация неопределенная и потенциально изменчива.

В сложившихся условиях крупнейшие инвесторы не склонны к рискам.

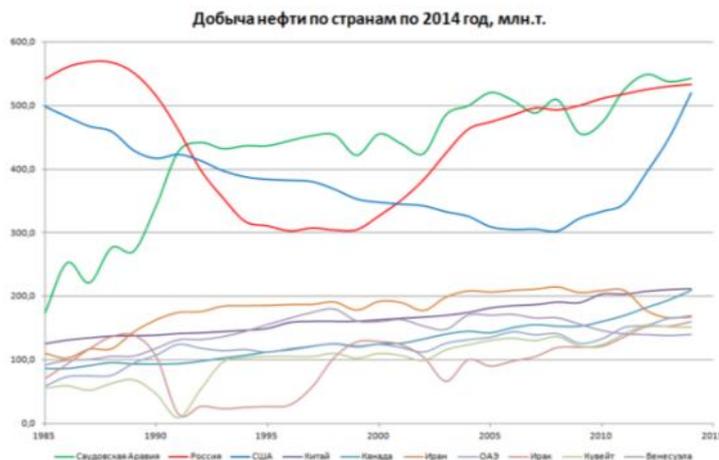
Основные риски видятся:

- в геополитическом противостоянии,
- в замедлении экономического роста в КНР,
- укреплении доллара США,
- нарушении мировых торговых и финансовых потоков, падении туризма.

### Выводы и прогнозы

Снижение рынков «совпало», точнее, последовало за событиями на Украине (февраль 2014), референдумом в Крыму (16.03.2014) и после поездок американского президента в Европу по поводу санкций против России (24-28.03.2014), в Саудовскую Аравию (28.03.2016). И уже в начале лета 2014 года ОПЕК, МЭА, западные СМИ начали «прогнозировать» превышение предложения нефти над спросом. Хотя при этом все крупнейшие национальные экономики (США, Китай, европейские) показывали стабильный рост, а страны-экспортеры нефти давали незначительный (1 – 2% в год) рост производства, что вполне соответствовало росту мирового промышленного производства и энергетики. В 2014 году США почти на 30 % (со 181 млн. т. до 234 млн. т.) по сравнению с 2013 годом увеличили объемы добычи сланцевой нефти, объявив о

запасах в 58 миллиардов тонн, наращивая добычу на протяжении всего 2014 года, несмотря на снижение цен.



Несмотря на закрытие впоследствии сланцевых месторождений, механизм падения нефти был запущен.

Вторая важная причина мирового экономического спада состоит в повышении процентной ставки ФРС США (с учетом Shadow rate). Примерно с середины 2014 года США перешли к политике укрепления доллара, сократили вброс денег в систему потребления. То же делает и ЕС в рамках программ бюджетной экономии. Снижение цен на сырье и укрепление валют развитых стран запустило процессы оттока инвестиций из развивающихся стран и падение национальных валют, порождая в остальном мире ощущение финансовой незащищенности и нестабильности.

Но и в самих США, судя по цикличности экономики, в ближайшее время ожидается рецессия. При повышенной процентной ставке (с учетом Shadow rate) потребление и деловая активность снижаются. Уже сейчас прибыли транснациональных корпораций серьёзно уменьшаются на фоне обвала платёжеспособности населения большинства стран. Остальной бизнес развитых стран также несёт потери и не может длительно пребывать в таком состоянии. После некоторой коррекции и «сдутия» финансовых пузырей валютные рынки стабилизируются. Дальнейшее развитие потребует смягчения монетарной политики США и ЕС. Тогда спрос на сырье и нефть вновь станут расти и будут расти цены. Товарно-сырьевой и потребительский спрос восстановятся, возобновится общий экономический рост.

Сегодня проявилась колоссальная зависимость всей мировой экономики от США. В очевидном проигрыше оказались развивающиеся страны, интегрированные в мировую экономику и сделавшие ставку на кооперацию, свою сырьевую специализацию в мировой экономике, а также на привязанность к доллару и на внешние инвестиции. Следствием этих событий становятся:

- потеря доверия к доллару и к ведущим развитым экономикам со стороны элит развивающихся стран
- всё большее понимание:
  - необходимости децентрализации мировой финансовой системы
  - и необходимости комплексного национального экономического развития на основе роста реальных секторов экономики (промышленности, строительства и сельского хозяйства в сочетании с развитием торговли, науки и технологий, образования).
  - Роль финансового сектора национальной экономики - не в игре с мировым банкиром (США), а в привлечении и эффективном перераспределении ресурсов и средств (денежных, инвестиционных, оборотных и трудовых) в реальный производственный сектор.

Выход из создавшегося положения МВФ видит в поддержке потребительского спроса и в структурных реформах национальных экономик.

В частности, европейским странам и Японии рекомендуется повысить степень использования трудовых ресурсов в связи со старением населения, а также снизить высокую задолженность частного сектора экономики.

В развивающихся странах государственным органам предлагается найти новые внутренние источники экономического роста, продолжать структурные реформы и улучшать бизнес-

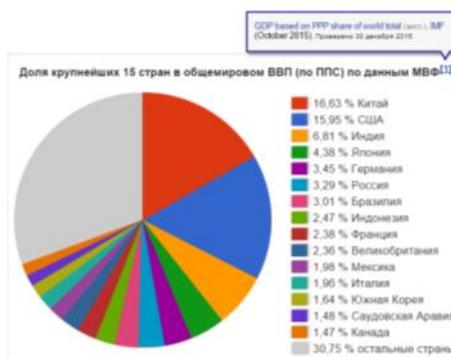
инфраструктуру, стимулирующую деловую среду и благоприятствующую инновациям. Необходимо стимулировать рынки товаров и труда, развивать трудовые ресурсы, повышая профессиональное образование.

По мнению Мориса Обстфельда, руководителя Исследовательского департамента МВФ, директивные меры, направленные на укрепление устойчивости и стабильности в краткосрочном плане, дадут реальные положительные результаты и укрепят доверие и уверенность на долгосрочную перспективу.

### Краткий обзор итогов экономики России

Валовой внутренний продукт по паритету покупательной способности (ППС) Российской Федерации вырос с 2005 по 2014 год (последние опубликованные годовые данные) с 1,6967 до 3,577 \$ трлн. в год.

№	Страна	2012	2013	2014
1	КНР	15154	16585	18088
2	США	16155	16663	17348
3	Индия	6256	6796	7411
4	Япония	4547	4695	4767
5	Германия	3557	3630	3748
6	Россия	3398	3498	3577
7	Бразилия	3082	3218	3276
9	Франция	2488	2545	2591
10	Великобритания	2375	2454	2569
12	Италия	2112	2110	2135
13	Республика Корея	1625	1699	1784
14	Саудовская Аравия	1467	1531	1610
15	Канада	1479	1533	1596
16	Испания	1520	1526	1572
17	Турция	1368	1448	1515
23	Польша	883	913	960

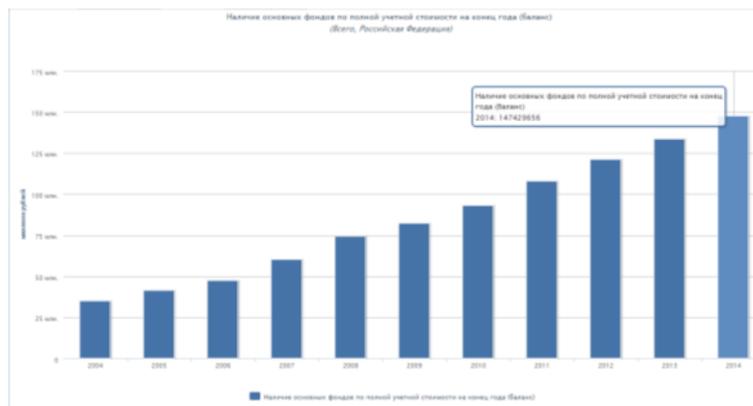


### Растёт ВВП (по ППС) на душу населения

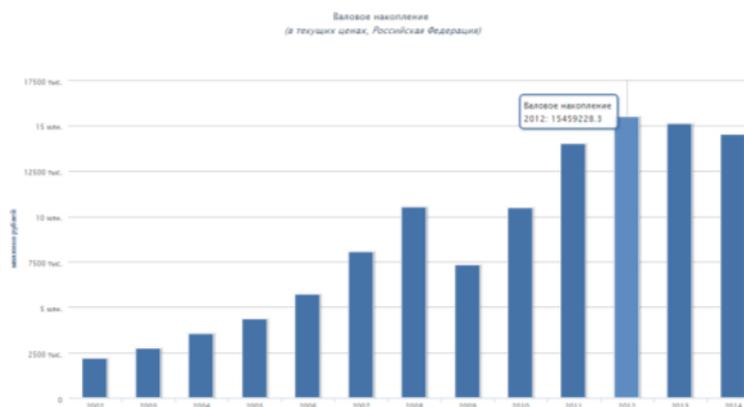


Объем ВВП России за III квартал 2015 года составил в текущих ценах 19305,2 млрд. рублей, т. е. снизился относительно III квартала 2014 года на 4,1 %.

По данным за 2014 год выросли основные фонды:



Однако уже с 2013 года начало снижаться Валовое накопление (приобретение за вычетом выбытия новых и существующих основных фондов; затраты на улучшение произведенных материальных активов):



### Структурное развитие экономики

За период с 2002 года выполнены и воплощаются более пятидесяти государственных программ по развитию реальных секторов экономики, науки и технологий, социальной сферы, образования и культуры как отраслевой, так и социальной направленности. Крупнейшие из них: Программа "Жилище", "Чистая вода" на 2011 - 2017 годы, "Культура России (2012-2018 годы)", "Развитие водохозяйственного комплекса Российской Федерации в 2012-2020 годах", «Устойчивое развитие сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года», «Развитие мелиорации сельскохозяйственных земель России на период до 2020 года», "Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006 - 2015 годы", "Культура России», "Предупреждение и борьба с социально значимыми заболеваниями", "Охрана озера Байкал и социально-экономическое развитие Байкальской природной территории на 2012- 2020 годы", "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011 - 2018 годы)", «Развитие транспортной системы России», "Модернизация Единой системы организации воздушного движения Российской Федерации (2009 - 2020 годы)", "Повышение безопасности дорожного движения в 2006-2012 годах", "Дети России" на 2007-2010 годы, Программа "Мировой океан", "Создание системы базирования Черноморского флота на территории Российской Федерации в 2004-2020 годы", "Снижение рисков и смягчение последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в Российской Федерации до 2010 года", "Развитие уголовно-исполнительной системы», Программы развития технологий: "Глобальная навигационная система", "Развитие гражданской морской техники", "Развитие гражданской авиационной техники России", "Электронная Россия (2002-2010 годы)", Федеральная космическая программа России, "Развитие российских космодромов", "Развитие атомного энергопромышленного комплекса России", "Исследования и разработки по приоритетным направлениям развития научно-технологического комплекса России", "Совершенствование федеральной системы разведки и контроля воздушного пространства Российской Федерации (2007- 2010 годы)", "Национальная технологическая база", "Развитие инфраструктуры nanoиндустрии в Российской Федерации",

"Развитие электронной компонентной базы и радиоэлектроники", а также программы развития территорий (Калининградской области, Ингушетии, Дальнего Востока и Забайкалья, Курильских островов, Юг России, "Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2020 года").

Направления федеральных целевых программ	Запланировано в бюджете на 2016 год, млн. руб.
Развитие высоких технологий	256 647,4769
Федеральная космическая программа России на 2016 - 2025 годы (проект)	104 548,99
Жилье	32 122,25
Транспортная инфраструктура	351 072,45
Дальний Восток	29 063,09
Развитие села	24 700,54
Социальная инфраструктура	68 751,03
Безопасность	51 183,28
Развитие регионов	163 314,27
Всего	990 280,73

#### Предварительные итоги экономики 2015 года

- показывают ухудшение по многим показателям.

По итогам за 9 месяцев 2015 года ВВП России снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 3,7 %.

#### ВВП России нарастающим итогом за год на 01.10.2015 года, %

	Снижение по сравнению с аналогичным периодом 2014 года	Доля в ВВП, %
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах всего:</b>	<b>-3,7</b>	<b>100</b>
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	+2,2	4
добыча полезных ископаемых	+1,8	10,3
обрабатывающие производства	-3,3	15,6
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1	3,4
строительство	-6,8	6,5
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	-8,9	17,4
транспорт и связь	-1,8	8,7
финансовая деятельность	-3,5	5,3
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставл. услуг	-5,9	12,2

Все отрасли, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей, показали снижение.

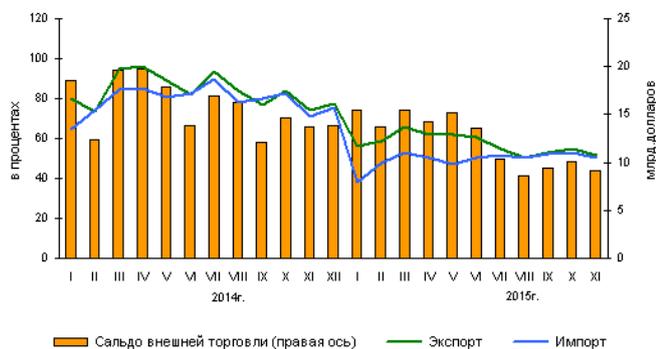
Индекс промышленного производства в 2015 году составил 96,6% по сравнению с 2014 годом.



Повысился выпуск добывающих отраслей (уголь, газ нефтяной), обрабатывающих производств сельхозпродукции, но снизился выпуск продукции машиностроения и бытовых промышленных товаров.

По данным Банка России, в январе-ноябре 2015 года внешнеторговый оборот России составил 488,6 млрд. долл. США (65,8% к январю-ноябрю 2014 г.), в том числе экспорт - 311,9 млрд. долл. (67,9%), Сальдо торгового баланса оставалось положительным.

Динамика экспорта и импорта Российской Федерации  
в % к декабрю 2013г.



Инвестиции в основной капитал в экономике показали снижение на 5,2 % в октябре относительно того же периода прошлого года.

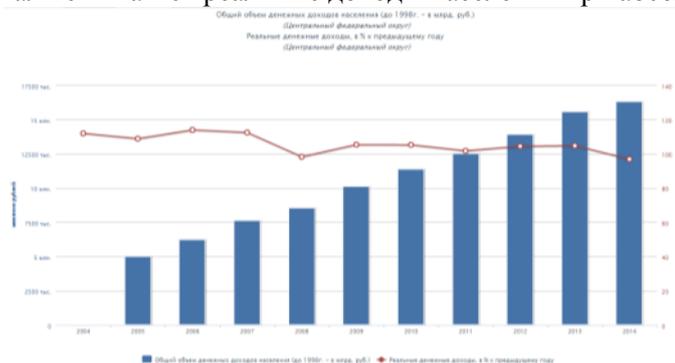
Профицит счета текущих операций в 2015 году улучшился до 5,4 % от ВВП, по сравнению с 3,1 % в 2014 году, чему помогло ослабление рубля.

Инфляция по итогам декабря 2015 года к декабрю 2014 года составила 12,9 %.

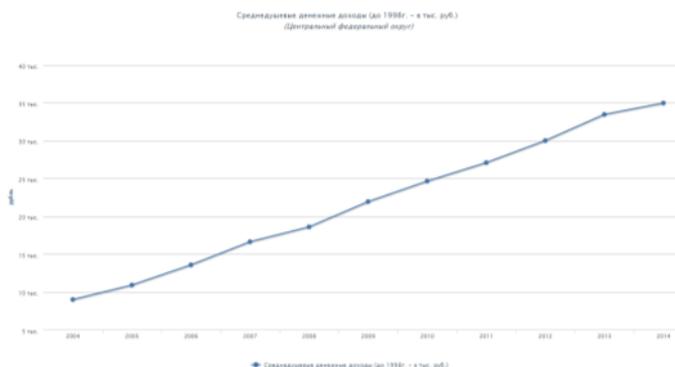
ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её на уровне 11 %.

В январе-ноябре 2015 года, по данным Росстата, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил + 8 336,7 млрд. рублей, что на 48,6 % превысило показатель 2014 года (+ 5 611,6 млрд. руб.).

Однако с 2014 года начали снижаться реальные доходы населения при абсолютном росте:



До 2014 года средние доходы на душу населения несколько опережали инфляцию, а с 2014 года среднедушевые доходы начали отставать:



Вслед за снижением реальных доходов снижается розничное потребление. Население стало тратить меньше. Объем розничной торговли снизился на 15,3% в годовом исчислении в декабре.

Розничные продажи вошли в резкое снижение с мая, когда они упали на 8,9% в годовом исчислении и после этого продолжили сокращаться.

Ослабление рубля с 35 до 75 руб./долл. сделало импортные товары более дорогими, что снизило потребление, но повышает возможности экспорта отечественных товаров и продукции.

### Выводы и прогнозы

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост. Поэтому мы не видим внутренних причин экономического кризиса. Как указывалось выше, в основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и национальных экономик. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. В условиях обрушения мировых цен на продукцию добывающих отраслей Россия понесла значительные потери от мирового разделения труда, от такой «специализации». Таким образом, сложившиеся проблемы – не столько экономические, сколько политические, вытекающие из геополитических интересов и противоречий. Влияние политических факторов (санкции против России, события на Украине, на Ближнем Востоке, в Северной Африке и другие менее заметные) на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

В России сформировалось государство, Конституция и законодательство, защищающие все формы собственности, конституционные права и интересы граждан и частных организаций, защищающие право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, щадящая и вполне устойчивая налоговая система, приняты и воплощаются в действие государственные программы по совершенствованию отраслей экономики и социальных отношений в стране. Стимулируются условия (хотя в недостаточной мере) для развития реального сектора экономики. С целью сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её, контролируя потоки капиталов. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

В такой ситуации относительно перспектив рынка недвижимости с большой долей вероятности можно утверждать, что:

1. В условиях нестабильности экономики, недвижимость, как и прежде, сохраняет важную функцию сбережения и накопления капитала.
2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2006 - 2008, 2011 – 2014) годы на отдельных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вполне вероятно.
3. Причин роста цен на коммерческую и жилую недвижимость нет, в силу снижения доходов бизнеса и реальных доходов населения.
4. В течение всего 2015 года наблюдается снижение спроса и активности на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):
  - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
  - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
  - объектов производственной недвижимости,
  - объектов складской недвижимости,
  - земельных массивов земель населенных пунктов,
  - индивидуальных жилых домов,
  - объектов административной (офисной) недвижимости,

- объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
  - квартир.
5. Учитывая общую геополитическую напряженность, вероятно, эта тенденция сохранится в 2016 году. В последующие периоды, при условии сохранения политической и экономической стабильности, стимулировании спроса и смягчении монетарной политики вероятен рост цен в пределах инфляции.

## 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилое помещение, кроме того, на основании данных визуального осмотра установлено, что на дату оценки нежилое помещение используется для получения дохода (сдача в аренду), Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости, представляет собой офисное помещение.

## 8.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Резюме<sup>2</sup>

#### Новое строительство и предложение

Темпы строительства в Москве в 2015 году снизились относительно предыдущего года, но всё же были относительно высокими. За год было введено 1.8 млн.м<sup>2</sup> жилья, 743 тыс.м<sup>2</sup> офисов, 985 тыс.м<sup>2</sup> торговых центров, 1.1 млн.м<sup>2</sup> складов (включая Область). Одновременно с этим строительство гостиниц существенно затормозилось, годовой прирост номерного фонда составил всего 850 номеров. Рынок апартаментов, напротив, активно развивался, предложение пополнилось 25 новыми проектами, прибавив 15% за год.

В то же самое время сегмент коммерческой недвижимости оказался под серьёзным давлением избыточности предложения из-за больших объёмов строительства в предшествующие годы. Это относится, в первую очередь, к рынкам офисов и торговых центров. Немного лучше себя чувствует сегмент производственно-складской недвижимости, где, несмотря на большие объёмы ввода, баланс спроса и предложения пока сохраняется.

<sup>2</sup> [http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor\\_apart\\_2015\\_q4.pdf](http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2015_q4.pdf)

В качестве одного из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы рассматриваются проекты реконструкции обширных промышленных зон и освоения прибрежных территорий акватории Москвы-реки.

### Спрос

Спрос на рынке недвижимости столицы второй год находится под давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации, падения платежеспособности населения и отсутствия доступных источников финансирования.

Непростая ситуация в сфере коммерческой недвижимости, где спрос продолжает снижаться. Это отражается на ценовых показателях. На спрос довлеет снижение деловой и туристической активности, выливаясь в увеличение доли свободных площадей и усилении конкуренции.

В сегменте офисной недвижимости произошла трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя». Высокие темпы ввода новых объектов привели к избыточности предложения и усилению конкуренции. В результате коммерческие условия значительно улучшились в пользу арендаторов, которые, пользуясь ситуацией, в течение года активно заключали сделки на более выгодных условиях. Это обстоятельство - главное, что позволило избежать серьезного провала показателей спроса.

Рынок торговых центров приблизился к насыщению, благодаря рекордным темпам ввода новых площадей. Одновременно с этим, в условиях макроэкономической нестабильности и падения покупательской способности населения наблюдалось снижение спроса по многим сегментам. Доля свободных площадей установила антирекорд увеличившись в два раза. Большинство новых торговых центров открываются полупустыми. Вместе с этим географическое распределение торговых объектов в Москве весьма неравномерно. Новые проекты расплoжены на периферии, а общая обеспеченность жителей столицы торговыми площадями в среднем значительно ниже, чем в крупных европейских городах.

На рынке качественной складской недвижимости дефицит складских помещений значительно снизился из-за большого объема нового строительства. Доля вакантных (свободных) площадей выросла в три раза за год. Значительно усилилась конкуренция. Но, несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, спрос был по-прежнему достаточно высок. Специалисты считают, что данный рынок пока не достиг насыщения. Важной тенденцией стал уход девелоперов от спекулятивного строительства. Сегодня практически все проекты строятся под конкретного покупателя (build-to-suit).

