ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

_____/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 184/18

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	04.12.2018 г.
Дата составления отчета:	04.12.2018 г.
Заказчик:	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Аруджи - фонд недвижимости 1»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2018

123007, Россия, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Тел./факс: (499) 701-9902
E-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 6
2.2. Международные стандарты 6
2.3. Федеральные стандарты оценки 6
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков 6
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 6
2.6. Используемая терминология 6
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки 10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 13
3.1. Допущения 13
3.2. Заявление о соответствии 13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 14
4.1. Сведения о Заказчике 14
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 14
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 15
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 17
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 17
6.2. Цель оценки 17
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 17
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 17
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 17
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
7.1. Идентификация Объекта оценки 19
7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
7.4. Описание местоположения объекта оценки 21
7.5. Анализ наиболее эффективного использования 22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 25
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 25
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 27
8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы 28
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 33
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 36
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки 39
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 41
9.1. Последовательность определения стоимости 41
9.2. Рыночный (сравнительный) подход 44
9.3. Доходный подход 46
9.4. Затратный подход 48
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода 49
9.6. Определение стоимости в рамках доходного подхода 60
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 72
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки 74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....75
1. Правовая информация 75
2. Методическая информация 75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ77
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....82
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 87

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

Объект оценки	Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»: - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014, кадастровый номер: 77:01:0004016:4246); - 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, кадастровый номер: 77:01:0004016:4247); - 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, кадастровый номер: 77:01:0004016:4245).
Имущественные права на объект оценки	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Вид права – собственность Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цели оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	**Справедливая стоимость -** цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016). **Рыночная стоимость -** 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 № 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. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	04.12.2018 г.
Срок проведения оценки	29.11.2018 г. – 04.12.2018 г.
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

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

2.2. Международные стандарты

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

2.3. Федеральные стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития 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.

2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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

2.6. Используемая терминология

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от20 мая2015 г. №297:

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку к дополнительному соглашению № 12 от 29.11.2018 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

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.

Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 №135-ФЗ) - 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;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка делается без проведения осмотра, так как доступ к объекту не был предоставлен. Всю информацию получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. 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.
6. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик **Делов А.И.**_____

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

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

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. 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 среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009234 от 07 апреля 2017 г., период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Квалификация оценщика	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 стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит

	от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90001/8-01 от 1 января 2018 г., период страхования: с 09июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 12 от 29.11.2018 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. Цель оценки

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

6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	Обоснованно не применялся	105 833 000	76 702 477
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	154 689 000	119 747 055
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	568 413 000	531 997 908

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

778 691 200 (Семьсот семьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто одна тысяча двести) рублей

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	91 267 700
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)	77:01:0004016:4247	1937,1	137 218 000
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)	77:01:0004016:4245	8684,3	550 205 500

6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Оценщик **Делов А.И.**_____

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

7.1. Идентификация Объекта оценки

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

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

- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м.
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м.
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73892 от 19 января 2017 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73076 от 19 января 2017 г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-72325 от 19 января 2017 г.;
4. Технический паспорт от 21.05.2014 г.;
5. Экспликация от 25.05.2009г.;
6. Экспликация от 25.05.2009г.;
7. Экспликация от 25.05.2009г.;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123018 от 17.02.2014г.
9. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123020 от 17.02.2014г.
10. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123021 от 17.02.2014г.
11. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;
12. 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

Объект оценки:

Нежилые помещения, общей площадью 11 778,3 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43

Оцениваемые права

Собственность

Обременения оцениваемых прав

Доверительное управление, аренда

Субъект права

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

Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 7-1 Общая характеристика Объекта оценки

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

Источник: составлено Оценщиком

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 7-2 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. 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.

№	Критерий	Наличие	Комментарий
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 подвесного потолка в среднем 2,7 м.	+	Высота от пола до подвесного 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. 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
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 трубках. 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	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 Вт на 1 кв.м.
16	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400–450 кг на 1 кв.м.	-	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия не превышает 200 кг на 1кв.м
17	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание.	+	Установлена современная система контроля доступа с применением электронных пропусков.
18	Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства.	+	В здании есть предприятия общественного питания (отдельные входы с фасада здания).
19	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

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 7-3 Анализ местоположения

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

7.5. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.
Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

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

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.
Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.
Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Юридическая разрешенность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

Максимальная продуктивность

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

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

Вывод

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

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

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

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

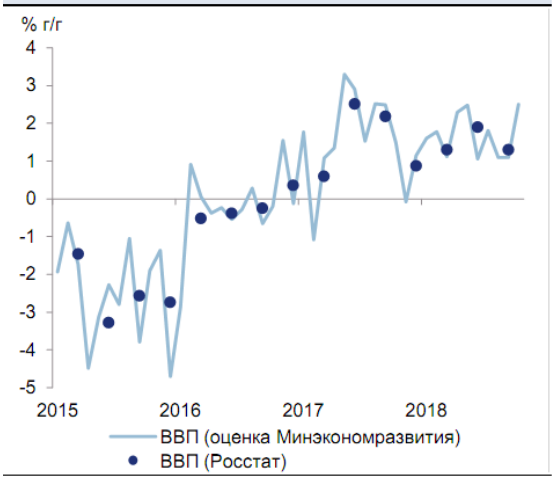
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина деловой активности. Ноябрь 2018 года[1]

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г

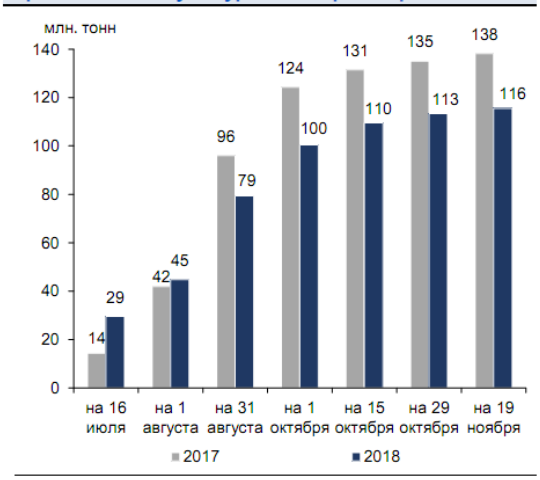
Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало рост на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабо отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Рис. 1. Рост ВВП в октябре ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Отставание по сбору зерновых и зернобобовых культур в октябре сократилось



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

1 http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/52d43171-e5fc-4c62-b222-ba7098486b05/181120.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=52d43171-e5fc-4c62-b222-ba7098486b05

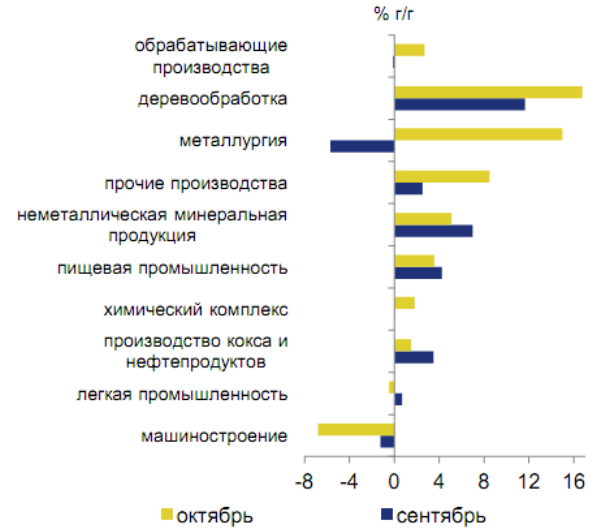
Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

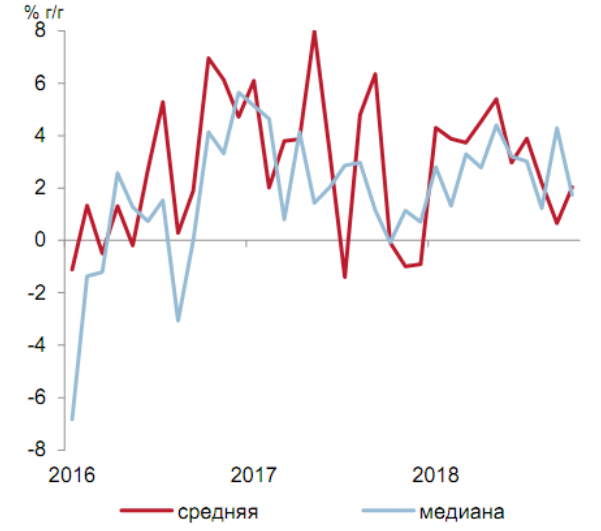
Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

Рис. 3. Металлургия внесла основной вклад в улучшение динамики обрабатывающей промышленности в октябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в октябре снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	**2,5***	**1,3**	**1,1***	**1,1***	**1,8***	**1,9**	**1,3**	**1,5**	**0,9**	**-0,2**
Сельское хозяйство	**11,9**	**-6,1**	**-6,0**	**-11,3**	**0,8**	**1,9**	**2,6**	**2,5**	**-0,1**	**4,8**
Строительство	**2,9**	**-0,4**	**0,1**	**-0,8**	**-0,7**	**0,9**	**-4,0**	**-1,4**	**-0,6**	**-2,2**
Розничная торговля	**1,9**	**2,6**	**2,2**	**2,8**	**2,7**	**2,9**	**2,4**	**1,3**	**3,3**	**-4,6**
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**2,9**	**2,0**	**2,6**	**4,1**	**3,4**	**2,4**	**5,5**	**2,1**	**1,8**
Промышленное производство	**3,7**	**2,9**	**2,1**	**2,7**	**3,9**	**3,2**	**2,8**	**2,1**	**-1,7**	**2,2**
Добыча полезных ископаемых	***7,4***	***4,9***	***6,9***	***4,5***	***3,2***	**2,2**	**1,5**	**2,1**	**-0,4**	**2,3**
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	***2,7***	***2,2***	***-0,1***	***2,2***	***4,6***	**4,3**	**3,7**	**2,5**	**-1,6**	**2,6**
пищевая промышленность	3,6	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-6,8	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,5	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	***-3,2***	***0,5***	***-0,4***	***0,1***	***1,8***	***0,5***	***2,9***	***-0,4***	***-6,9***	***2,0***
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	***4,8***	***4,1***	***6,0***	***5,5***	***1,0***	***-1,9***	***-2,3***	***-2,1***	***-4,3***	***0,8***

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности 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 нежилые помещения, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости.