В гостиничном секторе последние годы наблюдался рост уровня загрузки из-за постепенного увеличения туристической активности, в том числе, благодаря внутреннему туризму. При этом наиболее востребованными остаются гостиницы среднего ценового диапазона.

### Цены

В сфере коммерческой недвижимости цены традиционно измеряются в долларах. После относительной стабильности предшествующих лет в 2014-2015 годах долларовые арендные ставки значительно снизились. Колебания курсов валют побуждали участников рынка пересматривать условия контрактов и переходить на рублевые расчеты.

Для офисной недвижимости ставки, выраженные в долларах, за год упали в среднем на 25-40% и составили 476, 278 и 200 \$/м<sup>2</sup>/год для классов А, В+ и В- соответственно.

В сегменте торговой недвижимости ставки снизились на 20%. Существенно расширился спектр условий договоров аренды в пользу арендатора - льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота)

Ставки аренды качественных складов снизились также на 25-30% и составили 60-65 \$/м<sup>2</sup>/год. Ставки, выраженные в рублях, за год принципиально не изменились.

### Прогнозы

В прогнозах по рынку офисов специалисты констатируют кризисное состояние - отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения. По-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации. Объем инвестиций

прогнозируется на низком уровне. При этом низкий прогнозный ввод новых площадей поспособствует восстановлению баланса спроса и предложения. Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости при сохранении текущих тенденций экономики оценивается специалистами в 4-5 лет.

Что касается рынка торговой недвижимости, то сегодня, на фоне высоких объемов ввода готовых объектов, а также при ограниченности заемного финансирования, наблюдается стагнация девелоперской активности, что в двух- и трехлетней перспективе приведет к значительному снижению темпов строительства. В частности, социалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов. Одновременно с этим, на фоне низкой степени насыщенности города качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

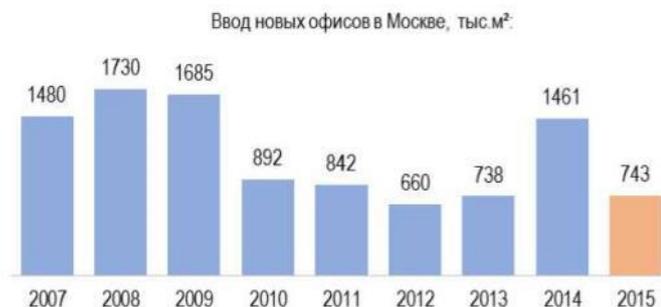
В отношении складов, несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают значительный потенциал роста. Рынок производственно-складской недвижимости продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка будет строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

По гостиничному рынку прежние пессимистичные прогнозы экспертов сменились на ожидания умеренного роста. Прогнозируются стабилизация спроса, увеличение уровня загрузки, рост стоимости проживания. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма. А вот такой фактор, как Чемпионат мира по футболу 2018 года, на сегодня уже перестал быть определяющим драйвером.

## Офисы

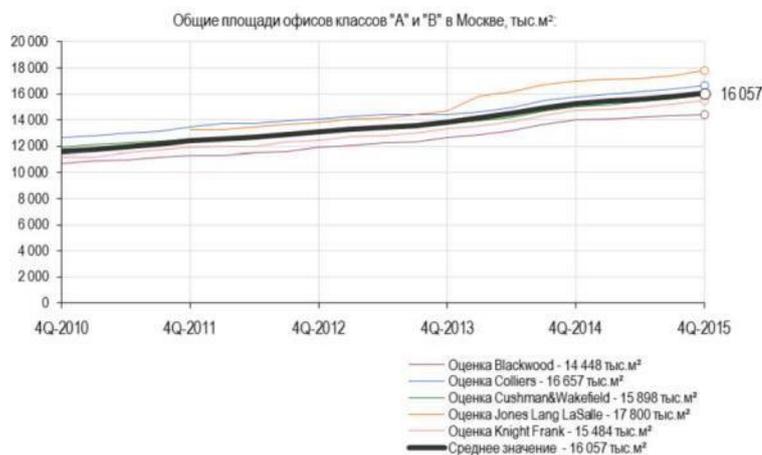
### Предложение

Общая площадь качественных офисов в Москве оценивается экспертами в диапазоне 14.417.8 млн.м<sup>2</sup>. Среднее значение - 16.1 млн.м<sup>2</sup>.



Источники: усредненная оценка данных Blackwood, Colliers, Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Годовой прирост (с 4Q-2014 по 4Q-2015) - 743 тыс.м<sup>2</sup> (+4.8%).



«Тенденция децентрализованного распределения нового предложения сохранится и в 2016 г. — на сегодняшний день количество строительных площадок в границах Садового кольца крайне незначительное. Наиболее активно будут застраиваться районы за пределами ЦДР в юго-западном направлении (более 100 тыс. м<sup>2</sup>), ММДЦ «Москва-Сити» (220 тыс. м<sup>2</sup>), а также бывшие промышленные территории, сосредоточенные преимущественно за пределами ТТК. Последнее, впрочем, можно назвать резервным фондом офисного рынка, так как окончательное завершение таких проектов ожидается в более долгосрочной перспективе»

(Источник: Colliers)

Все бумажные проекты, а также объекты на ранних этапах строительства заморожены или пересматриваются, активность на стройках значительно снизилась. Такое снижение связано с экономическими предпосылками - очень сложной ситуацией с реализацией помещений. Сроки окончания строительства в некоторых случаях могут быть отложены на 2 и более года: абсолютное большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально планировались к вводу в 2015 г.

(Источник: Cushman & Wakefield)

«В условиях децентрализации строящихся офисов классов А и В, вызванной ограничениями на строительство объектов коммерческой недвижимости в центре города, в пределах садового кольца в эксплуатацию вводятся единичные объекты, разрешение на строительство которых было получено до 2011 г.».

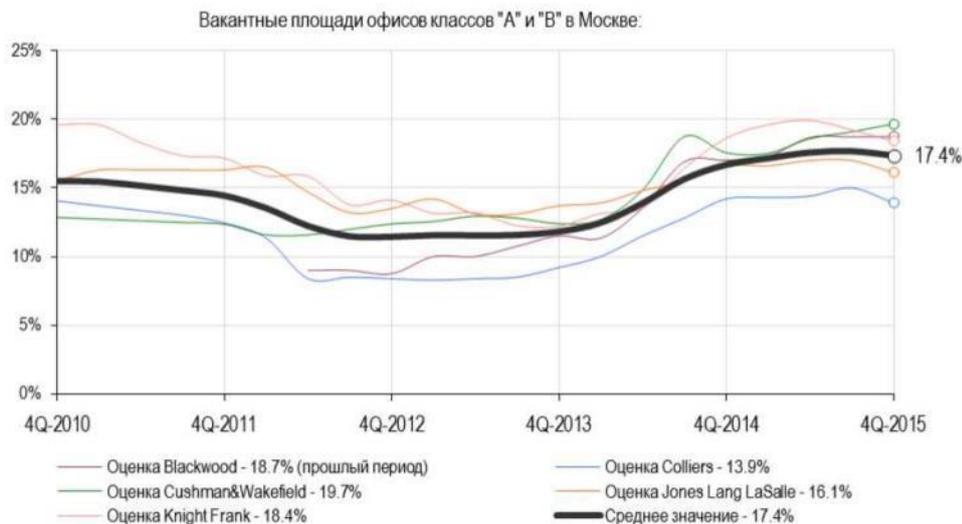
(Источник: Knight Frank)

Около половины объема предложения представлено в классе «В+»:

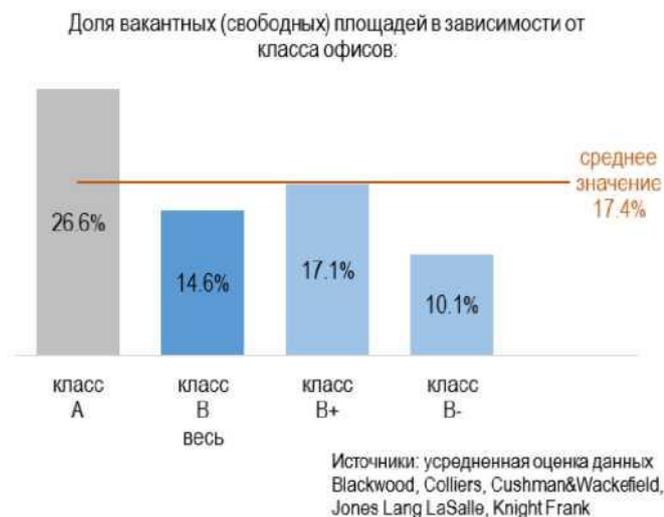
Распределение качественных офисов Москвы по классам:



Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве - 17.4%. Изменение за год рост на +0.6% (процентных пункта).



Наибольший процент вакантных (свободных) площадей приходится на класс «А»:



### Спрос

«Рынок офисной недвижимости Московского региона в 2015 г., с точки зрения активности потенциальных арендаторов и покупателей, показал относительную устойчивость к стремительному изменению макроэкономической и геополитической ситуации. Традиционно, 4 квартал для рынка офисной недвижимости самый активный».

(Источник: Blackwood)

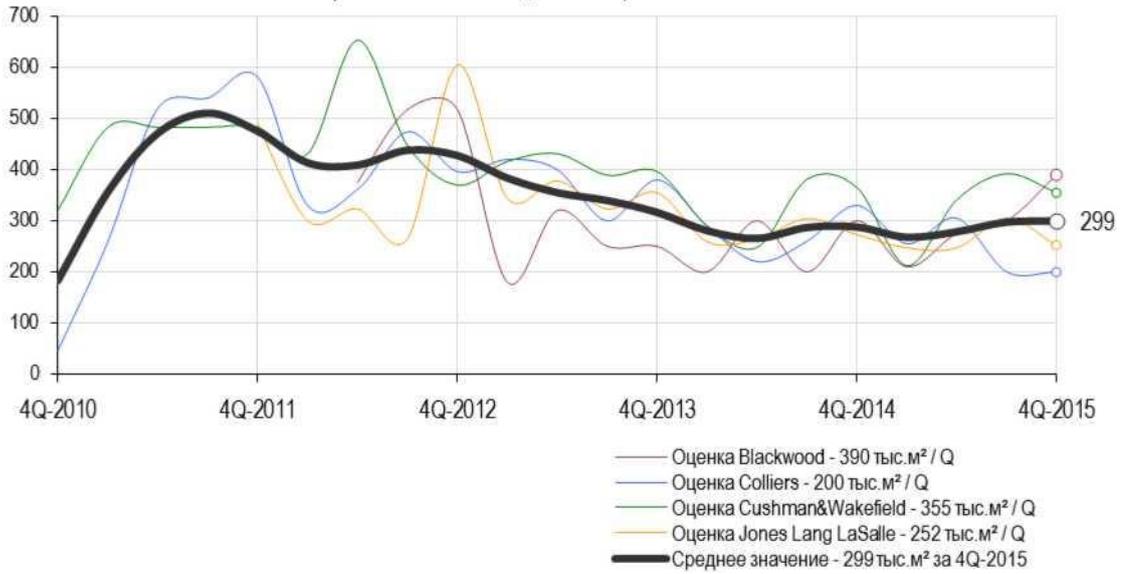
«В течение 2015 г. на рынке офисной недвижимости наблюдалась отрицательная динамика показателей спроса».

(Источник: Colliers)

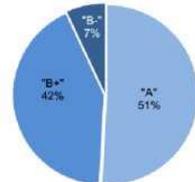
«...также сегодня на рынке наблюдается эффект отложенного спроса, когда компании, дождавшись снижения среднерыночных ставок аренды, начинают изучать подходящие для себя опции»

(Источник: Knight Frank)

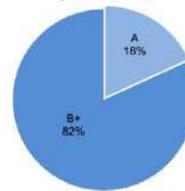
Ежеквартальные объемы сделок по офисам классов "А" и "В":



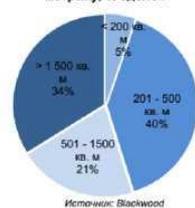
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок



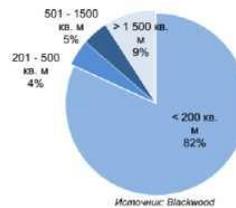
Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок



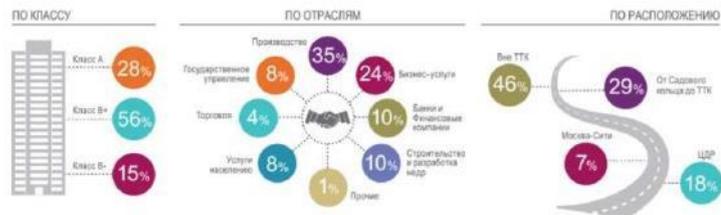
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок



КУПЛЕННЫЕ И АРЕНДОВАННЫЕ ПЛОЩАДИ, 2015 Г.



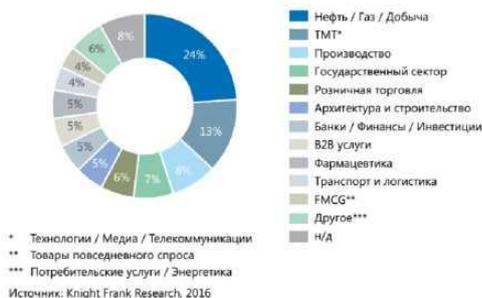
(Источник: Jones Lang LaSalle)

Распределение сделок разных типов в зависимости от местоположения



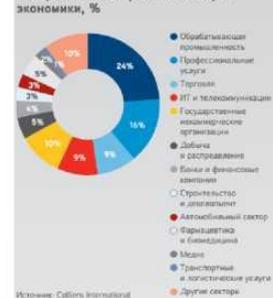
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

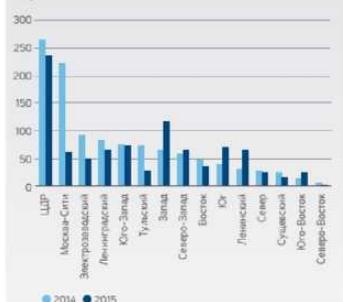


Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение спроса по секторам экономики, %

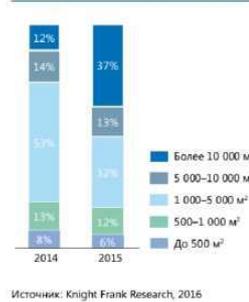


Источник: Colliers International

Территориальное распределение спроса, тыс. м<sup>2</sup>

Источник: Knight Frank Research, 2016

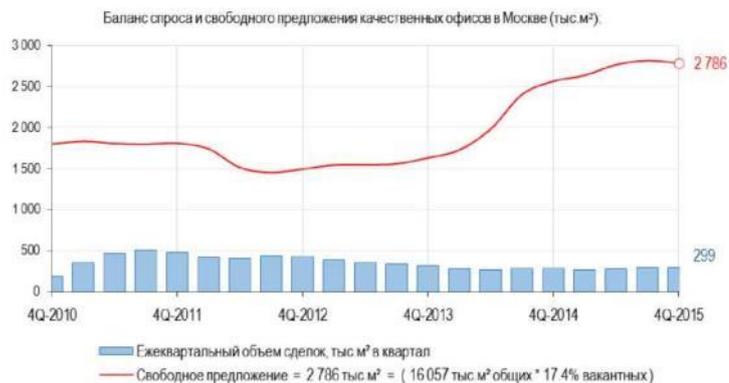
Динамика распределения сделок по аренде офисных площадей классов А и В в зависимости от площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

«Для текущего состояния рынка офисной недвижимости характерен дисбаланс спроса и предложения».

(Источник: Knight Frank)



### Арендные ставки

«Фактор снижения курса рубля в 4 квартале 2015 г. сказался на падении ставок аренды в долларовом выражении»

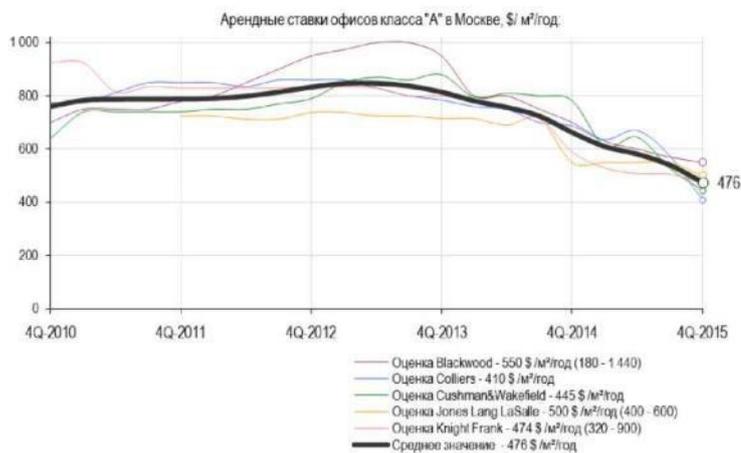
(Источник: Blackwood)

«начиная с 2013 г. снижение объемов поглощения на фоне увеличивающихся объемов свободных площадей усиливало конкуренцию за арендаторов, что приводило к снижению запрашиваемых ставок аренды».

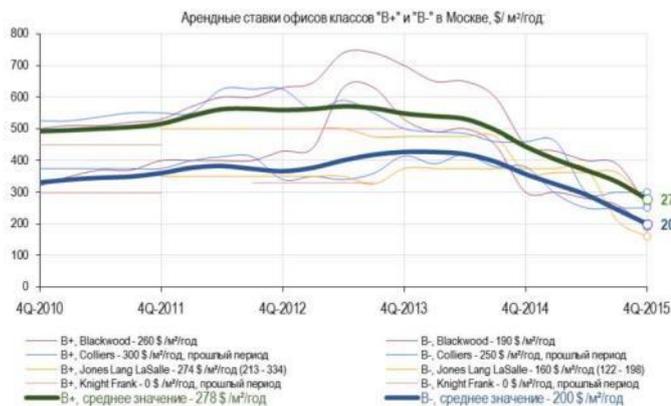
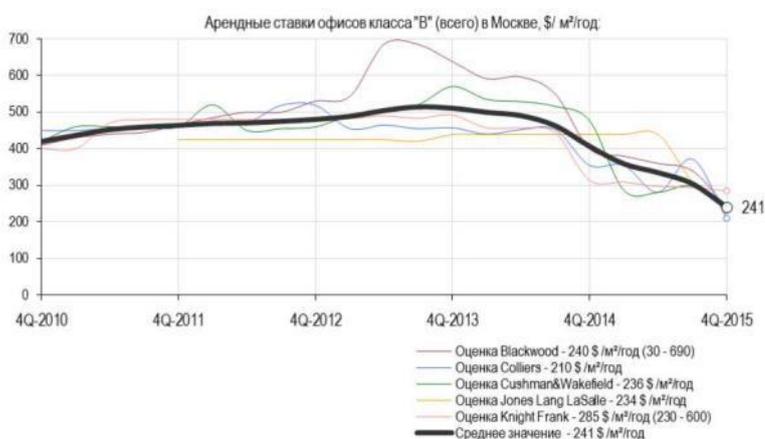
.. в 2015 г. продолжил формироваться рублевый рынок ставок аренды».

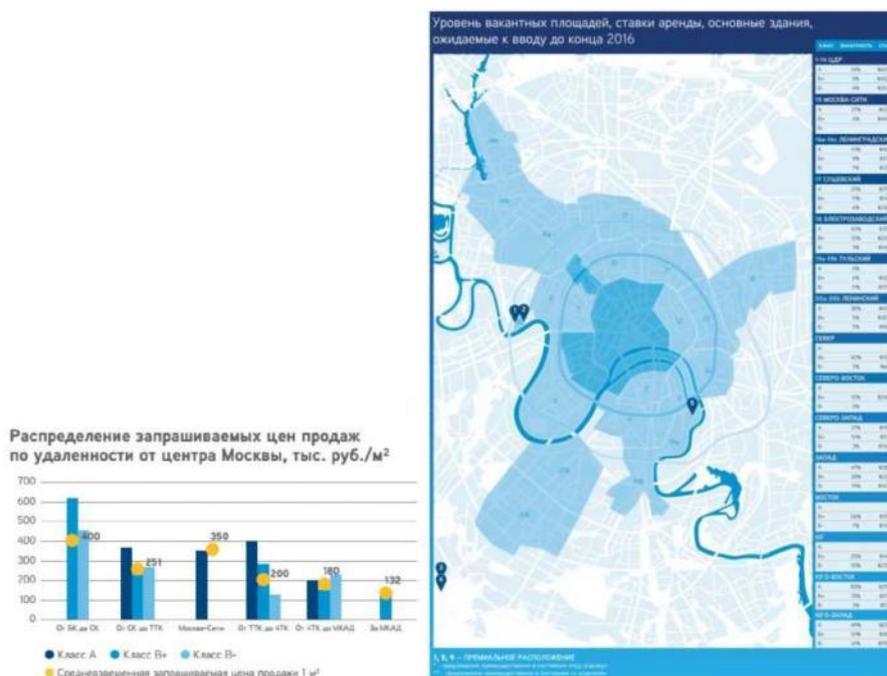
(Источник: Knight Frank)

Арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -28.1% и составили в среднем 476 \$/м<sup>2</sup>/год.



Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -39.3% и составили в среднем 241 \$/м<sup>2</sup>/год.





Источник: Colliers

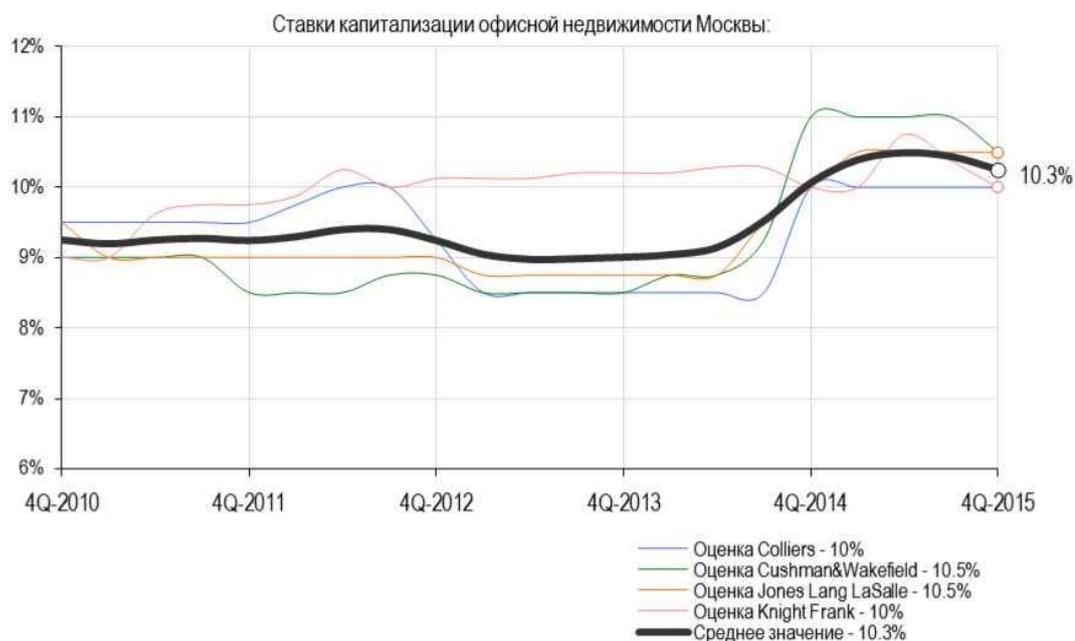
## Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		
		\$/м²/год	руб./м²/год	\$/м²/год	руб./м²/год	\$/м²/год	руб./м²/год	\$/м²/год	руб./м²/год	
Бульварное кольцо	712	1 050	55 640	11,0	442	23 447	3,6			
Садовое кольцо	СК Юг	918	564	30 136	20,2	545	28 901	8,8		
	СК Запад	273	842	44 623	13,3	514	27 261	13,1		
	СК Север	660	805	42 663	7,0	483	29 565	12,8	10,7	
	СК Восток	401	—	23 666	25,8	347	18 392	10,1		
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	—	28 000	23,0	—	17 043	24,2		
	Тульский	921	—	—	—	—	19 012	15,3		
	Хамовники	260	810	42 920	20,8	—	29 439	4,7		
	Киевский	424	—	16 893	80,8	—	19 866	64,2		
	Пресненский	357	—	28 248	9,1	—	21 389	12,7		
	Проспект Мира	162	—	20 417	28,4	31,3	339	20 536	22,3	17,9
	Тверской-Новослободский	752	774	40 999	15,7	356	18 489	7,7		
	Басманный	532	—	—	—	—	17 188	16,9		
	Таганский	234	450	—	82,9	247	13 082	13,0		
	Волгоградский	432	—	30 000	48,0	299	15 860	15,1		
Итого	858	493	26 154	29,1	—	—	—	—		
ММДЦ «Москва-Сити»	ТТК-МКАД Север	692	582	30 850	1,9	—	13 684	16,0		
	ТТК-МКАД Юг	1 706	358	18 967	45,1	—	12 332	18,8		
	ТТК-МКАД Запад	1 144	548	29 020	14,4	253	18 986	16,4	16,6	
	ТТК-МКАД Восток	658	—	13 155	38,4	—	11 340	15,3		
МКАД	МКАД Север	525	—	—	—	—	8 463	13,7		
	МКАД Юг	444	—	11 000	61,3	—	8 980	23,0		
	МКАД Запад	1 892	312	16 511	25,9	217	11 523	21,3	18,8	
	МКАД Восток	248	—	—	—	—	—	—		
Итого	15 484	474	25 149	24,4	285	15 103	16,5			

Источник: Knight Frank Research, 2016

## Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 10,5%, в среднем - 10,3%. Изменений значения за год не наблюдалось, что свидетельствует о стабильном уровне инвестиционных рисков.



### Прогнозы

«Всего до конца 2016 г. согласно планам девелоперов планируется ввести в строй до 1 млн.кв.м офисной недвижимости. Однако с учетом насыщенности офисного рынка и неопределенности его развития реальный ввод составит, по мнению Blackwood, порядка 500-600 тыс. кв.м.

Среди ключевых тенденций 2016 г. можно выделить следующие:

Рынок офисной недвижимости станет полностью номинироваться в рублях;

Крупные арендаторы могут не только пересмотреть условия текущих договоров аренды, но и выкупить занимаемые площади, последовав инициативам банка «ТКС» или оператора Megafon. Собственники пустующих зданий и помещений будут вынуждены проводить их реновацию или реконцепцию с целью создания конкурентоспособного продукта;

Продолжит развитие удобный для малого бизнеса формат ко-воркингов, особенно в рамках креативных кластеров;

В новых объектах офисной недвижимости для привлечения арендаторов собственникам придется выполнить ремонт офисных помещений за свой счет;

Собственники сохраняют гибкую политику в отношении коммерческих условий договоров аренды в части индексации ставок, сроков договоров, тонкостей прекращения договорных отношений; Передел собственности в Москве продолжится: крупные инвестиционные холдинги в 2016 г. будут наращивать ликвидные инвестиционные активы;

Ввиду роста неплатежеспособности заемщиков-застройщиков, увеличится доля непрофильных активов банков в виде залогового имущества;

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость сохранится на низком уровне, при этом основными инвестиционными игроками будут выступать российские компании».

(Источник: Blackwood)

«В долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее снижение объемов ввода нового предложения».

(Источник: Cushman & Wakefield)

«Высокая стоимость и низкая доступность финансирования замедлят темпы ввода офисных площадей в ближайшие годы

...снижение активности арендаторов обусловлено не столько ценообразованием, сколько платежеспособностью потенциальных арендаторов

...В связи с серьезным ослаблением платеже-способности арендаторов дальнейшая динамика снижения спроса сохранится

...Низкий ввод новых объектов, ожидаемый в 2016 г., будет способствовать восстановлению баланса рынка. По нашим оценкам, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы по итогам года составит около 13,5-14,0%. Снижение базовых ставок аренды в 2016 г. не превысит 10%».

(Источник: Colliers)

«...на рынке офисной недвижимости, предлагающем сегодня максимально привлекательные условия для аренды и покупки офисных площадей, могут быть закрыты крупные сделки, однако активность в 2016 г. по-прежнему будет ограничена рядом факторов, которые определяли настроения компаний в 2015 г. в частности, планы по развитию как иностранных, так и ряда российских компаний сдерживает продление действия санкционных ограничений как минимум до середины 2016 г.

...согласно прогнозам макроэкономического развития России, в 2016 г. не произойдет более серьезного ухудшения экономической ситуации, однако не прогнозируется и ее улучшение. Поскольку ожидания, что экономику страны ждет быстрое восстановление на примере кризисного периода 2008-2009 гг., не оправдываются, компании, адаптируясь к новым реалиям, продолжают оптимизацию. В части коммерческих условий в 2016 г. мы ожидаем дальнейшего формирования рублевого рынка ставки аренды, номинированные в иностранной валюте, продолжают снижение, в то время как оно замедлится в рублевых ставках, а корректировка показателя будет зависеть от изменения объема предлагаемых на рынке офисных площадей».

(Источник: Knight Frank)

Для определения ценового диапазона, к которому относятся оцениваемые объекты, рассмотрим предложения на рынке коммерческой недвижимости по объектам административно-торгового назначения аналогичным оцениваемому, в районах расположения оцениваемых объектов.

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

Таблица 8.4-1 Предложения на рынке помещений офисного назначения.

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена предложения 1 кв.м	Текст Объявления	Источник	Контакты
1	Москва, район Тверской, Малый Гнезниковский пер., 10	194	33 000 000	170 103	Нежилое помещение площадью 194,4 кв. м, НЕ ЦОКОЛЬ". окна выходят на тихий дворик, под офис, с ремонтом, есть парковочные места на 10-12 машин. В шаговой доступности метро Пушкинская, Чеховская, Тверская. Под всем помещением подвал, в подвале офисные помещения, приточно-вытяжная вентиляция. С ремонтом Площадь офиса 104 кв.м. Площадь подвала 102 кв.м. Соединен первый этаж с подвалом лестничным маршем. Наверху шесть комнат: пять по 13 кв.м и одна 24.6 кв.м. Имеются технические помещения. Внизу в подвале пять комнат, санузел, душевая. Возможна оплата в рассрочку.	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>	89255025219
2	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	521	53 000 000	101 727	Этаж: 1 / 9, Площадь: 521,0 м2, можно частями от 108,0 м2, Комнаты: 10, Здание: административное, Тип договора: продажа объекта, Пропускная система: нет, Мебель: есть мебель, Телефонные линии: 3+, Лифт: есть, Парковка: нет, Охрана: нет, Интернет: есть	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279786/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279786/</a>	89251921965
3	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	427	55 000 000	128 806	Офисное помещение действующее с арендаторами. Есть все необходимое (телефон, интернет). Возможна рассрочка!!!	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4766740/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4766740/</a>	89265301127
4	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1	500	65 000 000	130 000	Тип дома: кирпичный, есть охрана, видеонаблюдение, интернет. Отличная мансарда расположена рядом с метро, проходящее место, отличное состояние, с арендатором, юр. адрес, на 1 этаже 2 комнаты - 60м.	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/444890/">http://www.cian.ru/sale/commercial/444890/</a>	84957413071
5	Москва, район Тверской, ул. Палиха, 14/33С1	360	70 000 000	194 444	Офис. 5 мин. пешком от м. Менделеевская. Предлагаемое в аренду помещение может быть использовано как специализированное банковское помещение (кассовый узел, хранилище, оперзал с холлом, 8 видеокамер, пункт обмена валюты, АТС на 8 номеров МГТС), а так же как магазин продовольственных, канцелярских, косметических и иных товаров (торговая площадь на 1 этаже, складские помещения в цокольном), клиника, салон красоты (кабинеты на 1 этаже, складские помещения, солярий, кабинет маникюра-педикюра, столовая для работников организации в цокольном), как офисное помещение на 1 этаже со складом в цокольном. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Парковка: наземная. Лифты: нет. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, химчистка, медицинский центр. Лот 22588	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13860607/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13860607/</a>	84955894744
6	Москва, район Тверской, Большой Каретный пер., 22С1	455	90 000 000	197 802	Помещение готово к просмотрам уже сегодня! Местоположение здания: Удаленность от метро «Цветной Бульвар» – 550 метров, 7 минут ходьбы, в 50 метрах выезд на внутреннюю сторону Садового кольца, транспортная доступность, исторический центр. Дополнительная информация: Общая площадь здания 455 кв.м. (с возможностью увеличения до 750 кв.м.). Мансарда (чердачное помещение) и подвал – в общую площадь не входят, но могут быть приспособлены для эксплуатации. Состояние помещений – хорошее, частично требует текущего ремонта. Два отдельных входа	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7473688/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7473688/</a>	89269177627
7	Москва, Рабочая улица, 35 Площадь Ильича	124	12 561 200	101 300	Ближайшая станция метро - "Площадь Ильича" - находится примерно в 7 минутах ходьбы от бизнес-центра "Рабочая 35", что позволит арендаторам обеспечить максимальный комфорт как сотрудникам компании, так и ее клиентам. Офисный центр находится в непосредственной близости от таких крупных транспортных магистралей, как Шоссе Энтузиастов, Третье Транспортное Кольцо. Поскольку площадь объекта составляет 2600 кв. м, он входит в число небольших московских зданий.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/rabochaya-35/offices/?block=111768">http://fortexgroup.ru/bc/rabochaya-35/offices/?block=111768</a>	84952550965

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена предложения 1 кв.м	Текст Объявления	Источник	Контакты
					<p>Особняк относится к зданиям средней высоты, поскольку количество его этажей - 6. Бизнес-центр "Рабочая 35" имеет собственный подземный паркинг, пользование которым доступно каждому арендатору.</p> <p>В помещениях офисного центра созданы необходимые условия для работы, поскольку ремонт уже сделан предыдущими арендаторами. Арендаторы могут самостоятельно установить в помещениях объекта климатическое оборудование, для чего имеются все технические возможности. За счет смешанной планировки помещений арендаторы особняка могут оптимальным образом разместить персонал компании в соответствии с производственной необходимостью.</p>		
8	Москва, Рабочая улица, 35 Площадь Ильича	2642	211 360 000	80 000	<p>Ближайшая станция метро - "Площадь Ильича" - находится примерно в 7 минутах ходьбы от бизнес-центра "Рабочая 35", что позволит арендаторам обеспечить максимальный комфорт как сотрудникам компании, так и ее клиентам. Офисный центр находится в непосредственной близости от таких крупных транспортных магистралей, как Шоссе Энтузиастов, Третье Транспортное Кольцо.</p> <p>Поскольку площадь объекта составляет 2600 кв. м, он входит в число небольших московских зданий. Особняк относится к зданиям средней высоты, поскольку количество его этажей - 6. Бизнес-центр "Рабочая 35" имеет собственный подземный паркинг, пользование которым доступно каждому арендатору.</p> <p>В помещениях офисного центра созданы необходимые условия для работы, поскольку ремонт уже сделан предыдущими арендаторами. Арендаторы могут самостоятельно установить в помещениях объекта климатическое оборудование, для чего имеются все технические возможности. За счет смешанной планировки помещений арендаторы особняка могут оптимальным образом разместить персонал компании в соответствии с производственной необходимостью.</p>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/rabochaya-35/offices/?block=111768">http://fortexgroup.ru/bc/rabochaya-35/offices/?block=111768</a>	84952550965
9	Москва, Бакунинская улица, 69 с1 Электrozаводская	1500	170 850 000	113 900	<p>Ближайшая станция метро - "Электrozаводская" - находится примерно в 11 минутах ходьбы от бизнес-центра "Александрия", что позволит арендаторам обеспечить максимальный комфорт как сотрудникам компании, так и ее клиентам. Близость к офисному центру крупных транспортных магистралей (улица Стромынка, Третье Транспортное Кольцо, Русаковская улица) даст возможность сотрудникам и клиентам добраться до вашего офиса с максимальным удобством.</p> <p>Бизнес-центр относится к зданиям класса В, поэтому каждый арендатор офисных помещений может рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеет возможность повысить его по своему усмотрению. Здание офисного комплекса "Александрия" имеет не слишком большую высоту - 7 этажей. В объекте оборудована подземная парковка с достаточным количеством машиномест.</p> <p>Поскольку ремонтно-отделочные работы уже произведены предыдущими арендаторами, состояние помещений в деловом комплексе - вполне приемлемое. Очистка и кондиционирование воздуха в помещениях бизнес-центра "Александрия" осуществляются при помощи приточно-вытяжной вентиляции и сплит-систем кондиционирования. Коридорно-кабинетная планировка помещений офисного центра отлично подойдет компаниям с небольшой численностью сотрудников в каждом отделе.</p>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/aleksandriya/offices/?block=106170">http://fortexgroup.ru/bc/aleksandriya/offices/?block=106170</a>	84952550965
10	Москва, улица Бахрушина, 23 с1 Павелецкая	870	123 540 000	142 000	<p>Находящийся в нескольких сотнях метрах от метро "Павелецкая", бизнес-центр "Бахрушина 23 с1" даст вам возможность эффективного взаимодействия с клиентами.</p> <p>Взяв в аренду помещение в особняке, относящимся к классу В, вы можете рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеете возможность повысить его по своему усмотрению. Обладая площадью 900 кв. м, бизнес-центр является достаточно компактным по размерам. Будучи 2-этажным зданием, объект соответствует концепции европейских малоэтажных бизнес-центров. Бизнес-центр "Бахрушина 23 с1" имеет собственную охраняемую открытую стоянку, где можно арендовать нужное количество машиномест.</p>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/bahrushina-23-s1/offices/?block=107077">http://fortexgroup.ru/bc/bahrushina-23-s1/offices/?block=107077</a>	84952550965

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена предложения 1 кв.м	Текст Объявления	Источник	Контакты
					Ремонт и планировка в помещениях особняка остались от предыдущих арендаторов. В помещениях бизнес-центра установлены сплит-системы кондиционирования, поддерживающие комфортный температурный режим. Объект имеет смешанную планировку помещений, что позволяет комфортно разместить сотрудников в соответствии с организационной структурой компании.		
11	Москва, Пятницкая улица, 50/2 с2 Полянка	309	48 822 000	158 000	Даже если основная масса ваших клиентов передвигается городским транспортом, добраться до офиса вашей компании им не составит труда, ведь бизнес-центр "Пятницкая 50/2 с2" расположен не более, чем в километре от метро "Полянка". По критериям международной классификации особняк относится к зданиям класса В, что свидетельствует о наличии в нем всего необходимого для эффективной работы. Будучи одноэтажным зданием, бизнес-центр создает комфортные условия для взаимодействия с клиентами и посетителями. В объекте имеется возможность арендовать машиноместа на открытой охраняемой стоянке. В бизнес-центре "Пятницкая 50/2 с2" имеются как помещения с уже готовой отделкой, так и без ремонта. Офисные помещения особняка оснащены сплит-системами кондиционирования, поддерживающими комфортную температуру. Коридорно-кабинетная планировка бизнес-центра отлично подойдет для ведения административной деятельности.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-50-2-offices/?block=106053">http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-50-2-offices/?block=106053</a>	84952550965
12	Москва, Новая Басманная улица, 12 с2 Красные ворота	630	64 890 000	103 000	Особое удобство представляет месторасположение бизнес-центра "Новая Басманная 12 с2" - около 5 минут ходьбы от метро "Красные ворота", что делает его привлекательным для арендаторов, предпочитающих комфорт. Хорошая транспортная доступность офисного центра обусловлена расположенными рядом крупными магистралями - Садовое Кольцо. Достигая в высоту всего 4 этажа, объект соответствует концепции европейских малоэтажных бизнес-центров. Особняк не имеет собственного паркинга, поэтому для стоянки автотранспорта можно использовать прилегающие к нему территории и близлежащие улицы. Помещения бизнес-центра "Новая Басманная 12 с2" не требуют сложной отделки, поскольку ремонтно-отделочные работы уже произведены предыдущими арендаторами. Централизованной системы кондиционирования на офисном центре не предусмотрено, но имеется техническая возможность для установки климатической техники. Благодаря смешанной планировке арендаторы объекта получают возможность максимально оптимизировать размещение рядового персонала и руководства компании.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-12-s2/">http://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-12-s2/</a>	84952550965
13	Москва, Марксистская улица, 34 к7 Крестьянская застава	230	31 740 000	138 000	Бизнес-центр "Марксистская 34 к7" находится в нескольких сотнях метров от метро "Крестьянская застава" (не более 5 минут пешком), поэтому в непосредственной близости от него имеется вся необходимая инфраструктура (банки, магазины, кафе и т.д.) Подъехать к объекту можно по основным магистралям - Волгоградский проспект, Садовое Кольцо, что открывает хорошие возможности для арендаторов по привлечению клиентов. Относясь офисным зданиям класса В, бизнес-центр имеет приемлемую транспортную доступность. Офисный центр считается средним по размеру зданием, так как его площадь равняется 22400 кв. м. Бизнес-центр "Марксистская 34 к7" представляет собой 10-этажное здание, из окон которого открываются хорошие виды на близлежащие улицы. Поскольку ремонт помещений был выполнен предыдущими арендаторами, в объекте имеется все необходимое для того, чтобы приступить к работе сразу после заезда. Для арендаторов бизнес-центра созданы самые комфортные условия работы, ведь здание оснащено централизованной системой вентиляции и кондиционирования. Для создания эффективной рабочей атмосферы коридорно-кабинетная планировка офисного центра подойдет как нельзя лучше.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/marksisstkaya-34-k7/offices/?block=107845">http://fortexgroup.ru/bc/marksisstkaya-34-k7/offices/?block=107845</a>	84952550965
14	Москва, Мытная улица, 22 с1 Октябрьская	150	15 630 000	104 200	Вашим клиентам будет очень легко найти офис компании, ведь бизнес-центр "Мытная 22 с1" находится на расстоянии 4 минут ходьбы от метро "Октябрьская". Добраться до особняка можно по крупным городским магистралям Садовое Кольцо, Ленинский проспект, что обеспечит удобство доступа к офису	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/mytnaya-22-s1/offices/?block=13">http://fortexgroup.ru/bc/mytnaya-22-s1/offices/?block=13</a>	84952550965