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы[2]

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

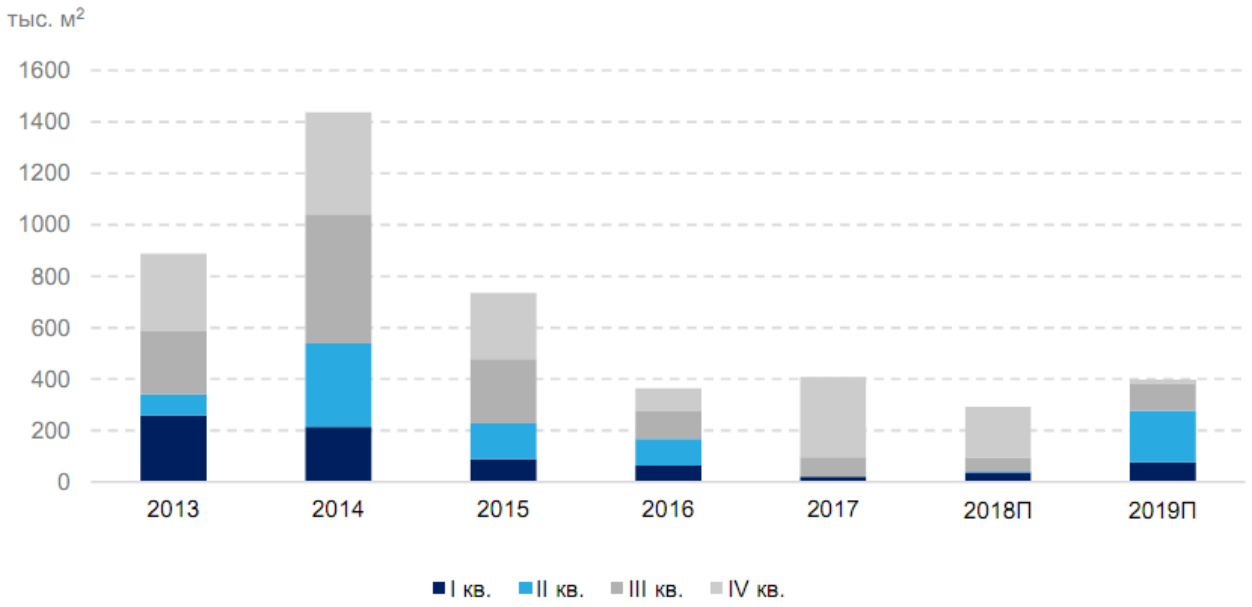
	I–III кв. 2016	I–III кв. 2017	I–III кв. 2018
Объем ввода, тыс. м²	274,4	95,7	94,5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	809,2	789,2	972,6
Доля вакантных площадей, % (на конец III кв.)	13,7	11,2	9,2
Класс А	18,5	15,9	13,0
Класс В+/-	11,8	9,7	8,1
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м²/год* (на конец III кв.)	17 393	17 587	17 494
Класс А	26 565	26 470	25 058**
Класс В+/-	13 095	12 867	13 478**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С начала 2018 г. в Москве в эксплуатацию было введено 94 500 м2 офисных площадей классов А и В+/-, что сопоставимо с уровнем за аналогичный период 2017 г., однако в три и пять раз ниже уровня 2016 и 2015 гг. соответственно. Совокупный объем ввода офисов в 2018 г. станет минимальным за последние 15 лет и составит 292 400 м² в случае получения документации о вводе на все заявленные до конца года объекты.

Новое предложение офисных площадей в ближайшей перспективе будет формироваться как за счет объектов, строительство которых было возобновлено, так и за счет новых, ранее не анонсированных объектов. Кроме того, избыток предложения, характерный для 2014–2016 гг., поспособствовал формированию на рынке нового типа предложения: ряд девелоперов, ранее приостановивших строительство бизнес-центров, озвучивают готовность построить проекты «под клиента»: на сегодняшний день совокупный объем подобных проектов составляет, по нашим оценкам, около 700 000 м² офисных площадей.

2 http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q3_2018_rus.pdf?la=ru-RU

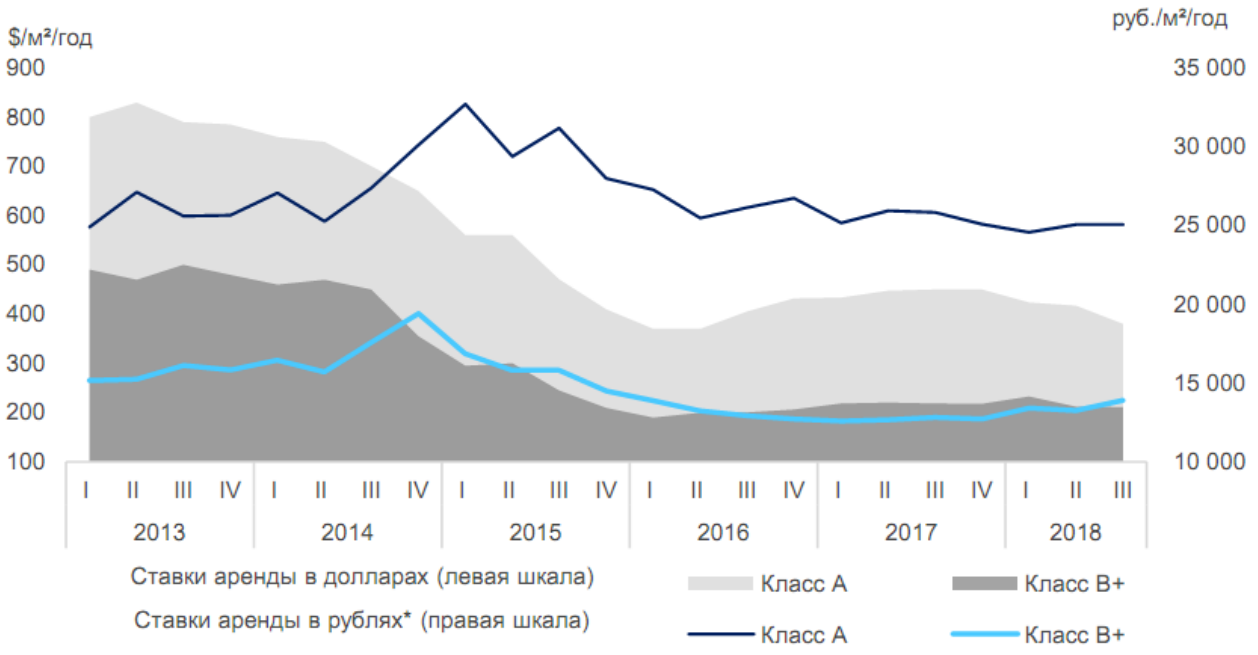


НАЗВАНИЕ	ТИП	КЛАСС	АДРЕС	GBA, M2	GLA, M2
«ВТБ Арена Парк» (фаза I)	МФК	А	Ленинградский пр-т, д. 36, стр. 3, 4, 5	31 021	24 686
«Новион»	МФК	А	Самарская ул., д. 1	76 082	22 000
«Галерея 76»	МФК	В+	Профсоюзная ул., д. 76	22 100	8 450

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В течение первых трех кварталов 2018 г. повсеместного увеличения ставок аренды в офисах классов А и В+/- зафиксировано не было. По итогам III квартала средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса А составила 25 058 руб./м2 /год, в офисах классов В+/- – 13 478 руб./м2 /год.

Снижение показателя средневзвешенной арендной ставки в одних субрынках и повышение в других в III квартале связано с изменением структуры предложения, а также с повышенной волатильностью курса рубля в этом периоде. Ослабление рубля в августе и начале сентября отразилось на росте средних приведенных ставок аренды в деловых районах, где доля долларового предложения составляет более 50%: в Белорусском, Павелецком деловых районах и в объектах с премиальной локацией средние ставки аренды, номинированные в долларовом эквиваленте и пересчитанные в российские рубли, выросли на 6–8%.



СПРОС

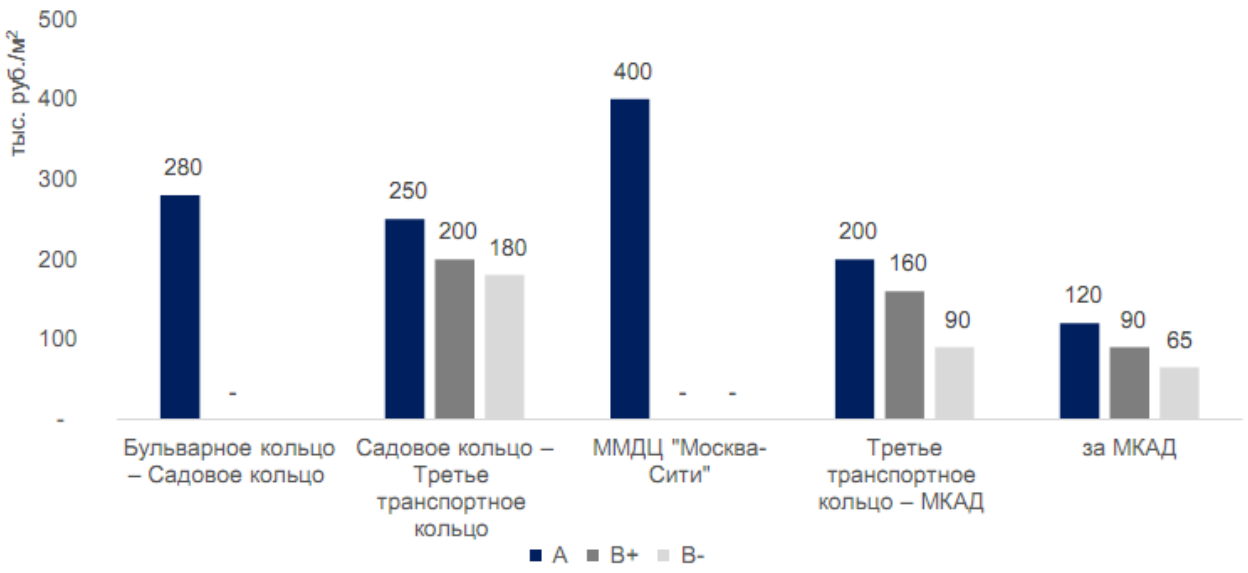
За период с января по сентябрь 2018 г. было арендовано и куплено 972 600 м2 , что больше, чем за аналогичный период 2017 г., на 23%. Также мы наблюдаем увеличение количества сделок по аренде крупных блоков площадью от 5 000 м2 до 10 000 м2 в 1,5 раза в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года и увеличение количества сделок площадью от 1 000 м2 до 5 000 м2 в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года на 35%.

Наиболее активными в части аренды новых офисных помещений в первые три квартала 2018 г. были компании банковской сферы (23%), ритейл-компании (14%) и IT-компании (12%). Начиная с 2015 г. совокупный объем офисных площадей, арендуемых IT-компаниями, увеличивался и по итогам трех кварталов 2018 г. составил 49 900 м2 . Растущий объем сделок с IT-компаниями связан в том числе и с тем, что IT-компании ориентированы на сотрудников нового поколения с высокими требованиями к качеству офисного пространства. Современным сотрудникам необходимо комфортное рабочее место, зоны отдыха. Также популярным среди IT-компаний является размещение на арендуемых площадях дополнительных опций – фитнеса, игровой зоны, зоны отдыха. Соблюдение всех требований вынуждает компанию снимать в аренду крупные офисы. По итогам первых трех кварталов 2018 г. средний размер офиса, арендуемого IT-компанией, составил 2 039 м2 , что превышает показатель предыдущего года на 18% и в 2 раза, чем в 2015 г.