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена предложения 1 кв.м	Текст Объявления	Источник	Контакты
					вашей компании как сотрудникам, так и клиентам. Будучи 3-этажным зданием, бизнес-центр относится к сооружениям малоэтажной застройки. В большинстве помещений объекта выполнены ремонтно-отделочные работы, но по желанию арендаторов им могут быть предоставлены офисы без ремонта. Бизнес-центр "Мытная 22 с1" имеет техническую возможность установки кондиционеров в офисных помещениях. Арендаторы имеют возможность самостоятельно распланировать пространство офиса, поскольку помещения особняка имеют открытую планировку.	5733	
15	Москва, Пушкинская площадь, 5 Пушкинская	222	32 523 000	146 500	Поскольку бизнес-центр "Известия" находится в 2 минутах от метро "Чеховская", это делает его особенно привлекательным для компаний, деятельность которых связана с непосредственным общением с клиентами. Офисный центр относится к зданиям класса В, поэтому каждый арендатор офисных помещений может рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеет возможность повысить его по своему усмотрению. Бизнес-центр не относится к категории крупных зданий, скорее, его можно назвать небольшим, поскольку его площадь составляет 2000 кв. м. Здание офисного комплекса "Известия" имеет не слишком большую высоту - 6 этажей. Объект не имеет собственного паркинга, поэтому парковать личный и служебный автотранспорт можно в стихийном порядке на прилегающих улицах. Поскольку ремонт помещений был выполнен предыдущими арендаторами, в деловом комплексе имеется все необходимое для того, чтобы приступить к работе сразу после заезда. За счет смешанной планировки помещений арендаторы бизнес-центра "Известия" могут оптимальным образом разместить персонал компании в соответствии с производственной необходимостью.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/izvestiya/offices/?block=50866">http://fortexgroup.ru/bc/izvestiya/offices/?block=50866</a>	84952550965
16	Москва, Бакунинская улица, 71 с2 Электроставская	1681	198 358 000	118 000	Расстояние от метро "Электроставская" до бизнес-центра "Бакунинский" составляет не более километра, что позволит арендаторам обеспечить максимальный комфорт как сотрудникам компании, так и ее клиентам. Офисный центр находится в непосредственной близости от таких крупных магистралей, как Большая Черкизовская улица, Третье Транспортное Кольцо, Русаковская улица, улица Стромьнка, что делает его привлекательным с точки зрения транспортной доступности. Являясь зданием класса В+, бизнес-центр полностью отвечает высоким требованиям относительно эргономичности и наличия инженерных коммуникаций. Офисный комплекс "Бакунинский" считается средним по размеру зданием, так как его площадь равняется 26000 кв. м. Здание объекта имеет не слишком большую высоту - 9 этажей. Деловой комплекс имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов Ремонт и планировка в помещениях бизнес-центра "Бакунинский" остались от предыдущих арендаторов, что позволяет избежать необходимости производить ремонт "с нуля". Для арендаторов офисного центра созданы самые комфортные условия работы, ведь здание оснащено централизованной системой вентиляции и кондиционирования. Разместить сотрудников в соответствии с принадлежностью к тому или иному отделу позволяет коридорно-кабинетная планировка бизнес-центра.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/bakuninskiy/offices/?block=105548">http://fortexgroup.ru/bc/bakuninskiy/offices/?block=105548</a>	84952550965
17	Москва, Новослободская улица, 61 с2 Савеловская	218	27 489 800	126 100	Благодаря тому, что бизнес-центр "Новослободская 61 с2" расположен в нескольких сотнях метров от метро "Савеловская", клиенты смогут без труда добраться до офиса вашей компании. Особняк, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, так как подъехать к нему можно по таким магистралям, как Бутырская улица, Третье Транспортное Кольцо. Согласно принятой классификации бизнес-центр относится к классу В, что позволяет эффективно использовать его помещения для обустройства бэк-офиса вашей компании. Насчитывая всего 2 этажа в высоту, объект очень удобен для посетителей. Собственной автостоянки бизнес-центр "Новослободская 61 с2" не имеет, поэтому возможна лишь стихийная уличная парковка.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/novoslobodskaya-61-s2/offices/?block=107048">http://fortexgroup.ru/bc/novoslobodskaya-61-s2/offices/?block=107048</a>	84952550965

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена предложения 1 кв.м	Текст Объявления	Источник	Контакты
					Отделка помещений в особняке выполнена предыдущими арендаторами, что позволяет избежать необходимости производить ремонт "с нуля". В помещениях бизнес-центра установлены сплит-системы кондиционирования, поддерживающие комфортный температурный режим. Компаниям с небольшой численностью сотрудников в каждом отделе коридорно-кабинетная планировка офисов в объекте будет очень удобна.		
18	Москва, Фурманский переулок, 9/12 Красные ворота	209	31 454 500	150 500	Аренда офиса в бизнес-центре "Фурманский", располагающемся не более чем в 5 минутах ходьбы от метро "Красные ворота", позволит сотрудникам компании точно соблюдать время прихода на работу. Взяв в аренду помещение в офисном центре, относящимся к классу В, вы можете рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеете возможность повысить его по своему усмотрению. Насчитывая всего 4 этажа в высоту, бизнес-центр очень комфортен в плане передвижения между этажами. Собственной автостоянки офисный комплекс "Фурманский" не имеет, поэтому парковка автотранспорта возможна на прилегающих к нему территориях. Ремонт и планировка в помещениях объекта остались от предыдущих арендаторов. При желании арендаторы могут оборудовать помещения делового комплекса климатической техникой. Коридорно-кабинетная планировка помещений бизнес-центра "Фурманский" отлично подойдет компаниям с небольшой численностью сотрудников в каждом отделе.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/furmannyy/office/s/?block=106478">http://fortexgroup.ru/bc/furmannyy/office/s/?block=106478</a>	84952550965

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб.	80 000
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб.	197 802
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.	133 577

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, ценовой диапазон помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне от 80 000 до 197 802 рублей за 1 кв.м.

## 8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для нежилых зданий и помещений являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение, местоположение, площадь.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости нежилых зданий и помещений в целях корректного их учета в данном расчете справедливой (рыночной) стоимости.

*Корректировка на торг.* Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Согласно данным, опубликованным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 17) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г, скидки на цены предложений офисной недвижимости в Москве составляет 9-12%.

### 1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.4.1).  
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята равной – 10,5%.

*Корректировка на этажность.* Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректирующие коэффициенты на этаж расположения для офисной недвижимости представлены ниже.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Этаж расположения</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

*Корректировка на состояние отделки.* Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректирующие коэффициенты на состояние отделки для офисной недвижимости представлены ниже.

Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

*Расположение выхода на красную линию.* Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректирующие коэффициенты относительно красной линии для офисной недвижимости представлены ниже.

Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

*Корректировка на состояние отделки.* Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректировки на этаж расположения составляют.

Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

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

- Ввод новых офисных площадей за год составил около 743 тыс.м<sup>2</sup>, что в два раза ниже показателей прошлого года и является относительно низким показателем за последние несколько лет. За 2015 год установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за высоких объемов ввода в предшествующие годы, которые, в свою очередь вызвали избыточность предложения.
- Спрос по-прежнему находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации. Но одновременно с этим в 2015 году активность арендаторов была относительно стабильна, причиной тому - низкие арендные ставки и привлекательные условия сделок. Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня

---

изменилась - в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.

- «Рынок продавца» окончательно трансформировался в «рынок покупателя».
- Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» - 476 \$ /м<sup>2</sup>/год (минус -28% за год), в классах «В+» и «В-» - 278 и 200 \$ /м<sup>2</sup>/год соответственно (минус -40% за год).
- Относительная стабильность ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.
- В прогнозах по рынку специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости - отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения. По-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации. Объем инвестиций прогнозируется на низком уровне. При этом низкий прогнозный ввод новых площадей поспособствует восстановлению баланса спроса и предложения. Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости при сохранении текущих тенденций экономики оценивается специалистами в 4-5 лет.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

### 9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Наиболее эффективное использование, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

### **Юридическая разрешенность**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как офисное помещение.

### **Физическая возможность**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве офисного помещения.

### **Финансовая оправданность**

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

### **Максимальная продуктивность**

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

Местоположение Объекта недвижимости в офисной застройке обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования в качестве офисного помещения.

### **Вывод**

*Наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – в качестве офисного помещения.*

## 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Для определения справедливой (рыночной) стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

- ✓ затратный подход;
- ✓ доходный подход;
- ✓ сравнительный подход.

### 10.1. Затратный подход

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. 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.

### 10.2. Доходный подход

Доходный подход – 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

### 10.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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 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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

## Описание процесса оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития России.

## Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» ФСО №1:

1. 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)».

2. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. 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.

#### **10.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выбор подхода (или подходов) для каждого случая определяется характером активов и назначением оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется производство (строительство, приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности.

В условиях развитого рынка недвижимости, при оценке объектов недвижимости крупных регионов России наиболее оптимальными и корректными являются доходный и, в большей степени, сравнительный подходы.

Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, отражает затраты на создание объектов недвижимости, но может не в полной степени отражать их текущую справедливую (рыночную) стоимость, определяемую состоянием рынка коммерческой недвижимости (стоимость строительства значительно больше рыночных цен продаж объектов недвижимости - данная разница может составлять от 1,5 до 3-5 раз в зависимости от типа объекта).

Поскольку объектом оценки выступает нежилое помещение, следовательно Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход при оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта, представленного к оценке. Анализ предложений в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект» настоящего Отчета показал достаточность предложений в сегменте, к которому принадлежит объект оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Доходный подход является возможным для оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости. Результаты оценки по доходному подходу в большей степени ориентированы на потенциального инвестора или на собственника имущества, желающего знать эффективность своих инвестиций в объект недвижимости.

*В соответствии с вышесказанным, для оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки будут применены сравнительный и доходный подход.*

## **10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход основан на анализе сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности.

Этапами расчета является выбор сопоставимых аналогов и анализ ценовых показателей сравниваемых объектов с целью приведения последних к единой базе (характеристикам и условиям приобретения объекта оценки).

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сделкам купли-продажи с объектами сравнимой полезности в регионе расположения объекта оценки.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление объекта оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки цен их продажи или исключения из списка аналогов.
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости объекта оценки.
5. Выделяют следующие основные элементы сравнения: объем прав на недвижимость, условия финансирования и продажи, место расположения объектов недвижимости, физические характеристики объектов сравнения.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой (рыночной) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

## Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых <http://www.realestate.ru>, <http://www.cian.ru>, журнал «Недвижимость&Цены», «Из рук в руки» и сайтов риэлтерских компаний по продаже зданий и помещения.

## Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям<sup>3</sup>:

- Местоположение: Москва, Центральный административный округ.
- Функциональное назначение: Под офисное использование.

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.

Для дальнейшего рассмотрения цен предложений осталось 5 объектов-аналогов. Описание аналогов представлено в следующей таблице.

**Таблица 10.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1
Цена предложения с учетом НДС, руб		53 000 000	55 000 000	65 000 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> с учетом НДС, руб.		101 727	128 806	130 000
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи		март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
Расположение на 1-й линии	да	да	да	да
Площадь	11 778,30	521,00	427,00	500,00
Этаж расположения	подвал, 1-6 этаж	1/9	1/6	3/3
Износ	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Уровень отделки	стандарт	без отделки	стандарт	стандарт

Источник: составлено Оценщиком

Стоимость оцениваемого объекта была рассчитана путём умножения полученной стоимости 1 кв.м. на площадь всего объекта.

**Таблица 10.5-2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м. помещения расположенного в подвале**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1
Цена предложения с учетом НДС, руб		53 000 000	55 000 000	65 000 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> с учетом НДС, руб.		101 727	128 806	130 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> без учета НДС, руб.		86 209	109 158	110 169
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>				
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

3 см. 3.3 Анализ рынка объекта оценки

Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>				
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия продажи</b>				
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия рынка</b>				
Время продажи		март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
Наличие торга		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка		-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
<b>Место нахождения</b>	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
<b>Расположение на 1-й линии</b>	да	да	да	да
Корректировка		26,58%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		97 665	97 696	98 601
<b>Площадь</b>	11 778,30	521,00	427,00	500,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		97 665	97 696	98 601
<b>Этаж расположения</b>	подвал (подвал, 1-6 этаж)	1/9	1/6	3/3
Корректировка		-40,85%	-40,85%	-21,13%
Скорректированная цена		57 769	57 787	77 767
<b>Износ</b>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		57 769	57 787	77 767
<b>Наличие коммуникаций</b>	все	все	все	все
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		57 769	57 787	77 767
<b>Уровень отделки</b>	стандарт	без отделки	стандарт	стандарт
Корректировка		25,00%	0%	0%
Скорректированная цена		72 211	57 787	77 767
<b>Выводы</b>				
<b>Общая чистая коррекция</b>		10,73	-40,85	-21,13
<b>Общая валовая коррекция</b>		92,43	40,85	21,13
<b>Весовой коэффициент</b>		20,07%	36,77%	43,16%
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость</b>	<b>69 305</b>			

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 10.5-3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м. помещения расположенного на первом этаже**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1
Цена предложения с учетом НДС, руб		53 000 000	55 000 000	65 000 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> с учетом НДС, руб.		101 727	128 806	130 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> без учета НДС, руб.		86 209	109 158	110 169
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>				
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>				
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия продажи</b>				
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия рынка</b>				
Время продажи		март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
Наличие торга		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка		-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
Расположение на 1-й линии	да	да	да	да
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
Площадь	11 778,30	521,00	427,00	500,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
Этаж расположения	типичный 1 этаж (подвал, 1-6 этаж)	1/9	1/6	3/3
Корректировка		0,00%	0,00%	16,28%
Скорректированная цена		77 157	97 696	114 653
Износ	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		77 157	97 696	114 653
Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		77 157	97 696	114 653
Уровень отделки	стандарт	без отделки	стандарт	стандарт
Корректировка		25,00%	0%	0%
Скорректированная цена		96 446	97 696	114 653
<b>Выводы</b>				
Общая чистая коррекция		25,00	0,00	16,28
Общая валовая коррекция		25,00	0,00	16,28
Весовой коэффициент		19,72%	50,00%	30,28%
Средневзвешенная рыночная стоимость	102 584			

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 10.5-4 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м. помещения расположенного на втором этаже**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес	Москва, ул. Докукина, д.16, стр.1	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1
Цена предложения с учетом НДС, руб		53 000 000	55 000 000	65 000 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> с учетом НДС, руб.		101 727	128 806	130 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> без учета НДС, руб.		86 209	109 158	110 169
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>				
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>				
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия продажи</b>				
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
<b>Условия рынка</b>				
Время продажи		март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		86 209	109 158	110 169
Наличие торга		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка		-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
<b>Место нахождения</b>	Москва, ул. Докукина, д.16, стр.1	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		77 157	97 696	98 601
<b>Расположение на 1-й линии</b>	да	да	да	да
Корректировка		26,58%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		97 665	97 696	98 601
<b>Площадь</b>	11 778,30	521,00	427,00	500,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		97 665	97 696	98 601
<b>Этаж расположения</b>	2 этаж и выше (подвал, 1-6 этаж)	1/9	1/6	3/3
Корректировка		-16,28%	-16,28%	0,00%
Скорректированная цена		81 765	81 791	98 601
<b>Износ</b>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		81 765	81 791	98 601
<b>Наличие коммуникаций</b>	все	все	все	все
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		81 765	81 791	98 601
<b>Уровень отделки</b>	стандарт	без отделки	стандарт	стандарт
Корректировка		25,00%	0%	0%
Скорректированная цена		102 206	81 791	98 601
<b>Выводы</b>				
<b>Общая чистая коррекция</b>		35,30	-16,28	0,00
<b>Общая валовая коррекция</b>		67,86	16,28	0,00
<b>Весовой коэффициент</b>		9,67%	40,33%	50,00%
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость</b>	<b>92 170</b>			

**Источник:** рассчитано Оценщиком

#### **Комментарии к Таблицам:**

*Корректировка на торг.* Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Согласно данным, опубликованным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 17) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г, скидки на цены предложений офисной недвижимости в Москве составляет 9-12%.

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята равной – 10,5%.

*Корректировка на этажность.* Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректировки на отношение цены объекта на втором этаже к цене такого же объекта на первом этаже составляет 16%, отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на первом этаже составляет -29%, отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на втором этаже составляет -21%.

*Корректировка на состояние отделки.* Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректировка на отношение цен объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ценам такого же объекта с отделкой «люкс» составляет -18%.

*Расположение выхода на красную линию.* Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректировка на отношение цены объекта, расположенного внутри квартала, к цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет -21%.

*Корректировка на состояние отделки.* Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректировка на отношение цены объекта без отделки, к цене такого же объекта с отделкой современный стандартный ремонт составляет 25%.

*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.

**Таблица 10.5-5 Итоговый расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Наименование объекта	Этаж расположения	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость 1 кв.м. рублей
Нежилое помещение, площадью 1156,0 кв. м		1156,90	
	Площадь помещений 1-го этажа	761,70	102 584,00
	Площадь помещений выше 1-го этажа	78,80	92 170,00
	Площадь помещений в подвале	316,40	69 305,00
Нежилое помещение, площадью 1937,10 кв. м		1937,10	
	Площадь помещений 1-го этажа	-	-
	Площадь помещений выше 1-го этажа	1937,10	92 170,00
	Площадь помещений в подвале	-	-
Нежилое помещение, площадью 8 684,30 кв. м		8684,30	
	Площадь помещений 1-го этажа	376,10	102 584,00
	Площадь помещений выше 1-го этажа	7521,10	92 170,00
	Площадь помещений в подвале	787,10	69 305,00

**Источник: рассчитано Оценщиком**

Таким образом, величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

*1 072 223 432 (Один миллиард семьдесят два миллиона двести двадцать три тысячи четыреста тридцать два) рубля 70 копеек, без учета НДС.*

## 10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 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 (рыночной) 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 x C<sub>а</sub>**, где

**C<sub>а</sub>** – годовая арендная ставка за 1 кв.м.;

**S** - площадь, сдаваемая в аренду.

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

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых <http://www.apex-realty.ru>, <http://www.cian.ru>, журнал «Недвижимость&Цены», «Из рук в руки» и сайтов риэлтерских компаний по аренде зданий и помещения.

## Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям<sup>4</sup>:

- Местоположение: Москва, Центральный административный округ.
- Функциональное назначение: Под офисное использование.

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.

Для дальнейшего рассмотрения цен предложений осталось 3 объектов-аналогов. Описание аналогов представлено в следующей таблице.

**Таблица 10.6-1 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, используемых для расчета арендной ставки офисных помещений.**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Белорусская, Ленинградский пр-кт	Москва, район Беговой, ул. Правды, 23	Белорусская, Ямского Поля 3-я ул
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> с учетом НДС, руб.		14 700	18 000	15 000
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи		Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
Расположение на 1-й линии	да	да	да	да
Площадь	11 778,30	35 - 40	252,00	55 - 489
Этаж расположения	подвал, 1-6 этаж	-1	1/6	3
Износ	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Источник		<a href="http://www.apex-realty.ru/officear.html">http://www.apex-realty.ru/officear.html</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/4561795/">http://www.cian.ru/rent/commercial/4561795/</a>	<a href="http://www.apex-realty.ru/officear.html">http://www.apex-realty.ru/officear.html</a>

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 10.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения расположенного в подвале**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Белорусская, Ленинградский пр-кт	Москва, район Беговой, ул. Правды, 23	Белорусская, Ямского Поля 3-я ул
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> с учетом НДС, руб.		14 700	18 000	15 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> без учета НДС, руб.		12 458	15 254	12 712
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>				
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>				
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
<b>Условия продажи</b>				
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712

<sup>4</sup> см. 3.3 Анализ рынка объекта оценки

<b>Условия рынка</b>				
Время продажи		Февраля 2016 г.	Февраля 2016 г.	Февраля 2016 г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
Наличие торга		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Место нахождения</b>	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Белорусская, Ленинградский пр-кт	Москва, район Беговой, ул. Правды, 23	Белорусская, Ямского Поля 3-я ул
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Расположение на 1-й линии</b>	да	да	да	да
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Площадь</b>	11 778,30	35 - 40	252,00	55 - 489
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Этаж расположения</b>	подвал (подвал, 1-6 этаж)	-1	1/6	3
Корректировка		-15,28%	-38,89%	-19,44%
Скорректированная цена		9 763	8 623	9 473
<b>Износ</b>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		9 763	8 623	9 473
<b>Наличие коммуникаций</b>	все	все	все	все
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		9 763	8 623	9 473
<b>Уровень отделки</b>	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 763	8 623	9 473
<b>Выводы</b>				
<b>Общая чистая коррекция</b>		-15,28	-38,89	-19,44
<b>Общая валовая коррекция</b>		15,28	38,89	19,44
<b>Весовой коэффициент</b>		39,62%	23,58%	36,80%
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость</b>	<b>9 387</b>			

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 10.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения расположенного на первом этаже**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Белорусская, Ленинградский пр-кт	Москва, район Беговой, ул. Правды, 23	Белорусская, Ямского Поля 3-я ул
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> с учетом НДС, руб.		14 700	18 000	15 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> без учета НДС, руб.		12 458	15 254	12 712
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>				
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>				
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
<b>Условия продажи</b>				
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
<b>Условия рынка</b>				
Время продажи		Февраля 2016 г.	Февраля 2016 г.	Февраля 2016 г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
Наличие торга		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен

Корректировка		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Место нахождения</b>	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Белорусская, Ленинградский пр-кт	Москва, район Беговой, ул. Правды, 23	Белорусская, Ямского Поля 3-я ул
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Расположение на 1-й линии</b>	да	да	да	да
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Площадь</b>	11 778,30	35 - 40	252,00	55 - 489
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Этаж расположения</b>	типичный 1 этаж (подвал, 1-6 этаж)	-1	1/6	3
Корректировка		20,48%	0,00%	16,28%
Скорректированная цена		13 884	14 110	13 673
<b>Износ</b>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		13 884	14 110	13 673
<b>Наличие коммуникаций</b>	все	все	все	все
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		13 884	14 110	13 673
<b>Уровень отделки</b>	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		13 884	14 110	13 673
<b>Выводы</b>				
<b>Общая чистая коррекция</b>		20,48	0,00	16,28
<b>Общая валовая коррекция</b>		20,48	0,00	16,28
<b>Весовой коэффициент</b>		22,14%	50,00%	27,86%
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость</b>	<b>13 938</b>			

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 10.6-4 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения расположенного на втором этаже**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Белорусская, Ленинградский пр-кт	Москва, район Беговой, ул. Правды, 23	Белорусская, Ямского Поля 3-я ул
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> с учетом НДС, руб.		14 700	18 000	15 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> без учета НДС, руб.		12 458	15 254	12 712
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>				
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>				
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
<b>Условия продажи</b>				
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
<b>Условия рынка</b>				
Время продажи		Февраля 2016 г.	Февраля 2016 г.	Февраля 2016 г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		12 458	15 254	12 712
Наличие торга		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Место нахождения</b>	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Белорусская, Ленинградский пр-кт	Москва, район Беговой, ул. Правды, 23	Белорусская, Ямского Поля 3-я ул

Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Расположение на 1-й линии</b>	да	да	да	да
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Площадь</b>	11 778,30	35 - 40	252,00	55 - 489
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 524	14 110	11 759
<b>Этаж расположения</b>	2 этаж и выше (подвал, 1-6 этаж)	-1	1/6	3
Корректировка		3,49%	-16,28%	0,00%
Скорректированная цена		11 926	11 813	11 759
<b>Износ</b>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 926	11 813	11 759
<b>Наличие коммуникаций</b>	все	все	все	все
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 926	11 813	11 759
<b>Уровень отделки</b>	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 926	11 813	11 759
<b>Выводы</b>				
<b>Общая чистая коррекция</b>		3,49	-16,28	0,00
<b>Общая валовая коррекция</b>		3,49	16,28	0,00
<b>Весовой коэффициент</b>		41,17%	8,83%	50,00%
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость</b>	<b>11 833</b>			

**Источник: рассчитано Оценщиком**

**Комментарии к Таблицам:**

*Корректировка на торг.* Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Согласно данным, опубликованным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 17) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г, скидки на арендные ставки офисной недвижимости в Москве составляет 7-8%.

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята равной – 7,5%.

*Корректировка на этажность.* Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, корректировки на отношение ставки аренды на втором этаже к ставке аренды такого же объекта на первом этаже составляет 19%, отношение ставки аренды объекта в подвале к ставке аренды такого же объекта на первом этаже составляет -39%, отношение ставки аренды объекта в подвале к ставке аренды такого же объекта на втором этаже составляет -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 действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

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

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов недвижимости города Москвы по данным Группы компания «КОНТИ» составляет – 17,4%.<sup>5</sup>

### Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, величина операционных расходов для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов, а так же для бизнес-центров класса А,В при активном рынке находится в диапазоне 17-20%, что в среднем 18%. В справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга<sup>6</sup>, приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости, выведены средние величины операционных и эксплуатационных расходов для офисных помещений класса «В» в Москве. Операционные расходы составляют 5 072 руб./кв.м в год, эксплуатационные расходы составляют 3 390 руб./кв.м в год. Следовательно, операционные

5 [http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor\\_apart\\_2015\\_q4.pdf](http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2015_q4.pdf)

6 СРД № 17, 2015 г. под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича

расходы составляют 18%, эксплуатационные расходы составляют 12%. Величина операционных расходов за вычетом коммунальных расходов составляет 6% от действительного валового дохода.

## Определение величины ставки дисконтирования

### Выбор типа денежного потока и ставки дисконта

Необходимо отличать номинальную ставку дохода от реальной ставки, которые связаны известным уравнением Фишера:

$$1+Y_{nom}=(1+Y_{real})\times(1+\lambda),$$

тогда  $Y_{nom}=Y_{real}+(\lambda+Y_{real}\times\lambda)$ ,

где  $\lambda$  общий уровень инфляции.

Уровень инфляции чаще всего измеряется индексом потребительских цен или ВВП-дефлятором. Сумма  $(\lambda + Y_{real} \times \lambda)$  есть не что иное, как премия за инфляцию. Таким образом, реальная ставка дохода отличается от номинальной на величину инфляции.

Заметим, что учет или не учет инфляции в ставке дохода является важным обстоятельством, которое необходимо принимать во внимание при выборе способа дисконтирования денежных потоков. Если денежный поток представлен в реальном измерении (без учета инфляционного повышения), то для дисконтирования следует использовать ставку без учета инфляции. Если денежный поток представлен в номинальном измерении (с учетом инфляции), то для дисконтирования следует использовать ставку с учетом инфляции.

В расчетах используется номинальная ставка дисконта, определенная методом кумулятивного построения, денежный поток - также номинальный (т.е. «неочищенный» от инфляции).

### Расчет ставки дисконта для единого объекта оценки

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода инвестора.

#### Норма дохода на капитал

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

### Расчет безрисковой ставки

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана долгосрочная ставка ГКО ОФЗ, равная 10,16% (по данным Центробанка РФ)<sup>7</sup>.

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции<sup>8</sup>.

Годовую инфляцию Оценщик рассчитал по данным Минэкономразвития РФ (Источник: <http://уровень-инфляции.рф/>) в виде цепного индекса месячной инфляции с марта 2015 г. по февраль 2016 г.:

$$1,0096 \times 1,0063 \times 1,0121 \times 1,0046 \times 1,0035 \times 1,0019 \times 1,008 \times 1,0035 \times 1,0057 \times 1,0074 \times 1,0075 \times 1,0077 = 1,080587$$

Что составляет  $I = 8,06\%$ .

Известно, что при инфляции менее 15% в год известная формула Фишера преобразуется в выражение:  $S_p = (S_n - I)$ , где:

$S_p$  – реальная ставка;

$S_n$  – номинальная ставка;

$I$  – инфляция.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:  $10,16 - 8,06 = 2,10\%$

### Компенсация за риск

Компенсация за риск учитывает то обстоятельство, что вложения капитала в недвижимость имеют более высокие риски в отличие от «безрисковых» вложений.

**Таблица 10.6-5 Расчет компенсации за риски инвестиций в проект для офисных объектов**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Финансирование инвестиций	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление правоустанавливающих документов	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	30	0	0	0	0	0	0	0
Сумма							30				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение, %							3				

Источник: рассчитано Оценщиком

### Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

<sup>7</sup> [http://dpo-group.ru/real\\_estate/report4.asp](http://dpo-group.ru/real_estate/report4.asp)

<sup>8</sup> [http://www.noroo.ru/index.php?id=87&option=com\\_content&view=article](http://www.noroo.ru/index.php?id=87&option=com_content&view=article)

где:

П - премия за низкую ликвидность;

Rб- безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по справедливой (рыночной) стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

**Таблица 10.6-6 Шкала ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации**

Уровень ликвидности	Высокий	Средний	Низкий
Примерный срок реализации, месяцев.	от 1 до 2	от 3 до 6	от 7 до 12

**Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендованы к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от «25» ноября 2011г.)**

Объекты расположены в городе Москве. Данное расположение является благоприятным для размещения офисных объектов, связанных непосредственно с разрешенным использованием объектов оценки, что подтверждается спросом на объекты подобные объектом оценки. Транспортная доступность отличная. На объект оценки имеются все необходимые правоустанавливающие и технические документы.

Учитывая все вышесказанное, объект следует отнести к объектам с высокой ликвидностью и сроком реализации до 2 месяцев. Оценщик установил срок экспозиции 2 месяца.

**Таблица 10.6-7 Расчет премии за низкую ликвидность для офисных объектов**

Показатель	Обозначение	Значение
Безрисковая ставка	Rб	10,16%
Срок экспозиции, мес.	L	2
Количество месяцев в году	Q	12
<b>Премия за низкую ликвидность</b>	<b>П</b>	<b>1,69%</b>

**Источник: рассчитано Оценщиком**

#### Премия за инвестиционный менеджмент

Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента, см. расчет рисков ниже.

**Таблица 10.6-8 Расчет компенсации за риски управления инвестициями для офисных объектов**

Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1 Особенности управления инвестициями в отрасль в целом			1						
2 Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии			1						
3 Наличие адекватных источников инвестиций			1						
4 Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций			1						
5 Обеспечение отдачи вложений			1						
6 Обеспечение возврата заимствований			1						
7 Система принятия управленческих решений			1						
8 Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
9 Система корректировки принятых управленческих решений			1						
10 Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования		1							
<b>Итого:</b>									
Количество наблюдений	0	1	9	0	0	0	0	0	0

Взвешенный итог	0	2	18	0	0	0	0	0	0
<b>Итого:</b>	19,5								
<b>Количество факторов</b>	10								
<b>Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %</b>	1,95								

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 10.6-9 Ставка дисконтирования составила:**

Показатель	Для офисных объектов
Безрисковая ставка	2,10%
Премия за риск инвестирования в объект оценки	3,00%
Премия за низкую ликвидность	1,69%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,95%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>8,74%</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, ставка дисконтирования для объекта оценки составит – 8,74%.

### Норма возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Норма возмещения капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов. В литературе описаны три модели возврата капитала:

Прямолинейная (модель Ринга).

По фонду возмещения (модель Хоскольда).

Аннуитетная (модель Инвуда).

В данной оценке используется метод Ринга. Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала. В данном случае возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумм на поддержание объекта. Расчет нормы возврата капитала методом Ринга осуществляется, по формуле

$$H_{в.к} = 1 / n$$

где  $H_{в.к}$  – норма возврата капитала;

$n$  – остаточный срок службы недвижимости.

Согласно предоставленному Техническому паспорту год реконструкции 1977 г., что и принято к дальнейшему расчету. Срок службы зданий, построенных по аналогичным технологиям, составляет, при условии своевременного проведения ремонта, 125 лет. Остаточный срок службы принят равным 86<sup>9</sup> годам (125 лет – (2016 год – 1977 год), в соответствии с оставшимся сроком полезного использования).

**Таблица 10.6-10 Расчет ставки капитализации для улучшений приведен в таблице ниже:**

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования, %	8,74
Норма возврата, %	1,16
<b>Коэффициент капитализации для улучшений ( Рул ), %</b>	<b>9,9</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

<sup>9</sup> [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=stroyworks&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651)

Таким образом, ставка капитализация для объекта оценки составит – 9,9%.

**Таблица 10.6-11 Расчет дохода от сдачи в аренду.**

Наименование объекта	Этаж расположения	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Доход от сдачи в аренду, руб.
<b>Нежилое помещение, площадью 1156,0 кв. м</b>		<b>1156,90</b>		<b>14 519 061,80</b>
	Площадь помещений 1-го этажа	761,70	13 938,00	10 616 574,60
	Площадь помещений выше 1-го этажа	78,80	11 833,00	932 440,40
	Площадь помещений в подвале	316,40	9 387,00	2 970 046,80
<b>Нежилое помещение, площадью 1937,10 кв. м</b>		<b>1937,10</b>		<b>22 921 704,30</b>
	Площадь помещений 1-го этажа	0,00	13 938,00	-
	Площадь помещений выше 1-го этажа	1937,10	11 833,00	22 921 704,30
	Площадь помещений в подвале	0,00	9 387,00	-
<b>Нежилое помещение, площадью 8 684,30 кв. м</b>		<b>8684,30</b>		<b>101 627 765,80</b>
	Площадь помещений 1-го этажа	376,10	13 938,00	5 242 081,80
	Площадь помещений выше 1-го этажа	7521,10	11 833,00	88 997 176,30
	Площадь помещений в подвале	787,10	9 387,00	7 388 507,70

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 10.6-12 Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Наименование	Значение		
Общая площадь, кв. м	1 156,90	1 937,10	8 684,30
Арендная ставка, руб./год с НДС	14 519 061,80	22 921 704,30	101 627 765,80
Потенциальный валовой доход, руб.	14 519 061,80	22 921 704,30	101 627 765,80
Коэффициент недозагрузки, %	17,40	17,40	
Потери от недозагрузки, руб.	2 526 316,75	3 988 376,55	17 683 231,25
Действительный валовой доход, руб.	11 992 745,05	18 933 327,75	83 944 534,55
Операционные расходы, %	6	6	6
Операционные расходы	719 564,70	1 135 999,67	5 036 672,07
Чистый операционный доход, руб.	11 273 180,35	17 797 328,08	78 907 862,48
Ставка капитализации, %	9,9	9,9	9,9
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	113 870 508,59	179 770 990,71	797 049 115,96

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 10.6-13 Итоговый результат стоимости объекта оценки доходным подходом**

Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость 1 кв.м. рублей
Нежилое помещение, площадью 1156,0 кв. м	113 870 508,59
Нежилое помещение, площадью 1937,10 кв. м	179 770 990,71
Нежилое помещение, площадью 8 684,30 кв. м	797 049 115,96

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет:

**1 090 690 615,26 (Один миллиард девяносто миллионов шестьсот девяносто тысяч шестьсот пятнадцать) рублей 26 копеек, без учета НДС.**

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Три стандартных подхода, использованные для расчета стоимости объектов недвижимости, дали следующие результаты при оценке офисных площадей:

**Таблица 10.6-1 Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений по различным подходам**

Наименование помещений	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	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	-	107 329 330,80	113 870 508,59
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	-	178 542 507,00	179 770 990,71
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	-	786 351 594,90	797 049 115,96

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений.

Оценка по сравнительному подходу использует информацию по ценам предложений объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или ценах предложений.

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

**Таблица 10.6-2 Характеристики подходов к оценке**

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий	Доходный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	0	Использовались среднерыночные показатели недозагрузки, что может внести погрешность в расчеты
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере

	стандарту (базе) стоимости				
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Соответствие полученного подходам результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		6	
Общая сумма положительных критериев		13			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,54		0,46	

**Источник: рассчитано Оценщиком**

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, - 54%;
- стоимость, определенная доходным подходом - 46%.

**Таблица 10.6-3 Рыночная стоимость**

Наименование	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей			Весовой коэффициент		Справедливая (рыночная) стоимость, рублей
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	-	107 329 330,80	113 870 508,59	0,54	0,46	110 338 272,58
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	-	178 542 507,00	179 770 990,71	0,54	0,46	179 107 609,51
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	-	786 351 594,90	797 049 115,96	0,54	0,46	791 272 454,59

**Источник: расчеты Оценщика**

Таким образом, величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки составляет:

**1 080 700 000 (Один миллиард восемьдесят миллионов семьсот тысяч) рублей,  
без учета НДС**

**В том числе:**

<b>Наименование</b>	<b>Справедливая (рыночная) стоимость, рублей</b>
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	110 300 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	179 100 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	791 300 000

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) 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 округленно по состоянию на дату оценки округленно составляет:

**1 080 700 000 (Один миллиард восемьдесят миллионов семьсот тысяч) рублей,  
без учета НДС**

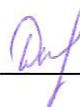
**В том числе:**

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, рублей
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	110 300 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	179 100 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	791 300 000

### Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Давыдов А.В., оценщик



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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», издание третье актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014.

## 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

- <http://ru.wikipedia.org/wiki/>,
- <http://maps.rosreestr.ru>,
- <http://www.vedomosti.ru>,
- <http://www.imn.ru>,
- <http://www.kvadroom.ru>,
- <http://www.roszem.ru>,
- <http://stupino-region.mosr.ru>,
- <http://realty.dmir.ru>
- <http://www.kvmeter.ru>
- <http://mo.russianrealty.ru>
- <http://irr.ru/>
- <http://cian.ru>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ







## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

### Аналоги для доходного подхода

Продаю офис 3-я Фрунз... Продается офис город... Продается офис город...

[www.cian.ru/sale/commercial/14279786/](http://www.cian.ru/sale/commercial/14279786/)

офис  
Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9 [Показать на карте](#)

Фрунзенская 7 мин. пешком

**53 000 000 руб.**  
101 727 руб за м²

Общая информация:  
Этаж: 1 / 9  
Площадь: 521,0 м², можно частями от 108,0 м²  
Комнаты: 10  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Мебель: есть мебель  
Телефонные линии: 3 +  
Лифт: есть  
Парковка: нет  
Охрана: нет  
Интернет: есть

Представитель: ID 10935746  
+7 925 192-19-65  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

[Карта](#) [Панорамы](#) [Похожие рядом](#)




Рабочий стол 13:01 пятница 11.03.2016

<http://www.cian.ru/sale/commercial/14279786/>

Продаю офис 3-я Фрунз... Продается офис город... Продается офис город...

[www.cian.ru/sale/commercial/4766740/](http://www.cian.ru/sale/commercial/4766740/)

офис  
Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12 [Показать на карте](#)

Консомольская 7 мин. пешком

**55 000 000 руб.**  
118 806 руб за м²

Общая информация:  
Этаж: 1 / 6  
Площадь: 427,0 м²  
Комнаты: 10  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Мебель: по желанию  
Телефонные линии: 4  
Лифт: нет  
Парковка: нет  
Охрана: нет  
Интернет: нет

Предлагаем к продаже нежилое помещение - ул. Новорязанская, д. 26-28, стр. 1, в треугольнике между станциями метро Консомольская 7 мин., Бауманская Ленинск и Красные ворота 10 мин. Общая площадью 427,4 кв.м. 1-й эт - 247 кв.м. (высота потолков 3,6м) цоколь с окнами 180 кв.м. (высота потолков 3,5м) идеально подходит под Костель, торговое представительство, офис. Электричество 30 кВт. Фонд здания находится на реконструкции. Кроме нашего помещения в здании расположена гостиница, левый ресторан и магазин Петровича, который после реконструкции арендодатель собирается поменять на какой-нибудь магазин более высокого класса, типа Седьмого континента. У помещения имеются два отдельных входа. Так же, дополнительным бонусом является наличие собственного частного двора, в котором можно организовать как место для отдыха, так и парковку на 5-6 автомобилей. Существенный ТОРП!!  
Циан ID <http://www.cian.ru/sale/commercial/4766740/>

Андрей Александрович Богатырёв  
Университет Мегалогис  
+7 926 530-11-27, +7 495 730-03-99  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

[Карта](#) [Панорамы](#) [Похожие рядом](#)




Рабочий стол 13:01 пятница 11.03.2016

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4766740/>

офис  
Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1 [Показать на карте](#)  
Новослободская 3 мин. пешком

**65 000 000 руб.**  
150 000 руб за м²

Общая информация:  
Этажи: 3 / 3  
Площадь: 5000 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 0  
Лифт: нет  
Парковка: нет  
Охрана: нет  
Интернет: нет

Тип дома: кирпичный, есть охрана, видеонаблюдение, интернет. Отличная мансарда расположена рядом с метро, проходящее место, отличное состояние, с арендатором, юрид. адрес на 1 этаже 2 комнаты - 60м.  
ссылка <http://www.cian.ru/sale/commercial/444890/>

**КОНСИНГО**  
+7 495 741-30-71  
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

[Карта](#) [Панорамы](#) [Похожие рядом](#)

Рабочий стол 19:02 пятница 11.03.2016

<http://www.cian.ru/sale/commercial/444890/>

### Аналоги для сравнительного подхода

Аренда офисов площадью 35 - 40 кв.м. на Ленинградском проспекте и Белорусская

ID: 105877

Возможное использование: Офисы

Операция: Аренда

Площадь: 35 - 40 кв.м.

Тип здания: Жилые дома

Этаж: цоколь

Округ: ЦАО

Метро: Белорусская

От метро: 2 мин. пешком

Улица: Ленинградский пр-т

Цена: 14 700 руб за 1м² в год

Описание: Сдается в аренду офисы 35 кв.м, 40 кв.м. Цоколь. Окна в приемках. Первая линия домов, отдельный вход, цокольный этаж. Каждый из офисов состоит из двух смежных кабинетов. Рабочее состояние. Кондиционирование, Телефон, Интернет, Охрана.

Контактное лицо: Ольга Коряева

Телефон: 8 (917) 519-94-22, 8 (495) 609-68-17 доб.216

8 (917) 519-94-22  
8 (495) 609-68-17 доб.216  
Ольга Коряева  
[Скачать презентацию](#)  
[Запросить просмотр](#)

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ  
Офисы до 40 кв.м

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА  
Если вы считаете, что информация об объекте указана неточно, напишите нам, пожалуйста, и мы все исправим!  
[Пожаловаться](#)

АНАЛОГИЧНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Рабочий стол 18:14 пятница 11.03.2016

<http://www.apex-realty.ru/view.php?id=105877>

Административное здание: аренда офисов по 35 | Сдается офис ул. Правды | Аренда офисов по 35

www.cian.ru/rent/commercial/4561795/

офис  
**Москва, район Беговой, ул. Правды, 23** Показать на карте  
 Белорусская 15 мин. пешком

**378 000 руб.**  
 18 000 руб. за кв. м в год, комиссия 0%

Общая информация:  
 Этажи: 1 / 6  
 Площадь: 252,0 м²  
 Комнаты: 0  
 Здание: административное  
 Тип договора: прачная аренда  
 Пропускная система: нет  
 Мебель: нет мебели  
 Телефонные линии: 0  
 Лифт: нет  
 Парковка: нет  
 Охрана: нет  
 Интернет: нет

Объектом занимается Дмитрий. Локация: 700 метров от ст. метро «Савловская» Административное здание. Площадь: 252 кв.м. Этаж/этажность: 1/6. Планировка: кабинетная. Состояние: готово к въезду. 1 этаж 252 м. 3 этаж 638м. 5 этаж 280 м. Все блоки готовы к въезду. Ставка: 18.000 рублей за кв.м, оплата коммунальных платежей осуществляется дополнительно согласно приборам учета. Возможно предоставление парковочных мест на территории, прилегающей к зданию по ставке 7.000 рублей за 1 место. Охрана: круглосуточная. Вход в офисный блок: через зону ресепшн/охраны по магнитным картам через турникет. Расположение здания: 1-я линия домов, вход в здание с фасадной части.

Представитель: MAYFAIR Properties  
 Показать телефон

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Карта Панорамы Похожие рядом

<http://www.cian.ru/rent/commercial/4561795/>

Административное здание: аренда офисов по 35 | Сдается офис ул. Правды | Аренда офисов по 35

www.apex-realty.ru/view.php?id=27233

Аренда офисов площадью 55 - 489 кв.м. на 3-ей улице Ямского Поля м Белорусская

ID: 27233

Описание объекта

Возможное использование: Офисы  
 Операция: Аренда  
 Площадь: 55 - 489 кв. м.  
 Этажи: 3  
 Округ: ЦАО  
 Метро: Белорусская  
 От метро: 8 мин. пешком  
 Улица: Ямского Поля 3-я ул.  
 Цена: 15 000 руб за 1м² в год  
 Описание: Сдается офисные помещения в БЦ в кв. В. м. Белорусская, 8 минут пешком, 3-я улица Ямского Поля. Площади 55-489 кв. м. Ставка от 15000 руб. кв. м. год. Пропускная система, охрана, видеонаблюдение, парковка.  
 Контактное лицо: Александр Анатольевич  
 Телефон: 8 (903) 133-35-77, 8 (495) 609-68-16 доб.128

Контактная информация  
 8 (903) 133-35-77  
 8 (495) 609-68-16 доб.128  
 Александр Анатольевич  
 Скачать презентацию  
 Запрос на просмотр

Дополнительная информация  
 Возможно Вы хотите сдать офис 150 м2?