Компания	БЦ	Адрес	Тип сделки	Площадь, м2
ПАО «МТС»	«Декарт»	Андропова пр-т, д. 18, стр. 9	покупка	31 000
Банк «Авангард»	«Лесная 6»	Лесная ул., д. 6	покупка	14 000
WeWork	«Савин» («Красная Роза»)	Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 13	аренда	4 290
SOK	«Сады Пекина»	Б. Садовая ул., д. 5, стр. 1	аренда	3 110
Rocket Collider	«Фактория»	Вятская ул., д. 27, стр. 7	аренда	3 000
OPTEC (Zeiss Group)	Silver City	Серебряническая наб., д. 29	аренда	2 090

РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Без учета сделки 2017 г. по покупке одной из офисных башен комплекса «IQ-квартал» для размещения сотрудников крупнейшего государственного банка, объем приобретенных офисных помещений увеличился на 46% и составил 134 780 м2 . Количество сделок площадью более 1 000–2 500 м2 выросло в 1,7 раза, а количество сделок менее 200 м2 увеличилось почти в два раза по сравнению с предыдущим годом. Несмотря на растущий спрос и ограниченный объем свободного предложения, цены продажи собственниками офисов по-прежнему не корректируются вверх.



ПРОГНОЗ РЫНКОВ АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, м²
1	«Амальтея»	A	Сколково, Большой б-р, д. 40	Группа «САФМАР» («БИН»)	32 000
2	«ОКО II»	B+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 2	Capital Group	26 750
3	«Смоленский Пассаж II»	A	Смоленская пл., д. 7–9	Группа «САФМАР» («БИН»)	15 350
4	«Берников»	B+	Николоямская ул., д. 11, стр. 2	Группа «САФМАР» («БИН»)	10 900
5	«Рассвет»	B+	Столярный пер., д. 3	KR Properties	15 830

Ставки капитализации

Основные показатели рынка коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья на 3

квартал 2018 года по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости Rway № 283.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2018 г., *млн кв.м*	15,9–17,6	12,8–13,2	12,3
Прирост площадей за I–III кварталы 2018 г. (новое строительство), *тыс. кв.м*	67,8	321,2 (136,9)	219,3[1]
Уровень вакансий			
класс «А»	14,5%	8,2%[2]	7,8%[3]
класс «В+»	13,1%		
класс «В-»	11,6%		
Диапазоны цен предложений, *руб./кв.м (без учета НДС)*	72 000–475 000	–	20 000–65 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, *руб./кв.м/год*[4]	8000–52 000	4000–160 000	2400–6000
Операционные расходы, *руб./кв.м/год (без учета НДС)*	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, *%*	10,0–11,8	–	11,0–13,5

[1] *Объем спекулятивных складов.*
[2] *Действующие торговые центры.*
[3] *Высококлассные складские площади.*
[4] *Без учета НДС, эксплуатационных расходов.*
* *Предварительные данные.*

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

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

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

В ходе интервью с продавцами и арендодателями, были выявлены объекты, которые продаются с учетом НДС[3] и без учета НДС. У объектов с НДС налог вычтен из общей стоимости. Последующие расчеты и полученные результаты будут указываться без учета НДС.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже помещений офисного назначения

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Расположение	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Отдельно стоящее	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С1	Маяковская/Белорусская	16 мин. Пешком	1-4	1 линия	1150	110 538	https://www.cian.ru/sale/commercial/177263219/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	9 мин. пешком	2	1 линия второстепенной улицы	356	118 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/194632168/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 24/1С5	Армабская	5 мин. Пешком	цоколь	1 линия второстепенной улицы	220	115 177	https://www.cian.ru/sale/commercial/196209533/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 19С3	Проспект мира	до 5 мин. пешком	5-6	1 линия	533	129 456	https://www.cian.ru/sale/commercial/161723483/
5	Офис	Отдельно стоящее	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Банный пер., 9	Проспект мира	6 мин. Пешком	1-5	1 линия	12471	127 119	https://www.cian.ru/sale/commercial/195344374/
6	Офис	Отдельно стоящее	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая наб., 69	Павелецкая	7 мин. Пешком	1-4	1 линия	10 335	122 998	https://www.cian.ru/sale/commercial/196218421/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22кБ	Новокузнецкая	11 мин. Пешком	Подвал, 1, 2	1 линия	430	88 687	https://www.cian.ru/sale/commercial/197134464/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казакова, 8С2	Курская	7 мин. Пешком	4	1 линия	496	131 048	https://www.cian.ru/sale/commercial/181671300/

3 НДС – налог на добавленную стоимость. С 1 января 2004 года составляет 18 %

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Расположение	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казакова, 8С2	Курская	7 мин. Пешком	4	1 линия	871,4	126 234	https://www.cian.ru/sale/commercial/181670625/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11Б	Павелецкая	15 мин. Пешком	15-16	Внутри квартала	2257	111 142	https://www.cian.ru/sale/commercial/170551980/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3	Таганская	5 мин. Пешком	2	1 линия	550	114 407	https://www.cian.ru/sale/commercial/192220536/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Потаповский пер., 5С4	Тургеневская	6 мин. Пешком	1-6	Внутри квартала	6679,4	126 876	https://www.cian.ru/sale/commercial/196209488/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30к2	Цветной будьвар	6 мин. Пешком	1-3	1 линия	950,8	124 783	https://www.cian.ru/sale/commercial/194783593/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 38А	Курская	8 мин. Пешком	1-2	1 линия	1362,8	110 169	https://www.cian.ru/sale/commercial/196295243/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Щипок, 20	Серпуховская	10 мин. Пешком	цоколь, 1-4	1 линия	2000	82 627	https://www.cian.ru/sale/commercial/194080366/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	82 627
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	131 048
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	116 003

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Расположение	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	10 мин. Пешком	3	1 линия	379	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196732297/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинская пл., 1С1	Мояковская	10 мин. Пешком	2	1 линия	1 391	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/169691286/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4	Баррикадная	4 мин. Пешком	1-3	2 линия	355	12 846	https://www.cian.ru/rent/commercial/193889391/

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Расположение	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Столярный пер., 3К1	Улица 1905 года	7 мин. Пешком	3-5	2 линия	5 068	12 712	https://www.cian.ru/rent/commercial/180851886/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Никитский бул., 12	Арбатская	5 мин. Пешком	цоколь	1 линия	588	14 285	https://www.cian.ru/rent/commercial/196209394/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 9С4	Охотный ряд	6 мин. Пешком	1-3	внутри квартально	1720	13 558	https://www.cian.ru/rent/commercial/193123852/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинский пер., 11С2	Савеловская	8 мин. Пешком	2-5	2 линия	500	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196780961/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Волконский пер., 13	Цветной бульвар	5 мин. Пешком	2	1 линия	200	12 285	https://www.cian.ru/rent/commercial/193394043/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2	Цветной бульвар	5 мин. Пешком	4	внутри квартально	609	12 290	https://www.cian.ru/rent/commercial/196592678/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 1-й Щипковский пер., 1	Серпуховская	5 мин. Пешком	1	1 линия	1016	11 441	https://www.cian.ru/rent/commercial/196204048/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Гончарная ул., 17	Таганская	7 мин. Пешком	подвал, 1-2	1 линия	995	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196294239/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 17С1	Улица 1905 года	14 мин. Пешком	3	1 линия	762	13 559	https://www.cian.ru/rent/commercial/196203370/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 000
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 000
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13 081

Источник: расчет Оценщика

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных[4]

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

Величина корректировки на удаление от метро

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

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

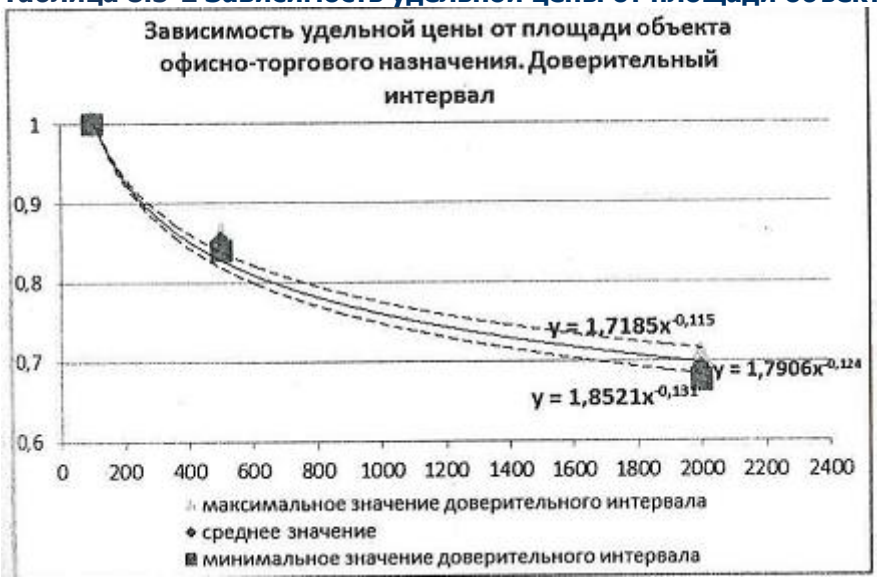
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

Площадь объекта

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

Таблица 8.5-2 Зависимость удельной цены от площади объекта



Этаж расположения.

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

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на этаж расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Состояние объекта.

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

Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 8.5-4 Поправка на состояние для цен предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 8.5-5 Поправка на состояние для арендных ставок

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Расположение выхода на красную линию

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

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

Таблица 8.5-6 Диапазон корректировки на расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному фактору определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. Согласно данным справочника корректировка имеет следующие значения:

Таблица 8.5-7 Поправка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Выводы относительно рынка офисной недвижимости

- С начала 2018 г. в Москве в эксплуатацию было введено 94 500 м2 офисных площадей классов А и В+/-
- В течение первых трех кварталов 2018 г. повсеместного увеличения ставок аренды в офисах классов А и В+/- зафиксировано не было

- Ослабление рубля в августе и начале сентября отразилось на росте средних приведенных ставок аренды в деловых районах, где доля долларового предложения составляет более 50%.
- Наиболее активными в части аренды новых офисных помещений в первые три квартала 2018 г. были компании банковской сферы (23%), ритейл-компании (14%) и IT-компании (12%).
- За период с января по сентябрь 2018 г. было арендовано и куплено 972 600 м2 , что больше, чем за аналогичный период 2017 г., на 23%.
- Ставки капитализации в бизнес центрах составляют от 10% до 11,8%.

Выводы относительно объекта оценки:

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	82 627
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	131 048
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	116 003

Источник: анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 000
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 000
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 955

Источник: расчет Оценщика

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

Выводы:

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

- Факт сделки (уторгование).
- Дата предложения.
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.
- Удаленность от метро
- Расположение объекта
- Наличие отдельного входа
- Состояние помещения

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.
В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

  Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком[5].

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка- Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса- Рубинштейна или С-11-П-модель.

- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения[6].

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

9.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

treyding/binomialnaya-model.html); Большая Энциклопедия Нефти Газа (http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html)

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

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

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

9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки») и интернет ресурсов (http://msk.afy.ru/, http://cian.ru, http://www.invst.ru/) по продаже офисных помещений.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено 15 предложений[7] по продаже офисных помещений. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, удаленность от метро, состояние объекта.