Контроль качества  
 Если вы считаете, что информация об объекте указана неточно, напишите нам, пожалуйста, и мы все исправим!  
 Пожаловаться

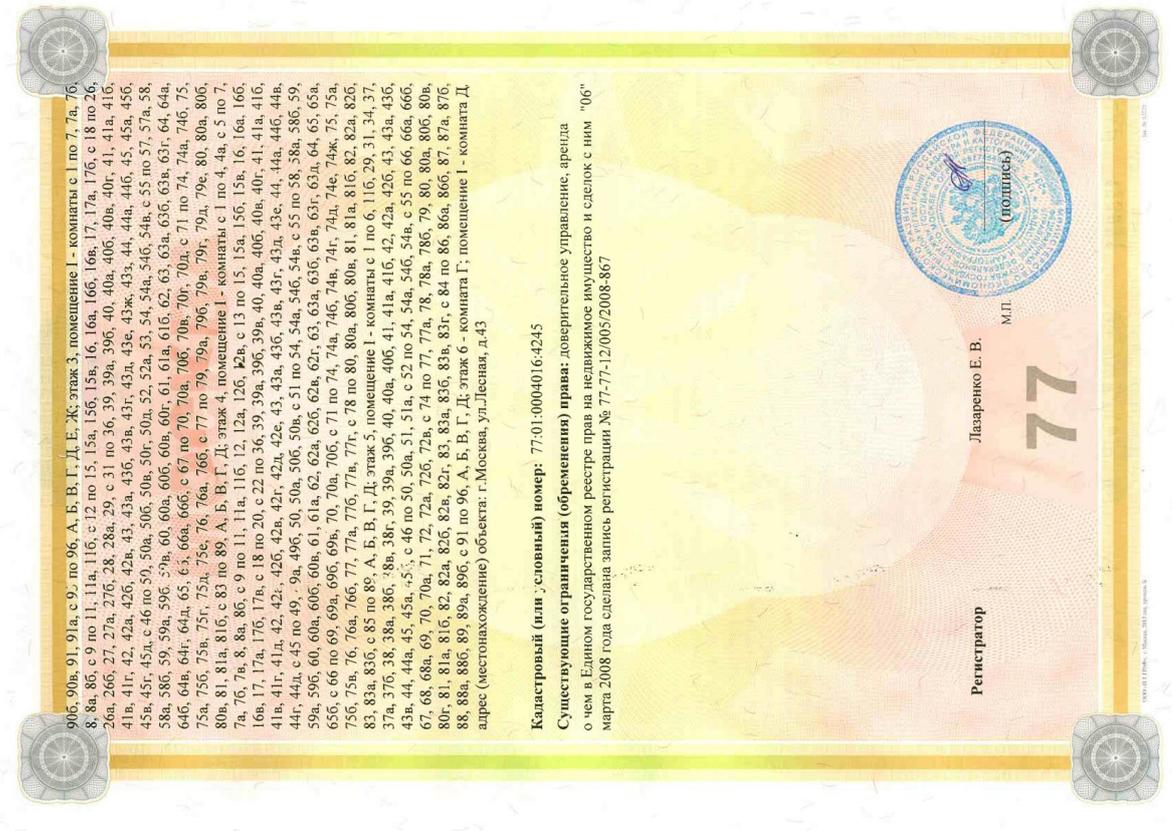
Аналогичные предложения

<http://www.apex-realty.ru/view.php?id=3831>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ







По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения  
 Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. встем.	всего	в т.ч. встем.	проч.	
1	1	комната охранны	4,9	4,9		прочая		340	
	1a	комната охранны	6,0	6,0		учрежд.			
	2	комната охранны	10,7	10,7		учрежд.			
	3	коридор	9,5		9,5	учрежд.			
	3a	шкаф	0,5		0,5	учрежд.			
	4	тамбур	2,2		2,2	учрежд.			
	5	шкаф	0,9		0,9	учрежд.			
Итого по помещению			34,7	21,6	13,1				
---Нежилые помещения всего			34,7	21,6	13,1				
в т.ч. Учрежденные			29,8	16,7	13,1				
Прочие			4,9	4,9					

Помещение N VIII Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения  
 Сведения об объекте: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения  
 Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. встем.	всего	в т.ч. встем.	проч.	
1	1	коридор	11,9		11,9	учрежд.		340	
	2	кабинет	23,5		23,5	учрежд.			
	3	пом. подсобное	7,2		7,2	учрежд.			
	3	клетка лестнич	15,1		15,1	прочая			
Итого по помещению			57,7	23,5	34,2				
---Нежилые помещения всего			57,7	23,5	34,2				
в т.ч. Учрежденные			42,6	23,5	19,1				
Прочие			15,1	15,1					

Помещение N VI Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения  
 Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. встем.	всего	в т.ч. встем.	проч.	
1	1	тамбур	1,5		1,5	учрежд.		340	
	2	кабинет	15,6		15,6	учрежд.			
	3	электрощитовая	10,3		10,3	прочая			
	4	уборная	0,8		0,8	учрежд.			
	5	утиральная	0,7		0,7	учрежд.			
Итого по помещению			28,9	25,9	3,0				
---Нежилые помещения всего			28,9	25,9	3,0				
в т.ч. Учрежденные			18,6	15,6	3,0				
Прочие			10,3	10,3					

Центр оценки  
 недвижимости  
 «Аруджи - Фонд недвижимости 1»

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учредительские  
Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)	Высота помещений, в т.ч.	Всего
			основ.	в т.ч. встпом.			
а 1	1	кабинет	24,8	24,8	учрежд.		340
	2	кабинет	6,2	6,2	учрежд.		
	2а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	2б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	3	кабинет	8,5	8,5	учрежд.		

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

Помещение N II Тип: Учредительские  
Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)	Высота помещений, в т.ч.	Всего
			основ.	в т.ч. встпом.			
а 1	1	кабинет	31,4	31,4	учрежд.		340
	1а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	1б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	2	кабинет	6,3	6,3	учрежд.		

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

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N IX Тип: Учредительские  
Последнее обследование 3.10.2006

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)	Высота помещений, в т.ч.	Всего
			основ.	в т.ч. встпом.			
1	1	кабинет	8,4	8,4	учрежд.		340
	2	кабинет	19,4	19,4	учрежд.		
	3	коридор	5,2		5,2		
	4	коридор	3,2		3,2		
	5	кабинет	12,2		12,2		
	6	кабинет	29,4		29,4		
	7	кабинет	19,1		19,1		
	8	кабинет	8,9		8,9		
	9	кабинет	9,1		9,1		
	10	кабинет	7,5		7,5		
	11	кабинет	47,4		47,4		
	12	коридор	31,0		31,0		
	12а	шкаф	1,4		1,4		
	12б	коридор	12,0		12,0		
	13	коридор	30,6		30,6		
	13а	лифт	3,0		3,0		
	13б	лифт	3,0		3,0		
	14	коридор	18,8		18,8		
	15	коридор	9,5		9,5		
	16	тамбур	0,9		0,9		
	17	универсальная	4,2		4,2		
	18	уборная	1,1		1,1		
	19	уборная	4,6		4,6		
	Б	клетка лестяная	12,2		12,2		

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



стр. 7

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 одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 7 страницах  
Исполнитель Садикова  
Садикова Н.А.  
93 10 004809



Центральное ТЭП  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1  
ф.25

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

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Плщадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. в ост.	в т.ч. в ост.	лодж.	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	0,2	0,2				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  
19,7  
9,9  
12,0  
19,5  
11,9



02 10 09 0106774

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих использованию		Высота помещений
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	
	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	универсальная	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. 3

ф.25

Помещение N I Плит: Учрежденные

Поступила обоснование 16.06.2000

Сведения об объектах: поквартирное управление

Распоряжение главы районной управы

от 9.08.1999 N 1044-Р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих использованию		Высота помещений
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. ост.	
6	1	кабинет	18,0	18,0			учрежд.
	2	кабинет	8,2	8,2			учрежд.
	3	кабинет	14,4	14,4			учрежд.
	4	кабинет	14,9	14,9			учрежд.
	5	кабинет	17,6	17,6			учрежд.
	6	кабинет	12,4	12,4			учрежд.
	7	коридор	29,7		29,7		учрежд.
	8	пом. для сотрудн	49,0	49,0			учрежд.
	8а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8ж	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8з	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	9	кабинет	20,1	20,1			учрежд.
	9а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	9б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10	кабинет	23,7	23,7			учрежд.
	10г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10ж	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10а	кабинет	10,6	10,6			учрежд.
	10б	шкаф	0,4	0,4			учрежд.
	10в	коридор	5,8		5,8		учрежд.
	11	кабинет	78,2	78,2			учрежд.
	11а	кабинет	11,5	11,5			учрежд.
	11б	кабинет	4,7		4,7		учрежд.
	12	кабинет	12,8	12,8			учрежд.
	13	кабинет	17,5	17,5			учрежд.
	14	пом. для сотрудн	34,2	34,2			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.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, включат. в т.ч.		Высо-сота
			всего	в т.ч. остов.	в т.ч. лодж.	проч.	
55а	шкаф		0,5	0,5	учрежд.		
55б	шкаф		0,3	0,3	18,7	учрежд.	
56	коридор		18,7	0,3	23,3	учрежд.	
57	коридор		23,3		14,5	учрежд.	
58	коридор		14,5		15,4	учрежд.	
59	кабинет		14,1	14,1	14,1	учрежд.	
60	кабинет		14,1	14,1	14,1	учрежд.	
60а	шкаф		0,5	0,5	22,8	учрежд.	
61	шкаф		0,5	0,5	61а	учрежд.	
61а	шкаф		0,9	0,9	62	учрежд.	
62	шкаф		1,1	1,1	63	учрежд.	
63	шкаф		1,1	1,1	64а	учрежд.	
64	кабинет		18,5	18,5	64а	учрежд.	
64а	кабинет		9,5	9,5	64б	учрежд.	
64б	шкаф		0,5	0,5	65	учрежд.	
65	кабинет		10,1	10,1	65а	учрежд.	
65а	шкаф		0,3	0,3	66	учрежд.	
66	кабинет		19,9	19,9	66а	учрежд.	
66а	кабинет		22,2	22,2	67	учрежд.	
67	коридор		27,6		68	учрежд.	
68	коридор		41,5		69	учрежд.	
69	кабинет		12,1	12,1	69а	учрежд.	
69а	шкаф		0,5	0,5	69б	учрежд.	
69б	шкаф		0,3	0,3	70	учрежд.	
70	кабинет		13,2	13,2	70а	учрежд.	
70а	шкаф		0,5	0,5	70б	учрежд.	
70б	шкаф		0,3	0,3	71	учрежд.	
71	пом. для сотрудн		109,1	109,1	72	учрежд.	
72	коридор		4,2		73	учрежд.	
73	коридор		4,2		74	учрежд.	
74	уборная		2,4		75	учрежд.	
75	уборная		6,5		А	учрежд.	
А	клетка лестнич		24,7		Б	учрежд.	
Б	клетка лестнич		14,3		В	учрежд.	
В	клетка лестнич		23,1				
Итого			1491,4	1027,4	464,0		
---Нежилые помещения всего			1491,4	1027,4	464,0		
в т.ч. Учрежденные			1429,3	1027,4	401,9		
Прочие			62,1	62,1	62,1		
Итого			1937,1	1392,3	544,8		
---Нежилые помещения всего			1937,1	1392,3	544,8		
в т.ч. Учрежденные			1875,0	1392,3	482,7		
Прочие			62,1	62,1	62,1		

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

(продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43  
 По адресу: Лесная ул., 43

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

Экспликация на 6 страницах  
 Исполнитель Сурмале  
 25.08.2009 г.  
 Савькова Н.А.  
 93 10 004810

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 3 листов

*Handwritten mark*

Центральное ЛПИ  
 Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43  
 Помещение № 1 Лпг. Прочие  
 Последние обследование 16.06.2000  
 Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	
п	1	коридор	8,6		8,6			270
	2	венткамера	10,9	10,9			прочая	
	3	склад	67,3	67,3			прочая	
	4	склад	15,2	15,2			прочая	
	5	склад	30,6	30,6			прочая	
	6	венткамера	11,5	11,5			прочая	
	А	клетка лестнич	6,3		6,3		прочая	
	а	кладовая	7,8		7,8		прочая	
Итого по помещению			158,2	135,5	22,7			
---Неклетка помещений 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. 2 ф.25

Помещение N II Тип: Прочие  
 Последнее обследование 2.04.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения  
 Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Высота помещений (с коэф.)	та
			всего	основ.	в т.ч. встож.	лодж.	балк.	проч.		
п	1	кладовая	14,5	14,5				прочая	270	
	2	кладовая	18,0	18,0				прочая		
	4	кладовая	20,8	20,8				прочая		
	5	кладовая	8,6	8,6				прочая		
	6	коридор	6,4		6,4			прочая		
	7	настольная	47,3		47,3			прочая		
	8	ванная	19,0		19,0			прочая		
	9	кладовая	11,3		11,3			прочая		
	9а	табур	2,0		2,0			прочая		
	9б	табур	1,6		1,6			прочая		
	10	мастерская	17,9		17,9			прочая		
	11	электромонтажная	16,1		16,1			прочая		
12	коридор	5,0		5,0			прочая			
В	клетка лестнич	13,0		13,0			прочая			
Итого по помещению			201,5	173,5	28,0					
---Нежилые помещения всего			201,5	173,5	28,0					
в т.ч. Прочие			201,5	173,5	28,0					

Помещение N III Тип: Общественного питания  
 Последнее обследование 2.04.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения  
 Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Высота помещений (с коэф.)	та
			всего	основ.	в т.ч. встож.	лодж.	балк.	проч.		
п	1	табур	2,7		2,7			общит	270	
	2	отдел.машинное	7,9		7,9			общит		
	3	холмовильник	5,4		5,4			общит		
	4	холмовильник	2,9		2,9			общит		
	5	польовая	1,6		1,6			общит		
	6	кладовая	13,2		13,2			общит		
	7	коридор	9,6		9,6			общит		
	7а	коридор	22,4		22,4			общит		
	7б	кладовая	19,0		19,0			общит		
	7в	коридор	2,2		2,2			общит		
	8	холмовильник	5,1		5,1			общит		
	12	кладовая	15,1		15,1			общит		
В	клетка лестнич	16,6		16,6			прочая			
Итого по помещению			123,7	41,7	82,0					
---Нежилые помещения всего			123,7	41,7	82,0					
в т.ч. Обществен.питания			107,1	41,7	65,4					
Прочие			16,6		16,6					

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 3 ф.25

Помещение N IIIa Тип: Прочие  
 Последнее обследование 2.04.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения  
 Сведения об обременении: доверительное управление

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

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

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

ф.25

Помещение N I I Тип: Учредительские  
Последнее обследование 3.10.2006

Помещение пересоборудовано без разрешения  
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	35,2	35,2				учрежд.	
	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 лестная	13,0					13,0 прочая	
	6	лифт	2,0					2,0 прочая	
	В	клетка лестная	20,4					20,4 прочая	
	В1	клетка лестная	14,8					14,8 прочая	
	В	тамбур	3,9					3,9 прочая	
Итого		по помещению	151,3	76,4	74,9				
---		Нежилые помещения всего	151,3	76,4	74,9				
		в т.ч. Учредительские	97,2	76,4	20,8				
		Прочие	54,1		54,1				

Помещение N I Xa Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение пересоборудовано без разрешения  
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал обеденный	50,0	50,0				учрежд.	
	2	кабинет	8,4	8,4				учрежд.	
	3	коридор	10,4		10,4			учрежд.	
Итого		по помещению	68,8	58,4	10,4				
---		Нежилые помещения всего	68,8	58,4	10,4				
		в т.ч. Учредительские	68,8	58,4	10,4				

Итого по помещению  
---Нежилые помещения всего  
в т.ч. Учредительские

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

ф.25

Помещение N VII Тип: Прочие  
Последнее обследование 3.07.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения  
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
П	1	венткамера	33,9	33,9				прочая	
	2	мастерская	17,5	17,5				прочая	
	3	мастерская	21,8	21,8				прочая	
Итого		в т.ч. Прочие	73,2	73,2					
---		Нежилые помещения всего	73,2	73,2					
		в т.ч. Прочие	73,2	73,2					

Помещение N I Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение пересоборудовано без разрешения  
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал операционный	36,0	36,0				учрежд.	
	2	кабинет	2,5		2,5			учрежд.	
	3	кабинет	2,2		2,2			учрежд.	
	4	коридор	16,0					16,0 учрежд.	
	5	электрощитовая	2,2					2,2 учрежд.	
	6	умывальная	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	газопроводная	3,6					3,6 учрежд.	
	11	касса	5,0		5,0			учрежд.	
	12	сефр	7,1		7,1			учрежд.	
	13	коридор	5,2					5,2 учрежд.	
	14	касса	3,7		3,7			учрежд.	
	15	касса	3,7		3,7			учрежд.	
	16	касса	3,9		3,9			учрежд.	
	17	касса	3,3		3,3			учрежд.	
	А	клетка лестная	22,5					22,5 прочая	
	А1	клетка лестная	15,5					15,5 прочая	
	а	тамбур	2,1					2,1 прочая	
	а1	лифт	2,1					2,1 прочая	

Итого по помещению  
---Нежилые помещения всего  
в т.ч. Учредительские

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Помещение N 1

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений восточн. и западн. (с коэф.)		Высота помещений	
			всего	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток
26		кабинет	13,1	13,1				
27		кабинет	14,7	14,7				
28		кабинет	13,0	13,0				
29		кабинет	6,1	6,1				
30		кабинет	8,6	8,6				
31		коридор	34,9	34,9				
32		шкаф	4,4	4,4				
33		шкаф	0,3	0,3				
34		шкаф	3,5	3,5				
35		узеловая	8,1	8,1				
36		уборная	35,4	35,4				
37		коридор	14,5	14,5				
38		кабинет	0,5	0,5				
39		шкаф	0,5	0,5				
40		шкаф	18,4	18,4				
41		кабинет	0,5	0,5				
42		шкаф	0,5	0,5				
43		шкаф	11,0	11,0				
44		кабинет	16,0	16,0				
45		шкаф	0,5	0,5				
46		шкаф	0,5	0,5				
47		шкаф	0,5	0,5				
48		шкаф	0,5	0,5				
49		шкаф	0,4	0,4				
50		кабинет	9,0	9,0				
51		шкаф	0,3	0,3				
52		шкаф	17,5	17,5				
53		кабинет	0,5	0,5				
54		шкаф	0,5	0,5				
55		шкаф	0,5	0,5				
56		шкаф	0,5	0,5				
57		шкаф	28,9	28,9				
58		коридор	1,3	1,3				
59		шкаф	20,8	20,8				
60		шкаф	1,3	1,3				
61		шкаф	1,0	1,0				
62		коридор	17,0	17,0				
63		кабинет	33,5	33,5				
64		шкаф	0,5	0,5				
65		шкаф	0,5	0,5				
66		шкаф	9,3	9,3				
67		кабинет	3,0	3,0				
68		пом. подсобное	9,8	9,8				
69		кабинет	2,0	2,0				
70		уборная	8,4	8,4				
71		коридор	24,5	24,5				
72		кабинет	34,9	34,9				
73		кабинет	15,9	15,9				
74		коридор	13,6	13,6				
75		шкаф	0,5	0,5				
76		кабинет	11,8	11,8				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N 1 Т.П. Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений восточн. и западн. (с коэф.)		Высота помещений	
			всего	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток	в т.ч. восток
2	1	кабинет	7,8	7,8				
	2	кабинет	14,0	14,0				
	3	кабинет	14,6	14,6				
	4	кабинет	16,1	16,1				
	5	кабинет	12,2	12,2				
	6	коридор	20,0	20,0				
	7	кабинет	23,9	23,9				
	7а	шкаф	0,5	0,5				
	7б	шкаф	0,5	0,5				
	8	кабинет	24,1	24,1				
	8а	шкаф	0,3	0,3				
	8б	шкаф	0,3	0,3				
	8в	шкаф	0,3	0,3				
	8г	шкаф	0,3	0,3				
	8д	шкаф	0,3	0,3				
	9	кабинет	21,9	21,9				
	9а	шкаф	0,3	0,3				
	9б	шкаф	0,3	0,3				
	9в	шкаф	0,3	0,3				
	10	кабинет	20,9	20,9				
	10а	шкаф	0,5	0,5				
	11	кабинет	20,9	20,9				
	12	кабинет	11,0	11,0				
	12а	шкаф	0,5	0,5				
	13	коридор	3,8	3,8				
	14	кабинет	20,3	20,3				
	14а	шкаф	0,3	0,3				
	14б	шкаф	0,3	0,3				
	14в	шкаф	0,3	0,3				
	15	кабинет	22,1	22,1				
	15а	шкаф	0,5	0,5				
	15б	шкаф	0,5	0,5				
	15в	шкаф	0,5	0,5				
	16	кабинет	21,0	21,0				
	16а	шкаф	0,3	0,3				
	16б	шкаф	0,3	0,3				
	16в	шкаф	0,2	0,2				
	16г	шкаф	0,2	0,2				
	17	кабинет	12,7	12,7				
	18	кабинет	15,9	15,9				
	19	кабинет	7,2	7,2				
	19а	коридор	4,6	4,6				
	20	кабинет	20,0	20,0				
	21	коридор	18,4	18,4				
	21а	шкаф	0,2	0,2				
	22	кабинет	10,6	10,6				
	23	кабинет	17,4	17,4				
	24	коридор	9,5	9,5				
	25	кабинет	16,5	16,5				

вие)