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

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

Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 24/1С5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22кБ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Новокузнецкая	Таганская
Удобство расположения (относительно стаций метро)	6мин. Пешком	9 мин. пешком	5 мин. Пешком	11 мин. Пешком	5 мин. Пешком

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	цоколь	Подвал, 1, 2	2
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	356	220	430	550
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Контактная информация		926 717-18-51	495 287-67-46	495 230-28-26	495 230-28-26
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/194632168/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196209533/	https://www.cian.ru/sale/commercial/197134464/	https://www.cian.ru/sale/commercial/192220536/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		140 169	135 909	104 651	135 000
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		**118 787**	**115 177**	**88 687**	**114 407**

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5-2 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		49 900 000	29 900 000	45 000 000	74 250 000
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	356,00	220,00	430,00	550,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	103 659	79 818	102 966
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 24/1С5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22кБ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	103 659	79 818	102 966
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Новокузнецкая	Таганская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	9 мин. пешком	5 мин. Пешком	11 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	цоколь	Подвал, 1, 2	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	7,0%	12,0%	7,0%	7,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	114 392	110 293	89 676	104 665
Общая площадь		1 156,90	356,00	220,00	430,00	550,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-12,8%	-18,5%	-10,7%	-8,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	99 750	89 889	80 081	95 768
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	99 750	89 889	80 081	95 768
Среднее арифметическое значение ряда данных		91 372				
Выборочная дисперсия		73 067 223				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		8 548				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		19,80%	35,50%	22,70%	20,50%
Весовой коэффициент	%	-	0,2594	0,2294	0,2533	0,2579
Вклад аналога	руб./кв.м	-	25 875	20 621	20 285	24 699
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	91 480				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-3 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		49 900 000	29 900 000	45 000 000	74 250 000
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	356,00	220,00	430,00	550,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	103 659	79 818	102 966
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 24/1С5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22кБ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	103 659	79 818	102 966
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Новокузнецкая	Таганская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	9 мин. пешком	5 мин. Пешком	11 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Этаж расположения		Выше первого этажа	2	цоколь	Подвал, 1, 2	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	103 400	83 809	97 818
Общая площадь		1 937,10	356,00	220,00	430,00	550,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-18,6%	-23,9%	-16,7%	-14,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 023	78 687	69 813	83 537
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 023	78 687	69 813	83 537
Среднее арифметическое значение ряда данных		79 765				
Выборочная дисперсия		55 703 645				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		7 463				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		18,60%	33,90%	21,70%	19,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,260	0,230	0,253	0,257
Вклад аналога	руб./кв.м	-	22 626	18 098	17 663	21 469
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	79 856				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-4 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		49 900 000	29 900 000	45 000 000	74 250 000
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	356,00	220,00	430,00	550,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	118 787	115 177	88 687	114 407
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	103 659	79 818	102 966
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 24/1С5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22кБ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	103 659	79 818	102 966
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Новокузнецкая	Таганская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	9 мин. пешком	5 мин. Пешком	11 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 908	98 476	83 809	97 818
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	2	цоколь	Подвал, 1, 2	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	4,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	105 839	102 415	82 971	96 840
Общая площадь		8 684,30	356,00	220,00	430,00	550,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-32,6%	-37,0%	-31,0%	-29,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 335	64 521	57 250	68 466
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 335	64 521	57 250	68 466
Среднее арифметическое значение ряда данных		65 393				
Выборочная дисперсия		37 273 175				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		6 105				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		33,60%	46,00%	37,00%	35,30%
Весовой коэффициент	%	-	0,2579	0,2360	0,2515	0,2546
Вклад аналога	руб./кв.м	-	18 397	15 227	14 398	17 431
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	65 453				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Обременения

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому обременение в виде доверительного управления не учитывалось.

Так же на объект оценки установлено обременение в виде аренды. Наличие арендатора не препятствует заключению сделки с имуществом (например, его продаже). Таким образом, корректировка принималась равной 0%.

Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является

возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 9.5-5 Диапазон корректировок на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята для офисных объектов и составила 10% как среднее значение диапазона офисно-торговых объектов.

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных[8]

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

Величина корректировки на удаление от метро

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

Таблица 9.5-6 Расчёт корректировки на удаленность от метро

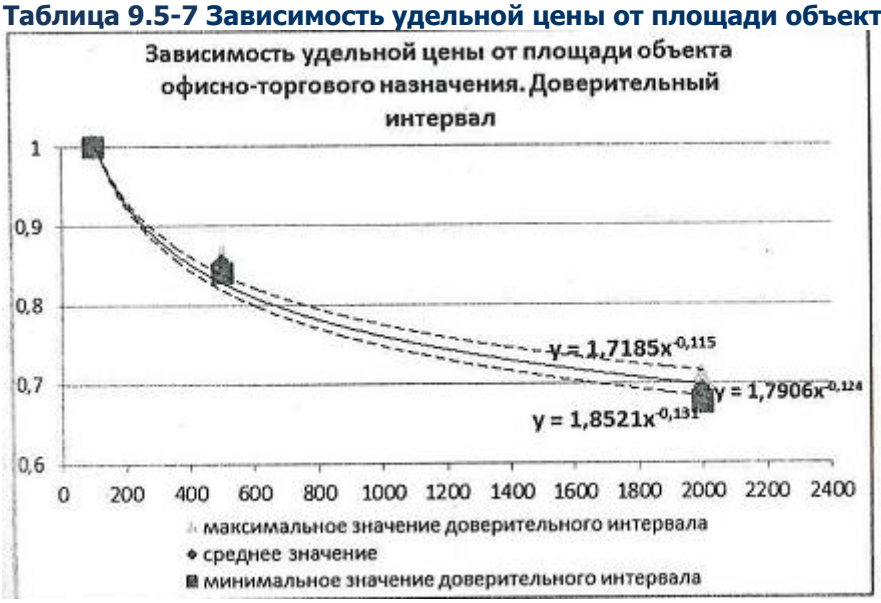
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Новокузнецкая	Таганская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	9 мин. пешком	5 мин. Пешком	11 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Корректировка, %		0,0%	-5,0%	5,0%	-5,0%

Площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

Таблица 9.5-7 Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле К=1,7906 * Х^-0,124, где Х площадь объекта в квадратных метрах.

Таблица 9.5-8 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	1 156,90	356,00	220,00	430,00	550,00
Корректирующий коэффициент	0,75	0,86	0,92	0,84	0,82
Корректировка		-12,79%	-18,48%	-10,71%	-8,54%

Таблица 9.5-9 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	1 156,90	356,00	220,00	430,00	550,00
Корректирующий коэффициент	0,70	0,86	0,92	0,84	0,82
Корректировка		-18,60%	-23,91%	-16,67%	-14,63%

Таблица 9.5-10 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	1 156,90	356,00	220,00	430,00	550,00
Корректирующий коэффициент	0,58	0,86	0,92	0,84	0,82
Корректировка		-32,56%	-36,96%	-30,95%	-29,27%

Этаж расположения для офисных помещений

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 9.5-11 Диапазон корректировок на этаж расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

В помещениях, где не указана разбивка площади по этажу, общая площадь делилась на количество занимаемых этажей.

Таблица 9.5-12 Расчет величины поправки на этаж расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	356,0	220,0	430,0	550,0	356,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	-	-	188,0	-	-
цоколь	0,82	-	220,0	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	171,3	-	-
прочие этажи	0,86	356,0	-	70,7	550,0	356,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	0,4372	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	1,0000	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	0,3984	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	-	0,1644	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,8600	0,8200	0,8589	0,8600	0,8600

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректирующий коэффициент	-	7%	12%	7%	7%	7%

Таблица 9.5-13 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	356,0	220,0	430,0	550,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	-	-	-	188,0	-
цоколь	0,82	-	-	220,0	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	171,3	-
прочие этажи	0,86	1 937,1	356,0	-	70,7	550,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	0,4372	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	1,0000	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	0,3984	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00000	1,0000	-	0,1644	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,86000	0,8600	0,8200	0,8589	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	5%	0%	0%

Таблица 9.5-14 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	356,0	220,0	430,0	550,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	787,1	-	-	188,0	-
цоколь	0,82	-	-	220,0	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	171,3	-
прочие этажи	0,86	7 521,1	356,0	-	70,7	550,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	0,4372	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	1,0000	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	0,3984	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,0000	-	0,1644	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,8543	0,8600	0,8200	0,8589	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	4%	-1%	-1%

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:

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

где,

К – 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

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

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

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

Таблица 9.5-15 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м. руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	Стоимость объекта (округленно), руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	91 480	105 833 212	105 833 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	79 856	154 689 058	154 689 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	65 453	568 413 488	568 413 000
ИТОГО					**828 935 000**

Источник: рассчитано Оценщиком

9.6. Определение стоимости в рамках доходного подхода

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

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

где:

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

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

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

Анализ доходов

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

ПВД = S x C_a, где
C_a – годовая арендная ставка за 1 кв.м.;
S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки») и интернет ресурсов (http://msk.afy.ru/, http://cian.ru, http://www.invst.ru/) по аренде офисных помещений.

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

Было выявлено 13 предложений[9] по аренде помещений свободного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

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

Таблица 9.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 17С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 3к1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 13С2
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Цветной будьвар	Улица 1905 года	Сухаревская	Сухаревская

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удобство расположения (относительно стаций метро)	6мин. Пешком	5 мин. Пешком	14 мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	3	4	3
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия	внутри квартально	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	609	762	114	180
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		495 204-25-06	495 132-23-54	965 237-44-34	495 744-60-57
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/196592678/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196203370/	https://www.cian.ru/rent/commercial/197154378/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196294254/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		14 502	16 000	15 790	14 399
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		12 290	13 559	13 381	12 203

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	609,00	762,00	114,00	180,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 282	12 447	12 284	11 202
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 17С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 3к1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 13С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 282	12 447	12 284	11 202

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро		Белорусская	Цветной бульвар	Улица 1905 года	Сухаревская	Сухаревская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	5 мин. Пешком	14 мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 718	13 069	11 670	11 202
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 718	13 069	11 670	11 202
Расположение		1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			25%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	3	4	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 336	13 984	12 487	11 986
Общая площадь		1 156,90	609,00	762,00	114,00	180,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 336	13 984	12 487	11 986
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 336	13 984	12 487	11 986
Среднее арифметическое значение ряда данных		13 198				
Выборочная дисперсия		1 295 768				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 138				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		37,00%	12,00%	12,00%	7,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,212	0,259	0,259	0,271
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 039	3 622	3 234	3 248
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	13 143				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	609,00	762,00	114,00	180,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 282	12 447	12 284	11 202
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 17С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 3к1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 13С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 282	12 447	12 284	11 202
Ближайшая станция метро		Белорусская	Цветной бульвар	Улица 1905 года	Сухаревская	Сухаревская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	5 мин. Пешком	14 мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 718	13 069	11 670	11 202
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 718	13 069	11 670	11 202
Расположение		1 линия	внутри квартально	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			25%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	3	4	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Общая площадь		1 937,10	609,00	762,00	114,00	180,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 335				
Выборочная дисперсия		1 131 546				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 064				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		30,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,209	0,259	0,259	0,272
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 800	3 385	3 023	3 047
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	12 255				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-4 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	609,00	762,00	114,00	180,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 290	13 559	13 381	12 203
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 282	12 447	12 284	11 202
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 17С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 3к1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 13С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 282	12 447	12 284	11 202
Ближайшая станция метро		Белорусская	Цветной бульвар	Улица 1905 года	Сухаревская	Сухаревская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	5 мин. Пешком	14 мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 718	13 069	11 670	11 202
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 718	13 069	11 670	11 202
Расположение		1 линия	внутри квартально	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			25%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 398	13 069	11 670	11 202
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	3	4	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 264	12 938	11 553	11 090
Общая площадь		8 684,30	609,00	762,00	114,00	180,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 264	12 938	11 553	11 090
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 264	12 938	11 553	11 090
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 211				
Выборочная дисперсия		1 108 981				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 053				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		31,00%	6,00%	6,00%	1,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,210	0,259	0,259	0,272
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 785	3 351	2 992	3 016
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	12 144				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 9.6-5 Диапазон корректировок на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга для офисных объектов составила 8,2% как среднее значение диапазона.

Площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой офисные помещения, которые можно сдать в аренду блоками. В связи с этим корректировка на площадь не требуется.

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных[10]

Величина корректировки на удаление от метро

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

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

Таблица 9.6-6 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Цветной бульвар	Улица 1905 года	Сухаревская	Сухаревская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	5 мин. Пешком	14 мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка, %	-	-5,0%	5,0%	-5,0%	0,0%

Этаж расположения для офисных помещений

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 9.6-7 Диапазон корректировок на этаж расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Таблица 9.6-8 Расчет величины поправки на этаж расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	609,0	762,0	114,0	180,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	316,4	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	78,8	609,0	762,0	114,0	180,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,9166	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	7%	7%	7%	7%

Таблица 9.6-9 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	609,0	762,0	114,0	180,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	-	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	1 937,1	609,0	762,0	114,0	180,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00000	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель коэффициента	-	0,86000	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	0%

Таблица 9.6-10 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	609,0	762,0	114,0	180,0
в т. ч.						
Подвал	0,73	787,1	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	7 521,1	609,0	762,0	114,0	180,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,8543	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-1%	-1%	-1%

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:

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

где,

К – 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

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

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

Определение арендопригодной площади

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка

для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 год, отношение арендопригодной площади к общей площади имеет следующее значение:

Таблица 9.6-11 Отношение аренднопригодной площади к общей площади

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

Определение действительного валового дохода

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

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 год процент недозагрузки имеет следующие значения

Таблица 9.6-12 Величина недозагрузки

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов и составила 13,4% как среднее значение диапазона.

Расчет чистого операционного дохода

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

$$ЧОД = ДВД - ОР$$

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, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017 г., величина операционных расходов имеет следующие значения:

Таблица 9.6-13 Величина операционных расходов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Для последующих расчетов величина операционных расходов принималась для офисных объектов и составила 18,6% как среднее значение диапазона.

Расчет ставки капитализации

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

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставка капитализации применялась на основании анализа рынка по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости Rway № 283 и составляет от 10 до 11,8 %. Среднее значение 10,9%.

Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Таблица 9.6-14 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Кадастровый номер помещения		
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245
Площадь, кв. м	1 156,9	1 937,1	8 684,3
Аренда пригодная площадь, кв.м.	902,4	1 510,9	6 773,8
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	13 143,0	12 255,0	12 144,0
Доход от сдачи в аренду, руб.	11 860 243	18 516 080	82 261 027
Потенциальный валовой доход, руб.	11 860 243	18 516 080	82 261 027
Коэффициент недозагрузки	13,4%	13,4%	13,4%
Потери от недозагрузки, руб.	1 589 273	2 481 155	11 022 978
Действительный валовой доход, руб.	10 270 970	16 034 925	71 238 049
Операционные расходы, %	18,60%	18,60%	18,60%
Операционные расходы, руб.	1 910 400	2 982 496	13 250 277
Чистый операционный доход, руб.	8 360 570	13 052 429	57 987 772
Коэффициент капитализации, %	10,9%	10,9%	10,9%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	76 702 477	119 747 055	531 997 908

Источник: рассчитано оценщиком

Таблица 9.6-15 Справедливая стоимость оцениваемых объектов по доходному подходу

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	66 300	76 702 477
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	61 818	119 747 055
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	61 260	531 997 908
ИТОГО				**728 447 440**

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

При обобщении результатов различных подходов к оценке Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

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	1	Соответствует в полной мере
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 стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		7	
Общая сумма положительных критериев		14			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,5		0,5	

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, учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом - 0,5;
- стоимость, определенная доходным подходом – 0,5.

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	105 833 000	0,50	52 916 500
Доходный	76 702 477	0,50	38 351 239
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			**91 267 739**
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			**91 267 700**

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	154 689 000	0,50	77 344 500
Доходный	119 747 055	0,50	59 873 528
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			**137 218 028**
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			**137 218 000**

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	568 413 000	0,50	284 206 500
Доходный	531 997 908	0,50	265 998 954
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			**550 205 454**
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			**550 205 500**

Источник: рассчитано Оценщиком

10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

778 691 200 (Семьсот семьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто одна тысяча двести) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	91 267 700
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)	77:01:0004016:4247	1937,1	137 218 000
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)	77:01:0004016:4245	8684,3	550 205 500

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.

Оценщик **Делов А.И.** _____

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. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» под редакцией Д. Фридман, Н. Ордуэй, Академия народного хозяйства при правительстве Москвы, «Дело» 1997 г., Москва.
4. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
5. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
6. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
7. «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
8. «Принятие решений. Метод анализа иерархий» Саати Т. – М.: Радио и связь, 1993.
9. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446.)
10. ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312.
11. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
12. «Ценообразование в строительстве». В.Т. Александров, издательство «Питер», 2000г.;
13. «Положение о проведении планово – предупредительного ремонта (ППП) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
14. В. В. Мешечек, Е.П. Матвеев. Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий министерство общего и профессионального образования РФ. Центральный межведомственный институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов строительства при московском государственном строительном университете (ЦМПИКС при МГСУ). М-1999.
15. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон

16. Распоряжение премьера правительства Москвы от 01.04.1999 N 276-РП «Об утверждении Порядка определения аварийности зданий в г. Москве».
17. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
18. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
19. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: Делов Андрей Игоревич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 613691, выдан 23.12.2009г.
Отделением УФМС России по Московской обл. в гор.Байконур
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«06» ноября 2014г., регистрационный № 009234

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «07» ноября 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0024592 *

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников оценочной деятельности (IAVGO)

Ассоциированный член Европейской группы экспертов по оценкам (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Делов Андрей Игоревич (Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 января 2018 г.

Дата составления выписки 25 января 2018 г.

Исполнительный директор С.Д. Заякин

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002928-1 «02» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Делову Андрею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «02» февраля 2018 г. № 45

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» февраля 2021 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI) | Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) | Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации | Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Делов Андрей Игоревич
(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОценка"

Стаж в области оценочной деятельности: 6 лет

Общий стаж: 6 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алматинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 09.01.2017 - 09.02.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г. , результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 25.01.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 января 2018 г.

Дата составления выписки 25 января 2018 г.

Исполнительный директор С.Д. Заякин

М.П.

Жоғары білім туралы

ДИПЛОМ

ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов Андрей Игоревичке берілді, ол 2008 жылы Алматы экономика және статистика академиясына түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау" мамандығы бойынша Алматы экономика және статистика академиясының жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық меңгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы «20» сәуірдегі шешімімен оған бағалау біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының төрағасы
Ректор
Хатшы
М.О.

Алматы қаласы
2010 жылғы «07» маусым
Тіркеу нөмірі 2579

ДИПЛОМ

о высшем образовании

ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову Андрею Игоревичу в том, что он в 2008 году поступил в Алматинскую академию экономики и статистики и в 2010 году полностью освоил профессиональную учебную программу высшего образования по специальности 050908 "Оценка" Алматинской академии экономики и статистики.

Решением Государственной аттестационной комиссии от «20» апреля 2010 года ему (ей) присвоена квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР оценки

Председатель Государственной аттестационной комиссии
Ректор
Секретарь
М.П.

Город Алматы
«07» июня 2010 года
Регистрационный номер 2579

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90001/8-01
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Москва — 1 января 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»** 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А ИНН: 7707726600
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 9 июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**в период с 1 января 2018 г. по 8 июля 2018 г. составляет 10000000 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек).** **в период с 9 июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г. составляет 100000000 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему по настоящему Договору составляет 23120 руб. (Двадцать три тысячи сто двадцать рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке:

Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:
1	9620 (Девять тысяч шестьсот двадцать рублей 00 копеек)	31 января 2018 г.
2	13500 (Тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	1 августа 2018 г.

В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Полисом, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Полиса и без подписания двустороннего соглашения о расторжении Полиса. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.»

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 9 июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г.; (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 9 июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh — АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009234 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахавщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009234 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Делов Андрей Игоревич** Паспортные данные: Сер. 4608 №613691 выдан Отделением УФМС России по Московской обл. в гор.Байконур (код подразделения - 500-219) 23.12.2009
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахавщик 1), в долс (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахавщик 2), в долс (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахавщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахавщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С **«01» июля 2017 года** по **«31» декабря 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахавщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.** 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссии банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Делов Андрей Игоревич

СОСТРАХОВЩИК 1 СПАО «Ингосстрах»:

От Сострахавщика 1: _____

(Начальник отдела страхования гражданской и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: Сумма страхового возмещения, руб. — Максимальный срок выплаты (рабочие дни) До 40 000 000 — 5 (Пять) От 40 000 001 до 200 000 000 — 10 (Десять) Свыше 200 000 000 — Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

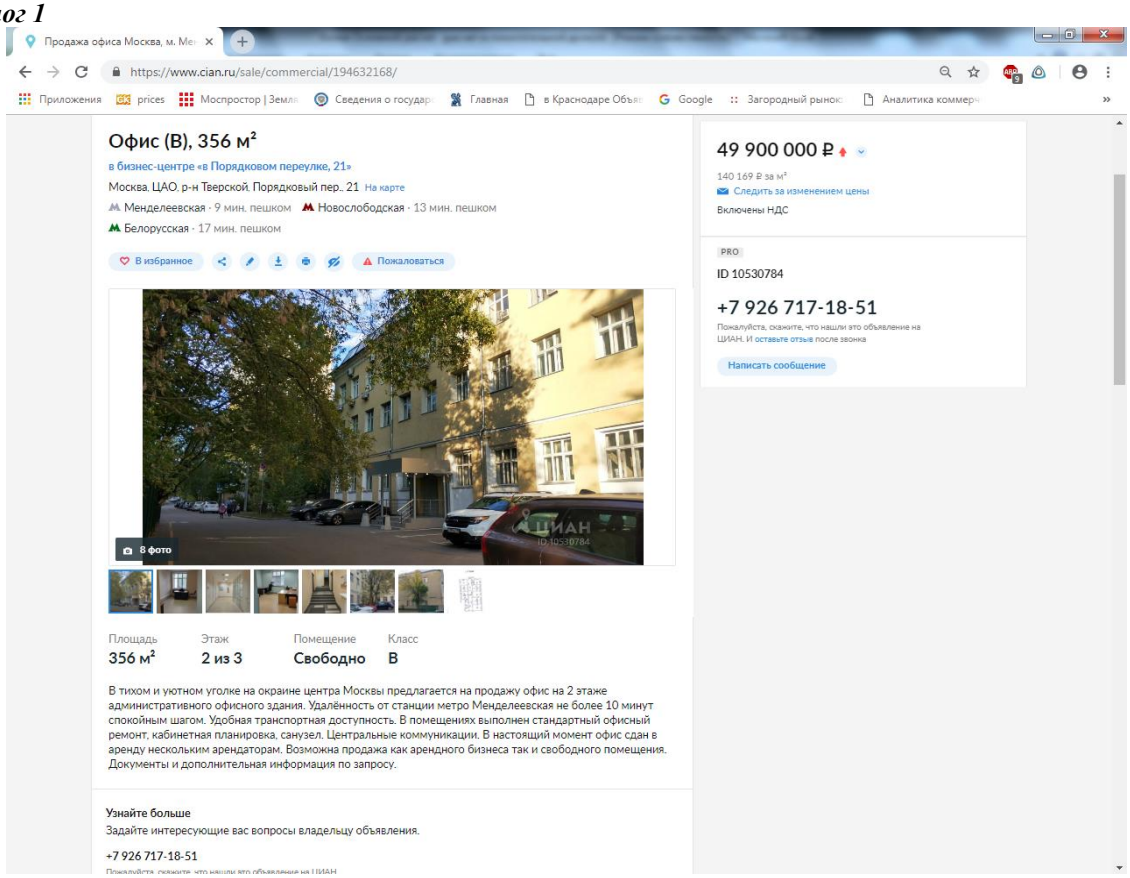
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора Архипова Семена Ильича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции №3 Антонникова Александра Алексеевича, действующего на основании Доверенности №9499/14 от "08" декабря 2014 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) 2791R/776/90001/8
Исп. Пискарев Г.С. 9657880999/1580