к-  
ю-  
з

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн. (с шкаф.)		Высо-сота	
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	проч.
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	88в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	89	кабинет	24,6	24,6		учрежд.		
	89а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	89б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	89в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	90	кабинет	16,3	16,3		учрежд.		
	90а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	90б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	90в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	91	кабинет	15,6	15,6		учрежд.		
	91а	пом.подсобное	2,0		2,0	учрежд.		
	92	лестничная	5,9		5,9	учрежд.		
	93	лестничная	3,3		3,3	учрежд.		
	94	шляпная	3,3		3,3	учрежд.		
	95	уборная	7,8		7,8	учрежд.		
	96	кладовая	1,3		1,3	учрежд.		
	А	клетка лестнич	22,3		22,3	прочая		
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5	прочая		
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая		
	Г	клетка лестнич	21,8		21,8	прочая		
	Д	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая		
	Е	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая		
	Ж	клетка лестнич	15,1		15,1	прочая		
Итого по помещению			1545,7	1015,8	529,9			
---Нежилые помещения всего			1545,7	1015,8	529,9			
в т.ч. Учрежденные			1404,5	1015,8	388,7			
Прочие			141,2		141,2			

2

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн. (с шкаф.)		Высо-сота	
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	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		0,5	учрежд.		
	65	коридор	24,3	24,3	15,6	учрежд.		
	66	шкаф	1,2	1,2		учрежд.		
	67	шкаф	9,7	9,7		учрежд.		
	68	кабинет	5,2		5,2	учрежд.		
	68а	коридор	13,7		13,7	учрежд.		
	69	кабинет	0,5	0,5		учрежд.		
	69а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	69б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	69в	шкаф	9,2	9,2		учрежд.		
	70	кабинет	30,4	30,4		учрежд.		
	71	кабинет	0,5	0,5		учрежд.		
	71а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	71б	шкаф	18,2		18,2	учрежд.		
	72	коридор	18,5		18,5	учрежд.		
	73	коридор	18,5		18,5	учрежд.		
	74	кабинет	20,0		20,0	учрежд.		
	75	шкаф	1,0	1,0		учрежд.		
	76	шкаф	1,4	1,4		учрежд.		
	77	кабинет	26,3	26,3		учрежд.		
	77а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	77б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	77в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	77г	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	77д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	77е	кабинет	28,3	28,3		учрежд.		
	78	кабинет	0,3	0,3		учрежд.		
	78а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	78б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	78в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	78г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	79	кабинет	20,8	20,8		учрежд.		
	79а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	79б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	79в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	80	коридор	29,4		29,4	учрежд.		
	81	коридор	34,2		34,2	учрежд.		
	82	кабинет	10,8	10,8		учрежд.		
	82а	шкаф	0,2	0,2		учрежд.		
	82б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	83	коридор	6,1		6,1	учрежд.		
	84	коридор	5,5		5,5	учрежд.		
	87	кабинет	15,4	15,4		учрежд.		
	87а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	87б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	88	кабинет	26,2	26,2		учрежд.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

ф. 25

Помещение N I ЛпЛ: Учредительские  
Последнее обследование: 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	8,0	8,0				учрежд.	
	2	кабинет	14,3	14,3				учрежд.	
	3	кабинет	14,7	14,7				учрежд.	
	4	кабинет	16,3	16,3				учрежд.	
	5	кабинет	11,9	11,9				учрежд.	
	6	коридор	26,0		26,0			учрежд.	
	7	кабинет	24,6	24,6				учрежд.	
	7а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	7б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	8	кабинет	24,2	24,2				учрежд.	
	8а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	8б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	9	кабинет	17,0	17,0				учрежд.	
	10	коридор	8,3	8,3				учрежд.	
	11	кабинет	20,9	20,9				учрежд.	
	11а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	11б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	12	кабинет	21,3	21,3				учрежд.	
	13	кабинет	11,8	11,8				учрежд.	
	14	коридор	3,1	3,1	3,1			учрежд.	
	15а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	15б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	15в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	16	кабинет	24,6	24,6				учрежд.	
	16а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	16б	шкаф	0,4	0,4				учрежд.	
	16в	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	17	кабинет	22,4	22,4				учрежд.	
	17а	шкаф	0,4	0,4				учрежд.	
	17б	шкаф	0,4	0,4				учрежд.	
	18	кабинет	12,6	12,6				учрежд.	
	19	кабинет	15,6	15,6				учрежд.	
	20	кабинет	12,2	12,2				учрежд.	
	21	кабинет	20,0	20,0				учрежд.	
	22	коридор	20,3		20,3			учрежд.	
	23	коридор	11,2		11,2			учрежд.	
	24	кабинет	10,6	10,6				учрежд.	
	25	кабинет	17,9	17,9				учрежд.	
	26	кабинет	11,9	11,9				учрежд.	
	26а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	26б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	27	кабинет	15,8	15,8				учрежд.	
	27а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	27б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	28а	шкаф	14,8	14,8				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.	

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 11

ф. 25

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
	34	уборная	3,7		3,7			учрежд.	
	35	уборная	6,8		6,8			учрежд.	
	36	коридор	39,2		39,2			учрежд.	
	39	кабинет	18,9	18,9				учрежд.	
	39а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	39б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	40	кабинет	27,0	27,0				учрежд.	
	40а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	40б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	40в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	40г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	41	кабинет	25,6	25,6				учрежд.	
	41а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	41б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	41в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	41г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	42	кабинет	18,2	18,2				учрежд.	
	42а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	42б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	42в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	43	кабинет	27,0	27,0				учрежд.	
	43а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	43б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	43в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	43г	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	43д	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	43е	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	43ж	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	43з	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	44	кабинет	9,3	9,3				учрежд.	
	44а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	44б	шкаф	16,9	16,9				учрежд.	
	45	кабинет	0,3	0,3				учрежд.	
	45а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	45б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	45в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	45г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	45д	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	46	коридор	28,6		28,6			учрежд.	
	47	кабинет	20,0	20,0				учрежд.	
	48	шкаф	0,8	0,8				учрежд.	
	49	шкаф	2,2	2,2				учрежд.	
	50	кабинет	23,6	23,6				учрежд.	
	50а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	50б	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	50в	шкаф	1,3	1,3				учрежд.	
	50г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	50д	шкаф	14,7	14,7				учрежд.	
	52	коридор	20,6		20,6			учрежд.	
	53	коридор	18,2		18,2			учрежд.	
	54	пом. для сотрудни	35,7	35,7				учрежд.	
	54а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 12

Этаж

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь полезной вспомогат. использ. (с коэф.)		Всего	В т.ч. в Т.ч.	В т.ч. в Т.ч.	Всего	В т.ч. в Т.ч.	Проч.
			основ.	вспом.	лодж.	балк.						
	54б	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	54в	шкаф	0,3				0,3					учрежд.
	55	кабинет	9,1				9,1					учрежд.
	56	коридор	3,9				3,9					учрежд.
	57	кабинет	8,2				8,2					учрежд.
	57а	кладовая	1,3				1,3					учрежд.
	58	кабинет	13,7				13,7					учрежд.
	58а	шкаф	0,3				0,3					учрежд.
	58б	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	59	кабинет	23,7				23,7					учрежд.
	59а	шкаф	0,3				0,3					учрежд.
	59б	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	59в	шкаф	0,3				0,3					учрежд.
	60а	кабинет	16,3				16,3					учрежд.
	60б	шкаф	0,3				0,3					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	тамбур	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 сотрудников	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. 13

Этаж

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь полезной вспомогат. использ. (с коэф.)		Всего	В т.ч. в Т.ч.	В т.ч. в Т.ч.	Всего	В т.ч. в Т.ч.	Проч.
			основ.	вспом.	лодж.	балк.						
	75а	шкаф	0,3				0,3					учрежд.
	75б	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	75в	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	75г	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	75д	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	76	кабинет	16,4				16,4					учрежд.
	76а	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	76б	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	77	коридор	29,8				29,8					учрежд.
	78	коридор	40,2				40,2					учрежд.
	79а	шкаф	0,3				0,3					учрежд.
	79б	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	79в	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	79г	шкаф	9,2				9,2					учрежд.
	79д	кабинет	27,5				27,5					учрежд.
	80	кабинет	0,5				0,5					учрежд.
	80а	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	80б	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	81	кабинет	20,3				20,3					учрежд.
	81а	шкаф	0,5				0,5					учрежд.
	81б	шкаф	0,3				0,3					учрежд.
	83	коридор	5,9				5,9					учрежд.
	84	уменьшенная	3,4				3,4					учрежд.
	85	уборная	6,3				6,3					учрежд.
	86	кладовая	1,3				1,3					учрежд.
	87	уменьшенная	3,6				3,6					учрежд.
	88	кабинет	10,1				10,1					учрежд.
	89	коридор	3,0				3,0					учрежд.
	А	клетка лестнич	23,0				23,0					учрежд.
	Б	клетка лестнич	13,5				13,5					учрежд.
	В	клетка лестнич	23,3				23,3					учрежд.
	Г	клетка лестнич	22,7				22,7					учрежд.
	Д	клетка лестнич	23,0				23,0					учрежд.
	Итого	по помещению	1566,9				1566,9					учрежд.
	---	Неквал. помещения всего	1077,6				1077,6					учрежд.
		в т.ч. уфрежентские	1463,4				1463,4					учрежд.
		Прочие	103,5				103,5					учрежд.

Итого по помещению 1566,9

---Неквал. помещения всего 1077,6

в т.ч. уфрежентские 1463,4

Прочие 103,5

По адресу: Лесная ул., 43

По адресу: Лесная ул., 43

По адресу: Лесная ул., 43

Поэтажные планы

Помещение № 1

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

Поэтажные планы

Помещение № 1

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 16

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комен. помещений	Характеристики комен. и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Высота помещений (в т.ч. балк., проч.)
			всего	в т.ч. ост. восток.		
	54	пом. для сотрудн	35,8			учрежд.
	54а	шкаф	0,5	35,8		учрежд.
	54б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	54в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	55	кабинет	10,1	10,1		учрежд.
	56	учебальная	3,7		3,7	учрежд.
	57	уборная	9,9		9,9	учрежд.
	58	кабинет	13,5		13,5	учрежд.
	58а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	58б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	59	кабинет	24,6	24,6		учрежд.
	59а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	59б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	60	кабинет	16,9	16,9		учрежд.
	60а	шкаф	0,7	0,7		учрежд.
	60б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	60в	шкаф	16,9	16,9		учрежд.
	61	кабинет	24,3	24,3		учрежд.
	61а	шкаф	0,6	0,6		учрежд.
	62	кабинет	16,6	16,6		учрежд.
	62а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	62б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	62в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	62г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	63	кабинет	29,5	29,5		учрежд.
	63а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	63б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	63в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	63г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	63д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	64	кабинет	10,3	10,3		учрежд.
	65	кабинет	31,0	31,0		учрежд.
	65а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	65б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	66	коридор	18,7		18,7	учрежд.
	67	коридор	19,6		19,6	учрежд.
	68	коридор	15,4		15,4	учрежд.
	69	кабинет	13,9		13,9	учрежд.
	69а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	69б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	69в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	70	кабинет	13,4	13,4		учрежд.
	70а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	70б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	71	кабинет	21,8	21,8		учрежд.
	72	шкаф	1,0	1,0		учрежд.
	73	шкаф	1,2	1,2		учрежд.
	74	кабинет	27,8	27,8		учрежд.
	74а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	74б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	74г	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	74д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 17

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комен. помещений	Характеристики комен. и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Высота помещений (в т.ч. балк., проч.)
			всего	в т.ч. ост. восток.		
	74е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	74ж	тамбур	0,3		0,3	учрежд.
	75	кабинет	17,6	17,6		учрежд.
	75а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	75б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	75в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	76	кабинет	11,2	11,2		учрежд.
	76а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	76б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	77	кабинет	19,7	19,7		учрежд.
	77а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	77б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	77в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	77г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	78	коридор	29,6		29,6	учрежд.
	79	коридор	41,6		41,6	учрежд.
	80	кабинет	11,3	11,3		учрежд.
	80а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	80б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	80в	шкаф	12,2	12,2		учрежд.
	81	кабинет	0,5	0,5		учрежд.
	81а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	81б	шкаф	30,1	30,1		учрежд.
	82а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	82б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.
	83	кабинет	19,8	19,8		учрежд.
	83а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.
	83б	шкаф	3,4		3,4	учрежд.
	85	учебальная	6,9		6,9	учрежд.
	86	уборная	4,4		4,4	учрежд.
	87	коридор	1,3		1,3	учрежд.
	88	кладовая	20,5		20,5	учрежд.
	89	кабинет	25,1		25,1	учрежд.
	А	клетка лестнич	13,5		13,5	прочая
	Б	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая
	Г	клетка лестнич	22,4		22,4	прочая
	Д	клетка лестнич	21,5		21,5	прочая
Итого	по помещению		1629,4	1115,9	513,5	
	по помещению		1629,4	1115,9	513,5	
	---Нежилые помещения всего		1523,8	1115,9	407,9	
	в т.ч. Учредительские		105,6		105,6	
	Прочие					

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)	Высота помещений (с коэф.)	проч.
			в т.ч. основ.	вспом.			
	546	шкаф	0,5		учрежд.		
	54в	шкаф	0,3		учрежд.		
	55	кабинет	10,0	10,0	учрежд.		
	56	коридор	1,5		1,5 учрежд.		
	57	уборная	1,0		1,0 учрежд.		
	58	коридор	2,5		2,5 учрежд.		
	59	уборная	6,1		6,1 учрежд.		
	60	шкаф	1,5		1,5 учрежд.		
	61	шкаф	1,5		1,5 учрежд.		
	62	шкаф	14,8		14,8 учрежд.		
	63	кабинет	2,4		2,4 учрежд.		
	64	коридор	2,7		2,7 учрежд.		
	65	венткамера	32,2		32,2 учрежд.		
	66	кабинет	16,8		16,8 учрежд.		
	66а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	66б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	67	кабинет	15,0		15,0 учрежд.		
	68	коридор	10,6		10,6 учрежд.		
	68а	шкаф	1,1		1,1 учрежд.		
	69	кабинет	14,4		14,4 учрежд.		
	70	кабинет	8,0		8,0 учрежд.		
	70а	коридор	7,2		7,2 учрежд.		
	71	кабинет	10,6		10,6 учрежд.		
	72	пом. для сотрудн	35,1		35,1 учрежд.		
	72а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	72б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	72в	шкаф	0,3		0,3 учрежд.		
	74	коридор	18,8		18,8 учрежд.		
	75	коридор	20,2		20,2 учрежд.		
	76	коридор	15,8		15,8 учрежд.		
	77	кабинет	27,6		27,6 учрежд.		
	77а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	78	кабинет	22,4		22,4 учрежд.		
	78а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	78б	шкаф	1,1		1,1 учрежд.		
	79	шкаф	1,7		1,7 учрежд.		
	80	кабинет	16,4		16,4 учрежд.		
	80а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	80б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	80г	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	81	кабинет	9,6		9,6 учрежд.		
	81а	шкаф	0,4		0,4 учрежд.		
	81б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	82	кабинет	18,3		18,3 учрежд.		
	82а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	82б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	82в	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	82г	кабинет	11,4		11,4 учрежд.		
	83	кабинет	18,8		18,8 учрежд.		
	83а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	83б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	83в	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 18

Помещение N I Тит: Учрежденские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)	Высота помещений (с коэф.)	проч.
			в т.ч. основ.	вспом.			
	5	кабинет	8,4		8,4 учрежд.		
	2	кабинет	15,7		15,7 учрежд.		
	3	кабинет	15,3		15,3 учрежд.		
	4	кабинет	17,1		17,1 учрежд.		
	5	кабинет	12,3		12,3 учрежд.		
	6	коридор	25,2		25,2 учрежд.		
	11б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	29	кладовая	9,8		9,8 учрежд.		
	31	коридор	4,5		4,5 учрежд.		
	34	коридор	40,6		40,6 учрежд.		
	37	кабинет	18,8		18,8 учрежд.		
	37а	шкаф	0,3		0,3 учрежд.		
	38	шкаф	0,3		0,3 учрежд.		
	38а	шкаф	29,1		29,1 учрежд.		
	38б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	38в	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	38г	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	39	шкаф	13,5		13,5 учрежд.		
	39а	шкаф	0,3		0,3 учрежд.		
	39б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	40	кабинет	13,6		13,6 учрежд.		
	40а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	40б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	41	кабинет	21,1		21,1 учрежд.		
	41а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	41б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	42	кабинет	9,7		9,7 учрежд.		
	42а	шкаф	0,3		0,3 учрежд.		
	42б	шкаф	0,3		0,3 учрежд.		
	43	кабинет	17,3		17,3 учрежд.		
	43а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	43б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	43в	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	44	кабинет	9,9		9,9 учрежд.		
	44а	шкаф	0,3		0,3 учрежд.		
	45	кабинет	18,0		18,0 учрежд.		
	45а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	45б	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		
	46	коридор	28,0		28,0 учрежд.		
	47	кабинет	23,3		23,3 учрежд.		
	48	шкаф	1,3		1,3 учрежд.		
	49	шкаф	1,1		1,1 учрежд.		
	50	кабинет	12,8		12,8 учрежд.		
	50а	кабинет	13,6		13,6 учрежд.		
	51	коридор	17,1		17,1 учрежд.		
	51а	шкаф	0,4		0,4 учрежд.		
	52	коридор	19,1		19,1 учрежд.		
	53	коридор	18,8		18,8 учрежд.		
	54	пом. для сотрудн	35,5		35,5 учрежд.		
	54а	шкаф	0,5		0,5 учрежд.		

Этаж	NN кофч.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ., (с коэф.)	Вы- со- со- та	
			в т.ч.					
			основ.	встпом.	лодж.			
ч			всего	основ.	встпом.	лодж.	балк.	проч.
	83г	шкаф	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					учрежд.
	86б	шкаф	0,5					учрежд.
	87	кабинет	12,4	12,4				учрежд.
	87а	шкаф	0,5					учрежд.
	87б	шкаф	0,3					учрежд.
	88	кабинет	30,4	30,4				учрежд.
	88а	шкаф	0,5					учрежд.
	88б	шкаф	0,5					учрежд.
	89	кабинет	20,0	20,0				учрежд.
	89а	шкаф	0,5					учрежд.
	89б	шкаф	0,3					учрежд.
	91	универсальная	5,8		5,8			учрежд.
	92	универсальная	3,4		3,4			учрежд.
	93	уборная	7,2		7,2			учрежд.
	94	уборная	4,5		4,5			учрежд.
	95	кабинет	14,4	14,4				учрежд.
	96	коридор	3,4		3,4			учрежд.
	А	клетка лестнич	24,7		24,7			прочая
	Б	клетка лестнич	14,5		14,5			прочая
	В	клетка лестнич	23,1		23,1			прочая
	Г	клетка лестнич	22,4		22,4			прочая
	Д	клетка лестнич	21,8		21,8			прочая
Итого			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 Пут.: Учрежденные  
 Последнее обследование 16.06.2000  
 Сведения об объектах: доверительное управление  
 Распоряжение главы Районной управы  
 от 9.08.1999

Этаж	NN кофч.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ., (с коэф.)	Вы- со- со- та	
			в т.ч.					
			основ.	встпом.	лодж.			
б	Г	клетка лестнич	22,4		22,4			прочая
	Д	клетка лестнич	21,6		21,6			прочая
Итого			44,0		44,0			
---		Нежилые помещения всего	44,0		44,0			
		Прочие	44,0		44,0			

Этаж	NN кофч.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ., (с коэф.)	Вы- со- со- та	
			в т.ч.					
			основ.	встпом.	лодж.			
ч			всего	основ.	встпом.	лодж.	балк.	проч.
	1	офис	12,4	12,4				учрежд.
	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					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.
	Е	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	17,0			
		Прочие	17,0		17,0			

Помещение N II Пут.: Учрежденные  
 Последнее обследование 3.10.2006  
 Сведения об объектах: доверительное управление  
 Распоряжение главы Районной управы  
 от 10.10.2006

Этаж	NN кофч.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ., (с коэф.)	Вы- со- со- та	
			в т.ч.					
			основ.	встпом.	лодж.			
ч			всего	основ.	встпом.	лодж.	балк.	проч.
	1	офис	132,7	132,7				учрежд.
	2	офис	29,7	29,7				учрежд.
	2а	пом.подсобное	4,5		4,5			учрежд.
	3	офис	50,0	50,0				учрежд.
	3а	коридор	11,9		11,9			учрежд.
	3б	коридор	5,0		5,0			учрежд.
	4	офис	98,3					учрежд.
	5	отдел.машинное	13,0		13,0			учрежд.
	6	венткамера	12,2		12,2			учрежд.
	7	венткамера	6,9		6,9			учрежд.
	8	электромонтаж	10,4		10,4			учрежд.
	9	чердак	135,7		135,7			учрежд.
	Д	клетка лестнич	14,0		14,0			прочая
Итого		по помещению	524,3	310,7	213,6			
---		Нежилые помещения всего	524,3	310,7	213,6			
		в т.ч. Учрежденные	510,3	310,7	199,6			
		Прочие	14,0		14,0			

ф.25  
стр. 22

По адресу: Лесная ул., 43

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

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

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

ф.25  
стр. 23

По адресу: Лесная ул., 43

Помещение N III Тип: Учредительские  
Последнее обследование 3.10.2006  
Помещение перестроено без разрешения  
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
ч	1	чердак	127,2	127,2		260	
	3	клетка лестнич	7,0			7,0	
	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		

ф.25  
стр. 23

По адресу: Лесная ул., 43

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
ч	1	чердак	179,2	179,2		260	
	2	отдел.машинное	7,5			7,5	
	Б	клетка лестнич	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		

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
ч	1	чердак	127,2	127,2		260	
	3	клетка лестнич	7,0			7,0	
	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		

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.