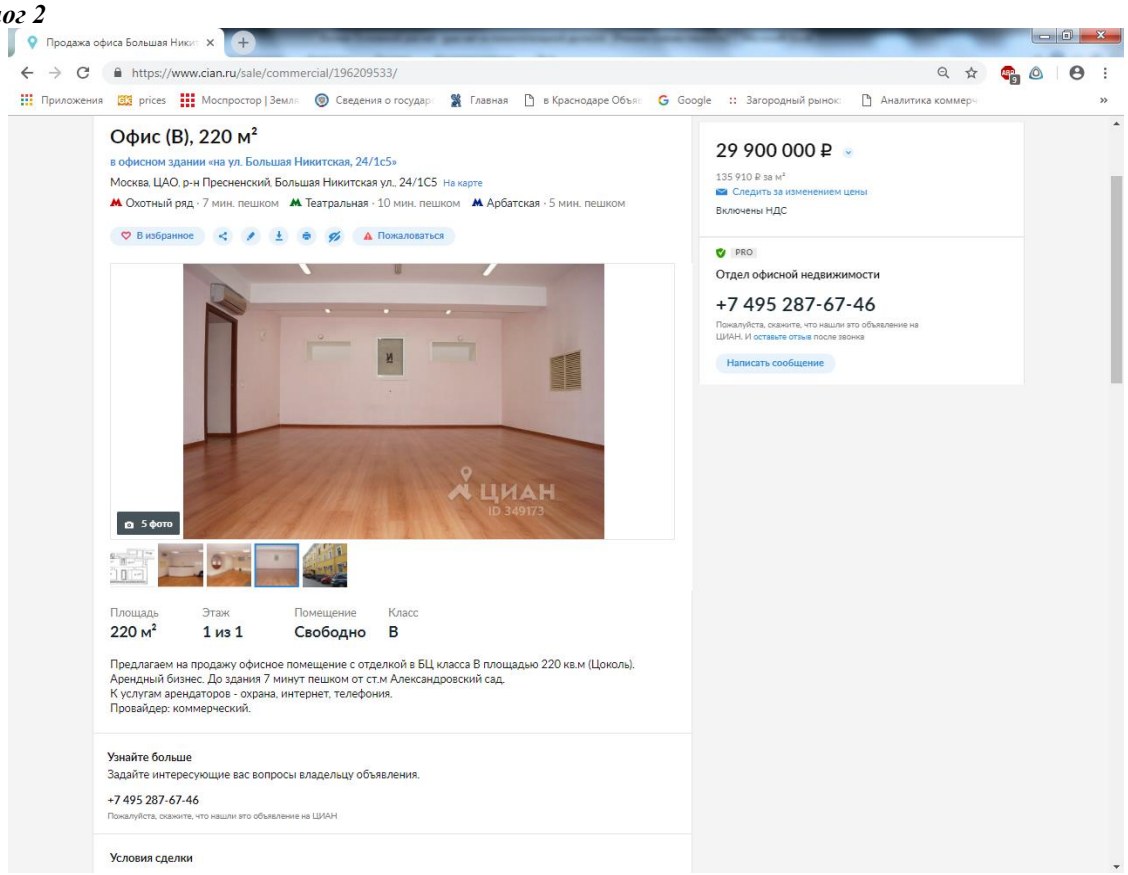
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода

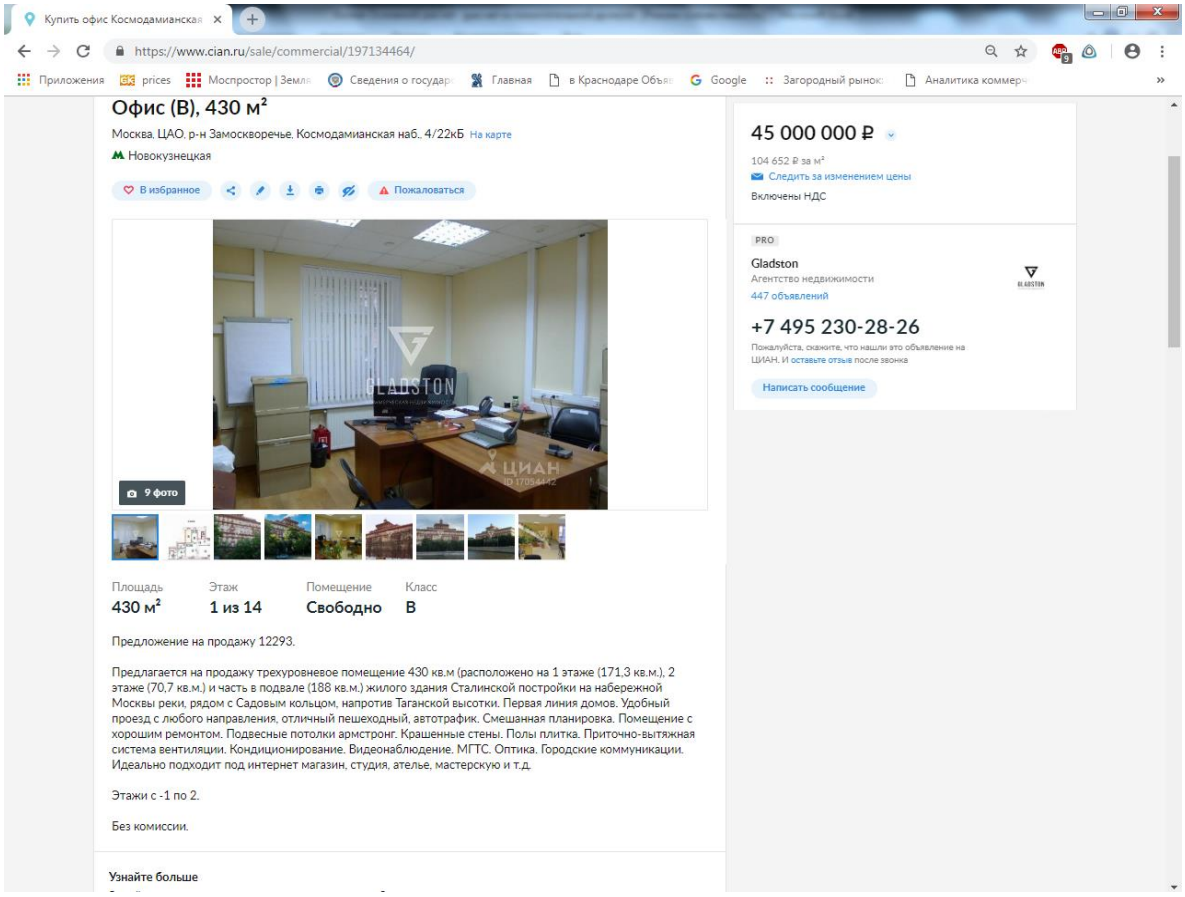
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



Купить офис Космодамианская

https://www.cian.ru/sale/commercial/197134464/

Офис (В), 430 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22кБ На карте

Новокузнецкая

В избранное Пожаловаться

9 фото

Площадь 430 м² | Этаж 1 из 14 | Помещение Свободно | Класс В

Предложение на продажу 12293.

Предлагается на продажу трехуровневое помещение 430 кв.м (расположено на 1 этаже (171,3 кв.м.), 2 этаже (70,7 кв.м.) и часть в подвале (188 кв.м.) жилого здания Сталинской постройки на набережной Москвы реки, рядом с Садовым кольцом, напротив Таганской высотки. Первая линия домов. Удобный проезд с любого направления, отличный пешеходный, автотрафик. Смешанная планировка. Помещение с хорошим ремонтом. Подвесные потолки армстронг. Крашенные стены. Полы плитка. Приточно-вытяжная система вентиляции. Кондиционирование. Видеонаблюдение. МГТС. Оптика. Городские коммуникации. Идеально подходит под интернет магазин, студия, ателье, мастерскую и т.д.

Этажи с -1 по 2.

Без комиссии.

Узнайте больше

45 000 000 ₽

104 652 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Gladston

Агентство недвижимости

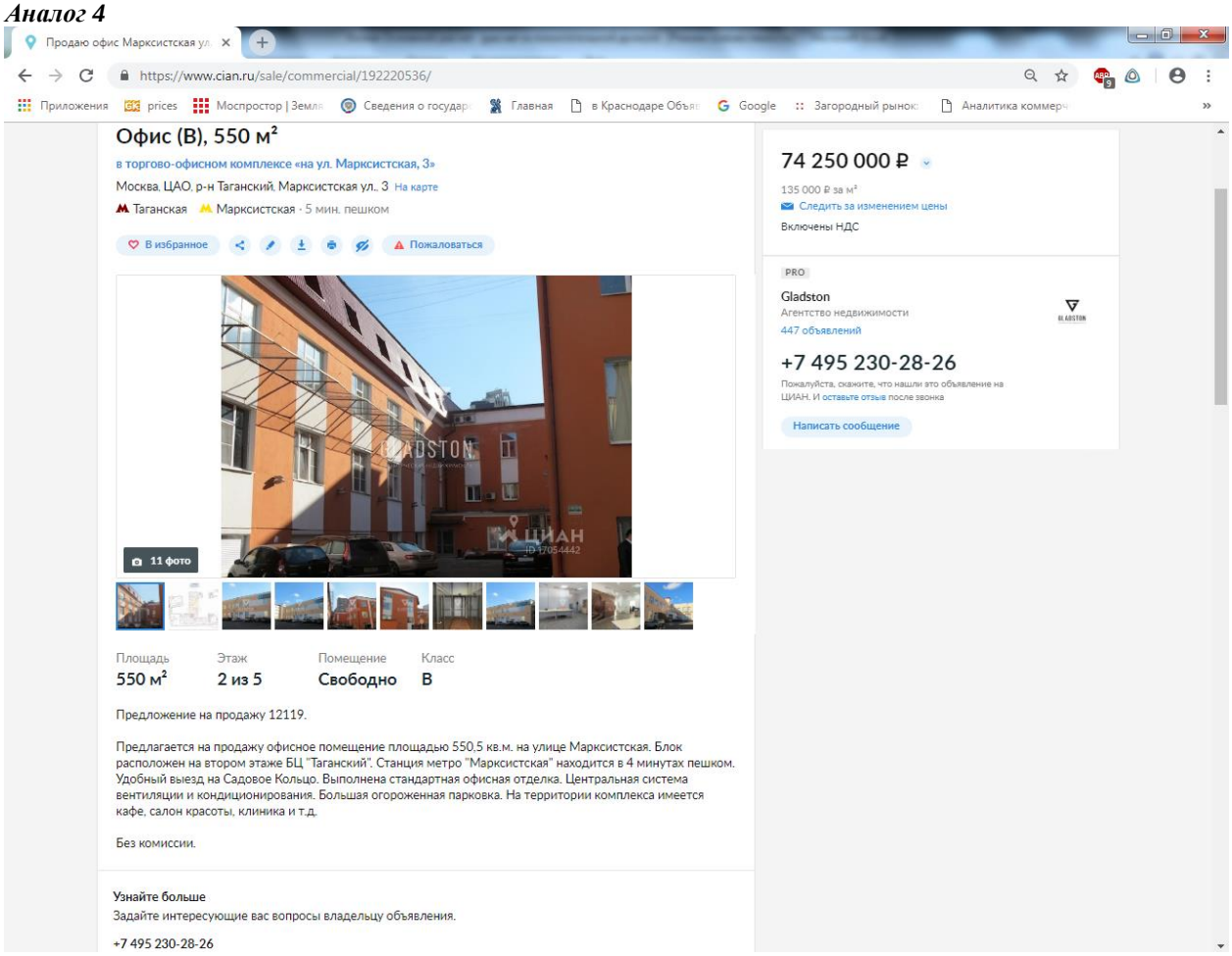
447 объявлений

+7 495 230-28-26

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

Написать сообщение

Аналог 4



Продаю офис Марксистская ул.

https://www.cian.ru/sale/commercial/192220536/

Офис (В), 550 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Марксистская, 3»

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3 На карте

Таганская Марксистская · 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

11 фото

Площадь 550 м² | Этаж 2 из 5 | Помещение Свободно | Класс В

Предложение на продажу 12119.

Предлагается на продажу офисное помещение площадью 550,5 кв.м. на улице Марксистская. Блок расположен на втором этаже БЦ "Таганский". Станция метро "Марксистская" находится в 4 минутах пешком. Удобный выезд на Садовое Кольцо. Выполнена стандартная офисная отделка. Центральная система вентиляции и кондиционирования. Большая огороженная парковка. На территории комплекса имеется кафе, салон красоты, клиника и т.д.

Без комиссии.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 230-28-26

74 250 000 ₽

135 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Gladston

Агентство недвижимости

447 объявлений

+7 495 230-28-26

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

Написать сообщение

Аналоги для доходного подхода
Офисные помещения

Аналог 1

Аренда офиса Москва, м. Цвет

https://www.cian.ru/rent/commercial/196592678/

Офис (В), 609 м²

в офисном здании «на ул. Самотёчная, 7с2»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2 На карте

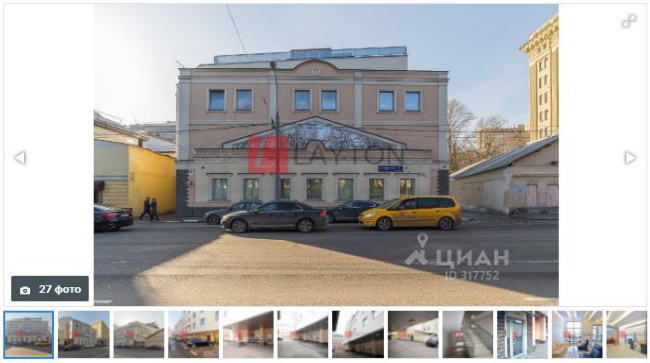
Цветной бульвар · 5 мин. пешком Трубная · 5 мин. на транспорте

Достоевская · 7 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться

735 977 ₽/мес.

14 502 ₽ за м² в год



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
609 м²	4 из 6	Свободно	В

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 4393)
Бизнес-центр "На Самотечной" представляет собой презентабельное 6-этажное здание. Объект располагается в одном из наиболее
престижных и обжитых районов центра столицы и выгодно отличается хорошей транспортной доступностью,
благодаря непосредственной близости к Садовому кольцу.
Основные преимущества: шаговая доступность нескольких станций метро, благоприятная социальная обстановка, благоустроенная охраняемая территория, оригинальный фасад здания сочетающий современный и классический стили архитектуры позволяют зданию органично войти в историческую застройку района, функциональная входная группа, климатические и телекоммуникационное оснащение, помещения полностью готовы к эксплуатации, офисные
помещения свободной планировки с отделкой, удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой, охраняемый паркинг на прилегающей территории. .

Аренда офиса Москва, м. Цвет

https://www.cian.ru/rent/commercial/196592678/

Фотографии (27) Описание На карте

Офис, 609 м²

735 977 ₽/мес.

14 502 ₽ за м² в год

Основные преимущества: шаговая доступность нескольких станций метро, благоприятная социальная обстановка, благоустроенная охраняемая территория, оригинальный фасад здания сочетающий современный и классический стили архитектуры позволяют зданию органично войти в историческую застройку района, функциональная входная группа, климатические и телекоммуникационное оснащение, помещения полностью готовы к эксплуатации, офисные
помещения свободной планировки с отделкой, удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой, охраняемый паркинг на прилегающей территории. .

Этаж: 4.
Высота потолков: 3 метра.
Планировка: открытая.
Состояние отделки: готово к въезду с 01-11-2018.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Охрана: круглосуточная охрана здания.
Пожаротушение: спринклерная система.
Телефония: Билайн, ВымпелКом, МТС, МГТС.
Арендуемая площадь: 609 кв.м.
Арендная ставка: 12 290 рублей за кв.м./год, УСН.
Эксплуатационные расходы: включены.
Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии.
Парковка: охраняемая - 16000 рублей/мес.
Инфраструктура: ресторан, аптека, кафе, отделение банка, парикмахерская, магазин.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 204-25-06

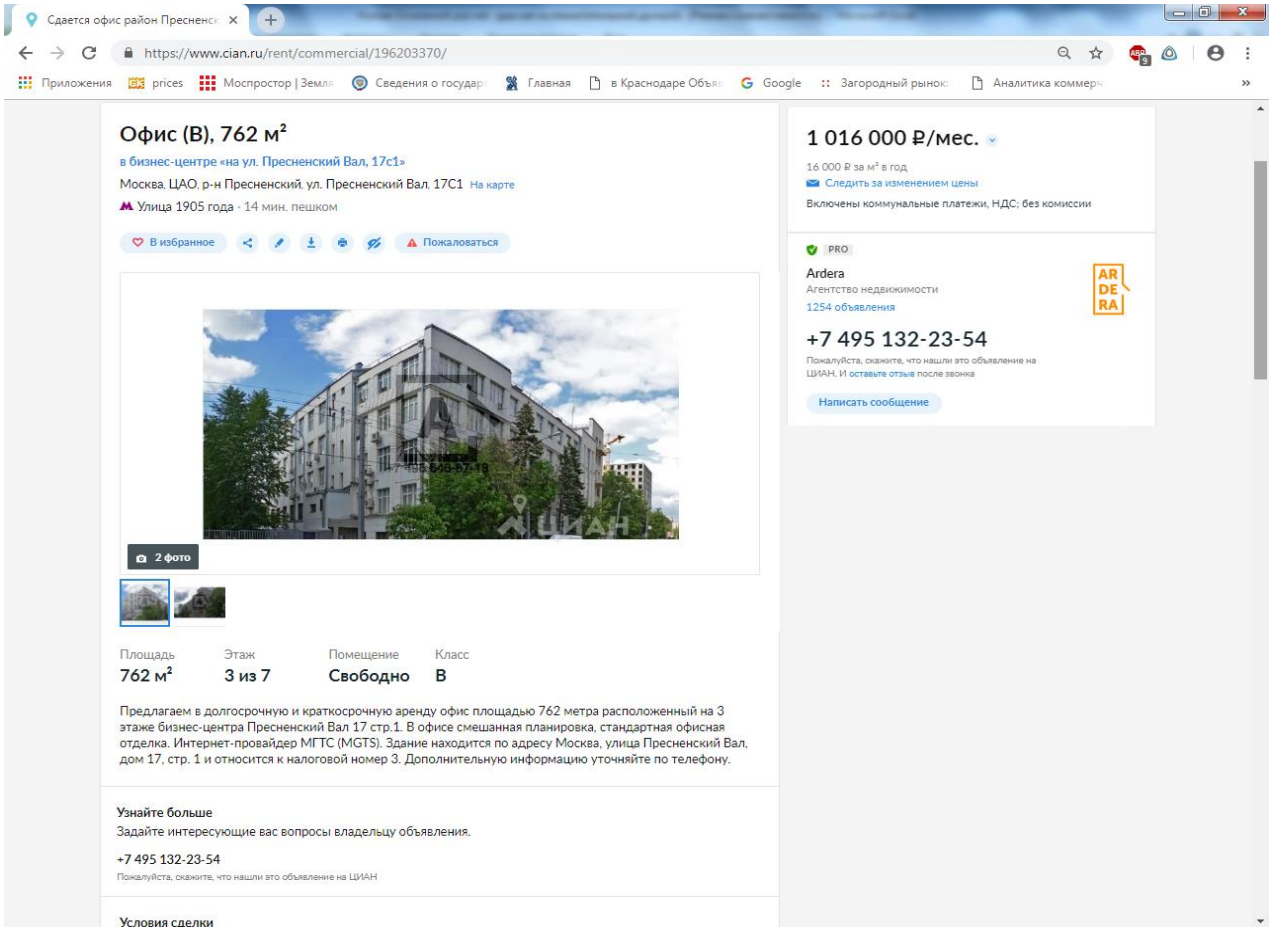
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