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



### Справка о балансовой стоимости арендуемых помещений

Настоящим ООО ВТБ Капитал Пенсионный Резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» сообщает, что по состоянию на 29.02.2016 года балансовая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д.43 составляет **1 261 433 516,30 руб.**:

Объект недвижимого имущества	Балансовая стоимость, руб
Нежилые помещения общей площадью 8 684,30 кв.м., расположенные в административном здании общей площадью 12 692 кв.м (согласно данным ТБТИ «Центральное») по адресу: город Москва, улица Лесная, дом 43. Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004016:4245. Свидетельство о государственной регистрации права №77-АР/123021 от 17.02.2014г.	938 905 706,32
Нежилые помещения общей площадью 1 937,10 кв.м., расположенные в административном здании общей площадью 12 692 кв.м (согласно данным ТБТИ «Центральное») по адресу: город Москва, улица Лесная, дом 43. Кадастровый (или условный номер) 77:01:0004016:4247. Свидетельство о государственной регистрации права №77-АР/123020 от 17.02.2014г.	209 767 504,79
Нежилые помещения общей площадью 1 156,90 кв.м., расположенные в административном здании общей площадью 12 692 кв.м (согласно данным ТБТИ «Центральное») по адресу: город Москва, улица Лесная, дом 43. Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004016:4246. Свидетельство о государственной регистрации права №77-АР/123018 от 17.02.2014г.	112 760 305,19
<b>Итого</b>	<b>1 261 433 516,30</b>

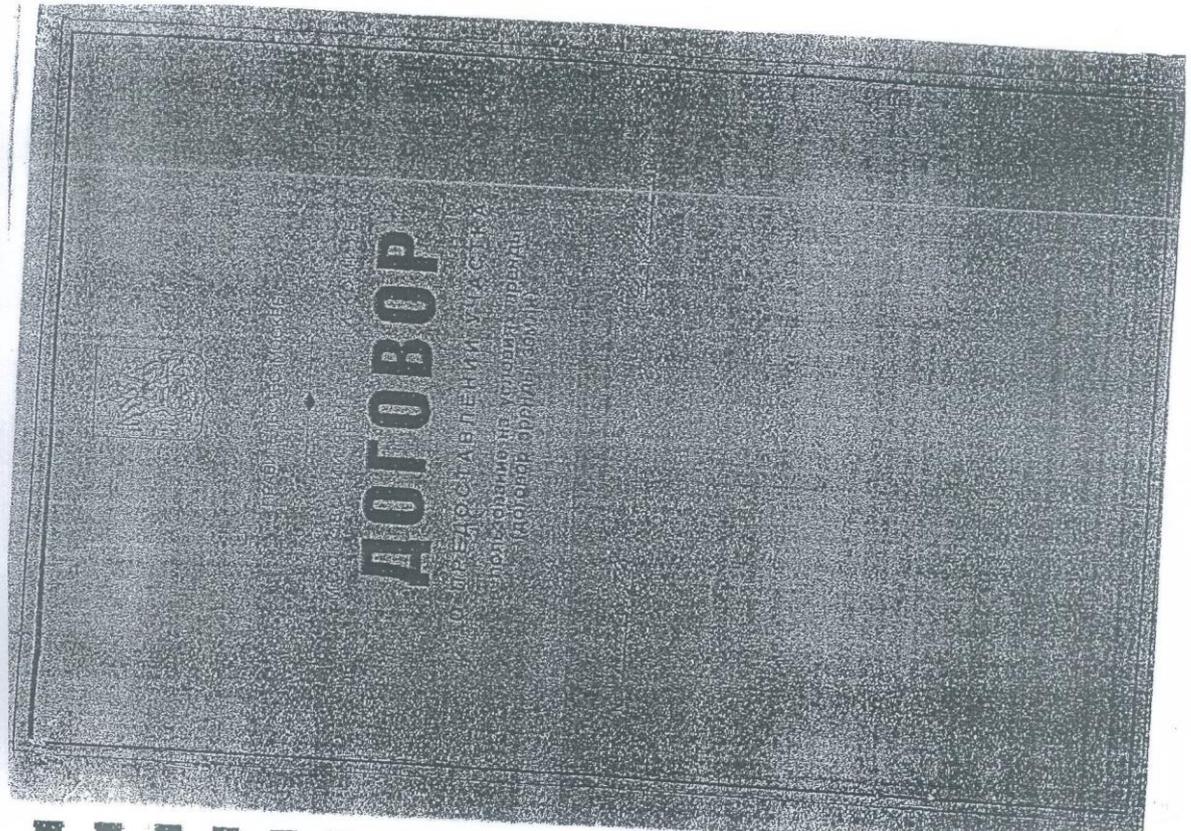
С уважением,

Заместитель Генерального директора  
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв

О.Н.Волгин

М.П.

ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв  
Росси, 123117, Москва, ул. Пресненская, д. 10. Телефон/факс: (495) 725-5540  
Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-06/01-1-001/08 от 07.02.2003



ДОГОВОР  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 4-01-00889

Г. Москва

"05" *сентября* 1995 г.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Квартальная арендная плата рассчитывается Арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (квартал).

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКД арендной платы производится по курсу ЭКД на 15 число второго месяца квартала.

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

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возлагается на Арендатора с даты государственной регистрации настоящего Договора в Московской области.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательному уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полными или частично или главой государственной власти России и/или Г. Москвы в соответствии с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в индексе размера начинается со дня, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение), действуют новые ставки арендной платы.

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

--- с согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), совместную деятельность в имущество иного юридического лица или совершать иные сделки с правом аренды земельного Участка, а также --- с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок или его часть Арендатору на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (его части) Участка по настоящему Договору могут совершаться только с правом аренды, за которую Арендатор уплачивает плату за право аренды.

5.3. Арендатор имеет право аренды Участка, за исключением случаев, предусмотренных в Приложении N 1 к настоящему Договору. Арендатор имеет право аренды Участка, за исключением случаев, предусмотренных в Приложении N 1 к настоящему Договору.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель" в лице председателя Московского Ассамблея Виктора Николаевича Дейкина, действующего на основании Подписания, Акционерное общество открытого типа "Наука", с одной стороны, и стигнут комплексных проблем машиностроения для жилищно-коммунального хозяйства "ВНИИКОЖ" в лице Генерального директора Ильи Викторовича Арендатора, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с Положением префекта Центрального административного округа от 14.07.1994 г. N 714-р МКЗ "Об установлении права пользования земельными участками Центрального административного округа от исследования земельных участков Акционерному обществу открытого типа "Наука" для жилищно-коммунального хозяйства "ВНИИКОЖ" в г. Москве, в ст. 43 по Ул. Лесной" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный Участок площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м во вл. 43 по ул. Лесной в Г. Москве, именуемый в дальнейшем "Участок", предназначенный для эксплуатации существующего здания под научно-исследовательскую деятельность.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено по согласию Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством. Установленное целевое назначение Участка не ограничивает правоспособности Арендатора.

1.3. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного Участка (Приложение N 2) и именной выделены поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора. Земельный Участок имеет следующие характеристики:

На Участке имеются:

- шестиэтажное капитальное здание;
- Зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

*Архив*

- 3 -

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

#### 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

-- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования Участка не по целевому назначению;

-- неосвоения Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

-- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством России и Москвы;

-- государственной регистрации без согласия на то Арендодателя или без согласия Арендатора на передачу Участка в субаренду;

-- размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества на Участке.

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

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

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

6.4. Требовать при недостижении согласия с Арендатором о порядке и цене выкупа передачи знаний и иных сооружений в судебном порядке после окончания срока аренды земельного Участка, а также в случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.5. На возврат убытков подлежащих возмещению Арендодателем по виновным основаниям со стороны Арендатора.

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

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в 15-дневный срок после подписания его Сторонами Арендатора, в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Арендатором срок Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения ущерба в размере 0,7 процентов от размера платежа с 26-го числа последнего месяца квартала по день уплаты.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог, в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, возникшее в результате предоставления Участка другим лицам в аренду, возмездное или возмездное пользование земельного Участка не по целевому назначению, либо использования земельного Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

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

5.3. В преюдициальном порядке заключить по истечении срока действия настоящего Договора новый Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. При нарушении Арендатором условий Договора аренда может быть расторгнута Арендодателем при условии отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

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

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

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

5.8. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.9. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и представлять в Московском платежные документы об уплате арендной платы.

5.10. Обеспечить полноконным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободного доступа на Участок.

5.11. Регистрировать в Московском все сделки с правом аренды и договоры субаренды, совершаемые на основании закона и настоящего Договора.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору знаний и иных сооружений, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Московском о прекращении ранее установленного права на земельный участок (его часть), в связи с переездом этих лиц к другому лицу (частному правоприменителю).

5.13. Арендодатель и иных специальных органов власти (инженерно-геодезический надзор и других служб) работы на Участке для проведения работ требуется разрешение (лицензия) указанных органов власти или служб.

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

5.15. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленных порядков пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и наносить ущерб территории, а в случае их совершения устраивать при необходимости по требованию Московского документа, необходимые для возмещения ущерба.

5.16. Письменно уведомить Арендодателя в случае отчуждения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

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

2017.07.05

(штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текучего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной ададе за земельный участок.

7.4. В случае порчи и/или уничтожения плодородного слоя почвы Арендатором и/или третьими лицами, осуществляющими хозяйственную деятельность на земельном участке Арендатора, либо использования Участка способами, приводящими к порче земель, последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один квадратный метр и возмещает убытки, причиненные этими действиями.

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

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при наличии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

#### 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 пункте 1.3 настоящего Договора, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

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

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

8.3. В случае расторжения законодательством срока аренды, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

#### 9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

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

В претензии указывается: требования заявителя; сумма претензии и обоснование ее расчета; если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования; доказательства; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств; иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

Претензия отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телеграмму, а также с использованием иных средств связи, расписки, мажущих фиксирование ее отправления, либо вручается под расписку. К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие заявленные требования, или надлежаще заверенные копии либо выписки из них, если эти документы отсутствуют у другой Стороны.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон, между Сторонами. Если к претензии не приложены документы, необходимые для рассмотрения, они запрашиваются у заявителя претензии с указанием срока представления. При неполучении запрошенных 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 показателя, подтверждающие отказ; перечень прилагаемых к ответу на претензию документов, других доказательств, иных денежных средств с отметкой об исполнении (принятии к исполнению).

При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии заявителю должны быть возвращены подлинные документы, которые были приложены к претензии, а также направлены документы, обосновывающие отказ, если их нет у заявителя претензии. Ответ на претензию отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телеграмму, а также с использованием иных средств связи, расписки, мажущих фиксирование отправления ответа на претензию, либо вручается под расписку.

Если в ответе организации о признании претензии не сообщается о перечислении признанной суммы и к ответу не прилагается поручение банку с отметкой об исполнении (принятии) к исполнению) ответитель претензии вправе по истечении 20 дней после получения ответа обратиться в банк инкассовое поручение на списание в бесспорном порядке средств должника с суммы с начислением в случаях установленных действующим законодательством, пени за просрочку платежа. К поручению прилагается подлинное, или заверенное, письмо.

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

#### 10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

-- невнесение арендной платы в установленные Договором сроки;

-- невнесение начисленной неустойки по факту нарушения обязательств по Договору в десятидневный срок со дня истечения установленного Арендодателем о нарушении обязательств по Договору;

-- невыполнения "Особых условий Договора" и других обязательств.

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

- 7 -

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЕ

11.1. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, а Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя.  
 11.2. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефоноксом и иными способами, предусмотренными законодательством.  
 11.3. Язык делопроизводства по Договору является русский язык. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к Договору:

- N 1 - Расчет арендной платы.
- N 2 - План границ земельного участка.

- 8 -

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

**ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ**  
 Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Бахрушина,  
 дом 20  
 Расчетный счет N 033345757  
 Октябрьском филиале АБ  
 "Инкомбанк"

МФО 998736 код Уч. 5С

Валютный счет N \_\_\_\_\_

Телефон 235-10-21  
 Телефакс \_\_\_\_\_  
 Телекс и код \_\_\_\_\_

**АРЕНДАТОР**

Акционерное общество открытого типа Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения и электротехники "ИКОЭ" Корпорация "ВНИИ-ДОН" г. Москва, ул. Лесная, дом 43

Расчетный счет N 267906 в Тч-мирязевском ЖСБ г. Москва

МФО 20427

Валютный счет \_\_\_\_\_

Телефон 251-50-04  
 Телефакс \_\_\_\_\_  
 Телекс и код \_\_\_\_\_

13. ПОДПИСИ СТОРОН

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

  
 Представитель  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 М.С. Скуратов

  
 3д Арендатора  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 И.В. Ильина



Договор проштудован и зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости Московской области. Регистрационный номер в книге записей государственных актов на право собственности на земельный участок N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. Право собственности на земельный участок N \_\_\_\_\_ (постоянного пользования) передано в пользование арендатора по договору аренды земли г. Москвы N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

М.П. \_\_\_\_\_  
 " " " \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

*Handwritten signature*

Приложение 1 к договору  
№ А-А-003588

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

Базовые исходные платежи  
Территориально-экономическая  
зона г. Москвы

- 1. Территориально-экономическая зона г. Москвы 2.
- 2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га: экв. 0.00
- 3. Площадь земельного участка кв. м 3169
- 4. Ежегодная арендная плата за весь участок экв. 0.00

Арендная плата вносится:  
Государственная налоговая инспекция № 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 10130102 в АКБ "Столличный" Банк получателя РХД ГУ ЦБ РФ к/с М161706 МФО 201791 код Уч. 83

Арендатор в соответствии с законом РФ "О плате за землю" под действия указанной статьи закона.

Примечание:

- 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 19.06.95 г. № 251-РМ.
- 2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу рубля к экв. на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:  
  
  
И.В. Ильин  
  
Идентификатора

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве  
 Номер регистрационного округа 77/14  
 Государственная регистрация  
 Дата государственной регистрации 27.11.2006  
 Место государственной регистрации: г. Москва, ул. Бутырская, д. 110  
 (Ф.И.О.)

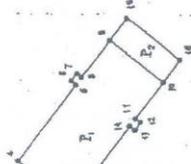
УНОВИКОМЖ С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ  
 ДОКУМЕНТАМИ КОМПЛЕКСИОННЫМИ  
 ОТ 27.11.2006 ОТ ОТ  
 ОТ ОТ  
 Подпись 

*Закрытка и карта За  
проектирования*



Приложение 2 к договору  
N 11-01-003569

ПЛАН  
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НЫЕ ( М )	КООРДИНАТА		КООРДИНАТА ( М )
			Х ( М )	У ( М )	
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12871.702	5753.048	5753.048
2 - 3	СВ 39' 32.1	15.028	12879.088	5759.456	5759.456
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12690.888	5769.022	5769.022
4 - 5	СВ 50 4.3	48.615	12697.836	5775.496	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12666.633	5812.776	5812.776
6 - 7	ЮВ 49 44.6	4.720	12669.032	5814.838	5814.838
7 - 8	ЮЗ 40 15.3	3.193	12665.862	5818.440	5818.440
8 - 9	ЮВ 49 47.1	23.356	12663.568	5816.396	5816.396
9 - 10	ЮЗ 40 28.9	34.485	12648.488	5834.231	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.643	5811.643
11 - 12	ЮЗ 40 16.0	3.162	12637.271	5794.120	5794.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.070	5792.070
13 - 14	СЗ 40 53.3	3.163	12637.972	5788.201	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.238	5790.238
9 - 16	ЮВ 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231	5834.231
15 - 16	ЮЗ 40 16.1	34.486	12639.425	5844.950	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5822.652	5822.652
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.258	5811.643	5811.643

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

Учредитель (Федеральный) орган государственной регистрации недвижимости в центральном офисе  
Правительства Российской Федерации  
Дата регистрации: 14.03.2008  
Номер регистрации: 77-01-003569  
Выдано в: Москва

Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-003569/  
от «14» марта 2010 г.

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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, паспортичный в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Малюхова Александра Викторовича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-Д-3091/9, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Обществу с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости I» в лице Генерального директора Сметанина Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор «I»», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 551 и 552 ГК РФ и ст. ст. 35 и 36 Земельного кодекса РФ и на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478358 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/0005/2008-869), от 05.08.2009 Серия 77 АК № 478356 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/010/2008-344) и от 25.09.2009 Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/0005/2008-867), 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 именованый договор аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569:

**« ДОГОВОР АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
с множественностью лиц на стороне арендатора »**

1.2. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости I» с 06.03.2008 г.

2. Изложить пункт 1.1 договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующей редакции:

«1.1. Предметом договора является земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, общей площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв.м., кадастровый № 77:01:0004016:9, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Лесная, вл. 43, предоставляемый в пользование на условиях

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

3. Изложить п. 1.2. договора аренды от 05.12.1995 № М-01-4003569 в следующей редакции:  
«Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком, определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к Договору».

Арендаторы выражают согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в Договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автомобильного транспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.»

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

### «3. Арендная плата»

« 3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендаторами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующего за датой присвоения учетного номера.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах и строительстве, сооружении.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в настоящий Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае негритозованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации), и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, индексации и уплаты Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другой юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.»

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

« 4.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

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

«5.2. Совершить сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти, с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и условий сделки с регистрацией новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.»

мере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю».

10. Изложить пункт 8.2. раздела 8 «Изменение и расторжение договора аренды» в следующей редакции:

«8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освоению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

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

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

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

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

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

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

«6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- несвоевременного или неиспользования Участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;

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

• использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;

• осуществлении без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок предметных настоящим Договором с правом аренды Участка, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

• в случае признания утраченным силу распоряжительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

• в случае самовольного строительства на земельном участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы».

8. Изложить название раздела 7 в следующей редакции:

#### «7. Санкции»

9. Изложить пункты 7.2., 7.3., 7.5. раздела 7 «Санкции» в следующей редакции:

«7.2. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двукратный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а так же в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязанности, указанных в 4 разделе «ОСОВБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в раз-

Приложение 1 к Договору аренды № 04/01-0035609 от 17.04.2010 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**  
ФЛС № М-01-0035609-002

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

Адрес участка: улица Лесная, вл. 43  
Кадастровый номер участка 77:01:0004016:9

**ИСКЛЮЧНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:**

1	Площадь земельного участка	3169 кв.м
1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 06.03.2008	2652 кв.м
1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 05.06.2008	2941 кв.м
2	Территориально-экономическая оцепочная зона г. Москвы	77:01:0004016
3	Кадастровый квартал	67 523 29 руб. за 1 кв.м.
4	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	213,981 306,01 руб.
5	Кадастровая стоимость земельного участка*	1,5 % от кадастровой стоимости
6	Ставка арендной платы	

\* в случае изменения кадастровой стоимости участка головная арендная плата (\*\*) определяется платежеспособностью на основании уведомления Арендодателя.

**РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:**

годовая арендная плата ** с 06.03.2008	2.686 076,48 руб.
годовая арендная плата ** с 05.06.2008	2.978 789,94 руб.

**ТОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА:**

1. Арендца за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого числа квартала. (Закон г. Москвы № 48 от 19.12.2007 г., статья 21)
2. Пени за просрочку платежа составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, ввечная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:**

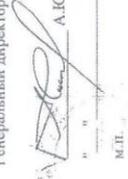
ИП 7705031674, КПП 770501001,  
управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москва)  
счетный счет № 40101810800000010041  
на получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,  
ИК 044583001,

**15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

Арендодатель: <b>ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ</b>	Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл. 43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл. 43
ИНН 7705031674, КПП 770501001	ИНН 7706627396, КПП 770701001
ОКПО 16412348,	ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.23.1
ОКВЭД 75.11.21	ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет № 40201810200000000001,	Расчетный счет № 40701810300040000006
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО Банк ВТБ
Липовый счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001,	БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № В
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

**16. ПОДПИСИ СТОРОН.**

От Арендодателя:  А.В. Матюшевский  
Заместитель руководителя ГТУ ЦАО  
М.П. 200 г. 200 г.

От Арендатора «1»:  
Генеральный директор  А.Ю. Смагагин  
М.П. 200 г. 200 г.

Иск. Липовская Е.К.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бакурина, д. 20, Москва, 115054  
Телефон: (495) 959-19-13, факс: (495) 959-19-42  
E-mail: dzr@mos.ru, http://www.dzr.mos.ru  
ОКПО: 16412348, ОГРН: 1037738510423,  
ИНН/КПП: 770501674/770501001

07.02.2013 № 33-А-203/13-(0)-0

Вход № 03/13-2  
- В - 03 - 30 13  
подпись



109389 59 50653 1  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого  
паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Аруджи-фонд недвижимости 1»  
123250, Арсеневский тупик, дом 3А, г.МОСКВА

УВЕДОМЛЕНИЕ

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

об изменении (внесении) ставки арендной платы  
по договору аренды от 05.12.1995 № М-01-003569  
на земельный участок по адресу: Лесная улица, вл. 43

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее - департамент) настоящим уведомляет об изменении (внесении) с 01.10.2012 ставки арендной платы по договору аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 на земельный участок по адресу: Лесная улица, вл. 43 в связи с вступлением в силу с 01.01.2013 результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утверждённой постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 № 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», а также в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 № 477-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) Правительства Москвы».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	2 941,00
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	335 767 021,78
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,50
Годовая арендная плата	руб.	4 674 143,95

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

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента [www.dzr.mos.ru](http://www.dzr.mos.ru).

В случае если оплата арендных платежей за I квартал 2013 года будет произведена до 31.03.2013, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора земельного участка (Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении арендной платы.

При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просьба обратиться по телефонам: (495) 959-05-21 (499) 953-75-97.

Заместитель руководителя

*А.И.Иванов*

Д.Н.Тетушкин

Исполнитель,  
Лылова Е.К.

Поле 101 платежного поручения 08  
Поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105010020001120  
Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000  
Назначение платежа: Арендная плата за земельный участок № \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.  
Ф.И.С. № \_\_\_\_\_ НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учётной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:  
Заместитель начальника ГУ ЦАО

От Нового Арендатора «А»:  
Генеральный директор

*А.В.Матюшинский*  
А.В.Матюшинский  
и \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

*А.Ю.Сметанин*  
А.Ю.Сметанин  
и \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.