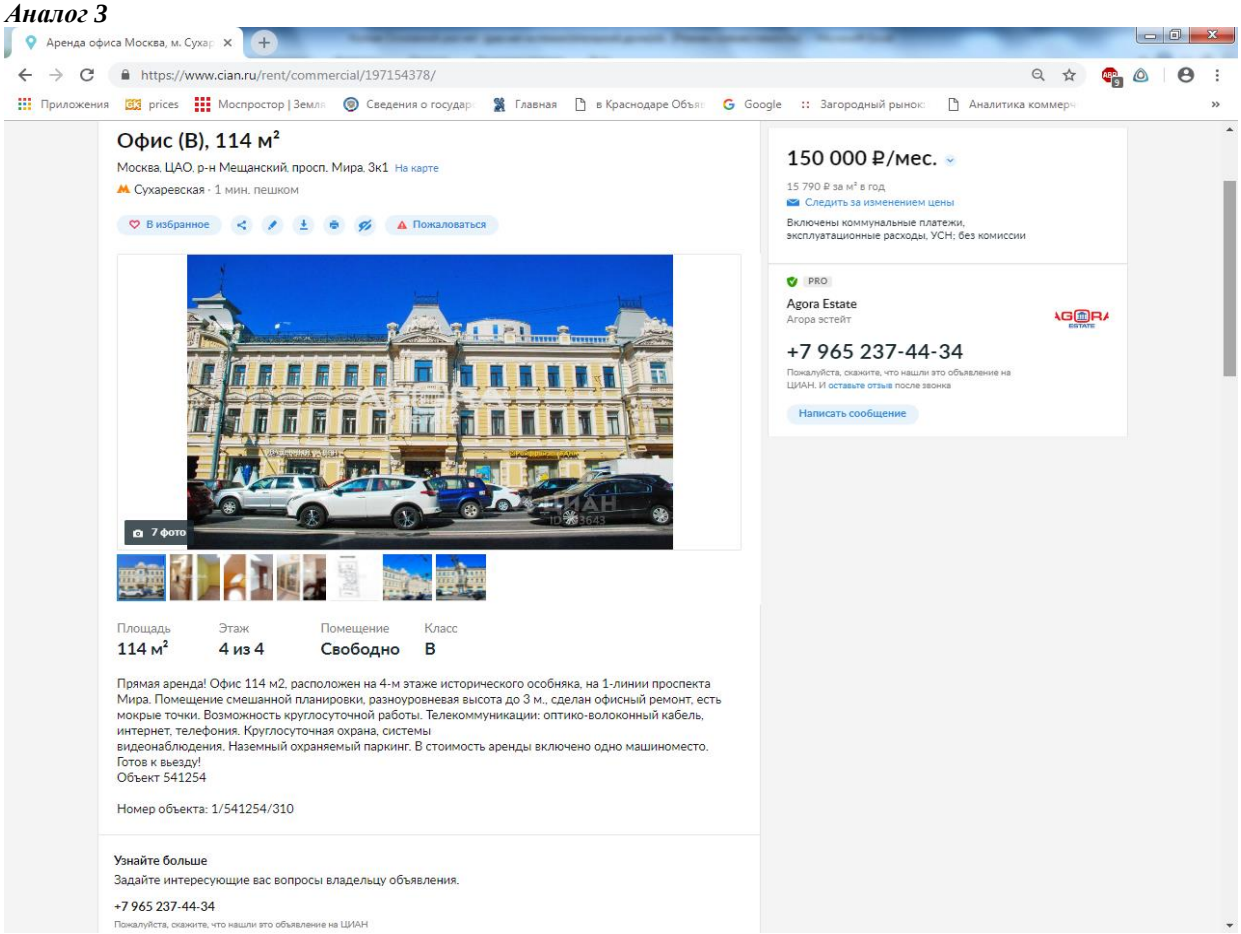
Цена	735 977 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 502 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 112 259 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	1 247 435 ₽	Стоимость парковки	16 000 ₽/место
Коммунальные платежи	Включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

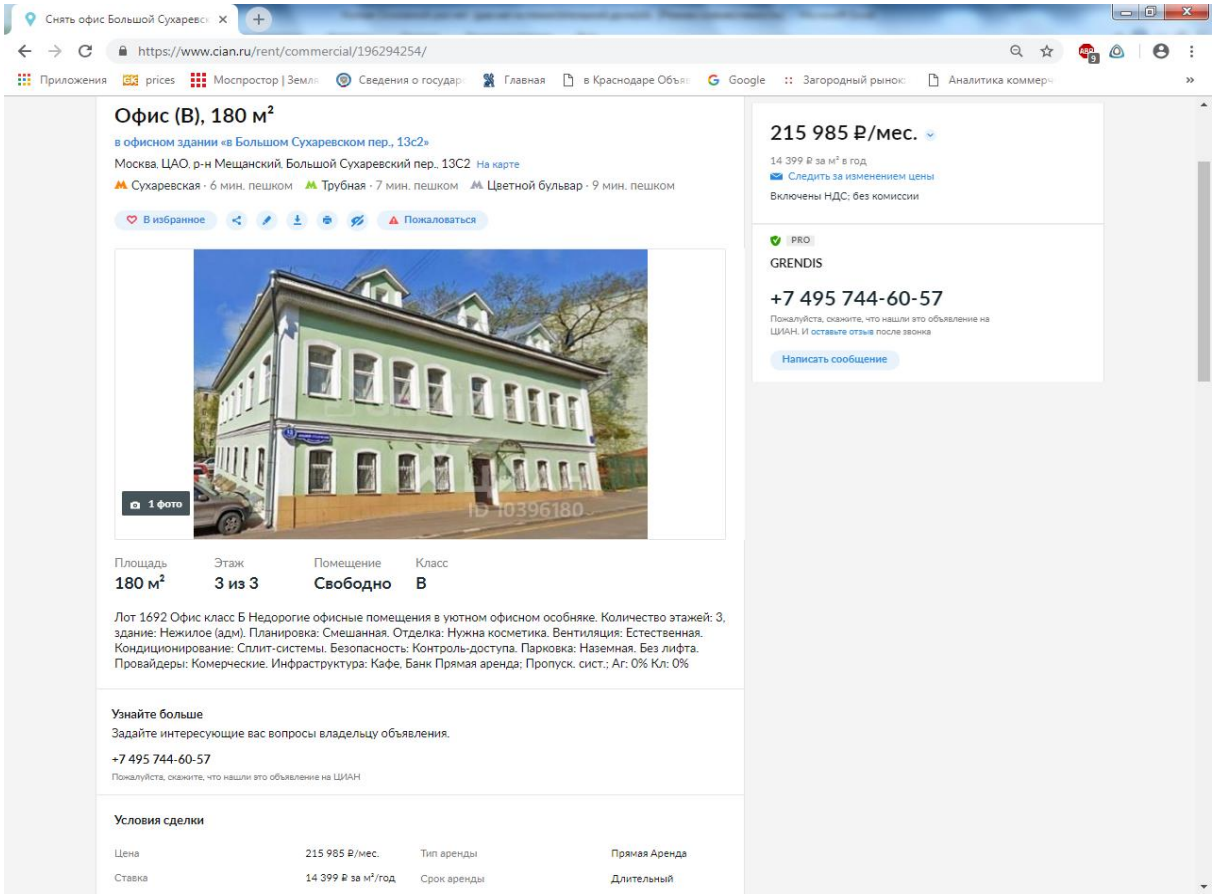
Аналог 2



Аналог 3



Аналог 4



Снять офис Большой Сухаревск

https://www.cian.ru/rent/commercial/196294254/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государ Главная в Краснодаре Объя Google Загородный рынок Аналитика коммерч

Офис (В), 180 м²

в офисном здании «в Большом Сухаревском пер., 13с2»

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 13С2 На карте

Сухаревская · 6 мин. пешком Трубная · 7 мин. пешком Цветной бульвар · 9 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

1 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
180 м²	3 из 3	Свободно	В

Лот 1692 Офис класс Б Недорогие офисные помещения в уютном офисном особняке. Количество этажей: 3, здание: Нежилое (адм). Планировка: Смешанная. Отделка: Нужна косметика. Вентиляция: Естественная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Контроль-доступа. Парковка: Наземная. Без лифта. Провайдеры: Комерческие. Инфраструктура: Кафе, Банк Прямая аренда; Пропуск. сист.; Аг: 0% Кл: 0%

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 744-60-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	215 985 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 399 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный

215 985 ₽/мес.

14 399 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

PRO

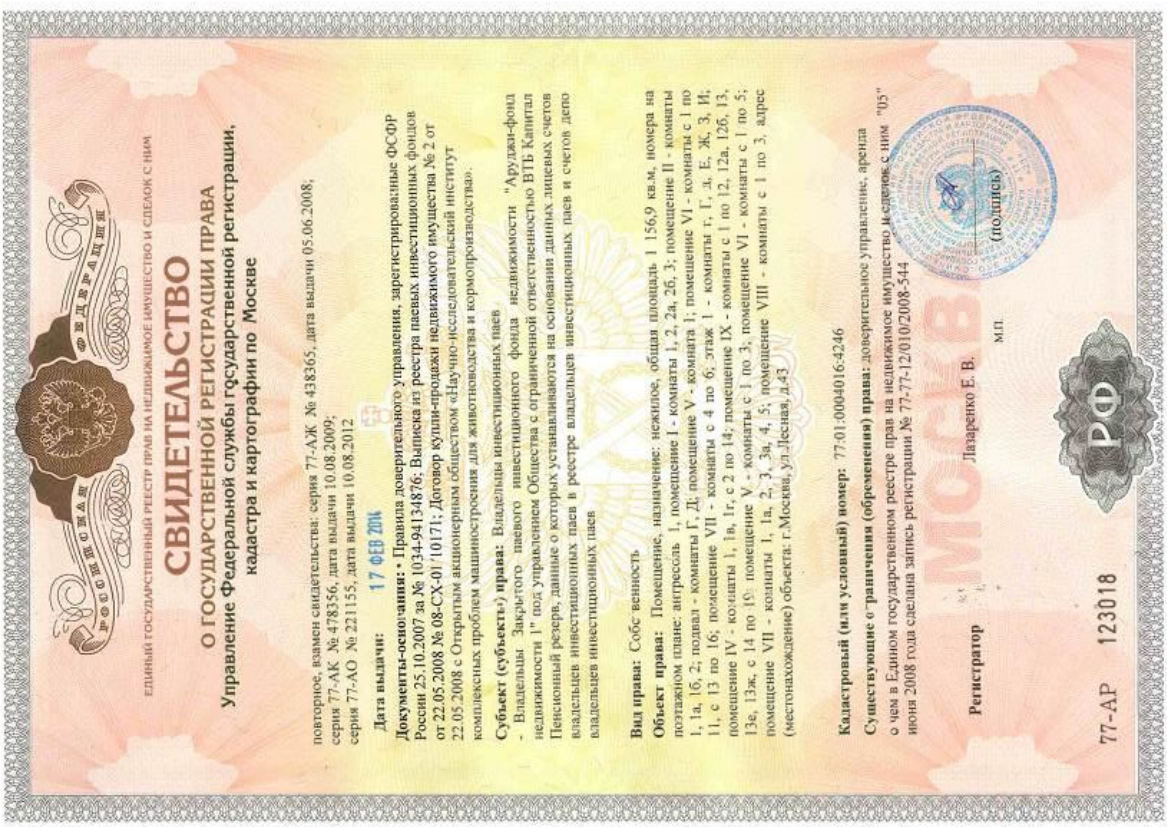
GRENDIS

+7 495 744-60-57

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

Написать сообщение

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АЖ № 438365, дата выдачи 05.06.2008,
серия 77-АК № 478356, дата выдачи 10.08.2009;
серия 77-АО № 221155, дата выдачи 10.08.2012

Дата выдачи: 17 ФЕВ 2014

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.05.2008 № 08-СХ-01/10171; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 2 от 22.05.2008 с Открытым акционерным обществом «Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и кормопроизводства».

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: 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, 1, ж, Е, Ж, 3, 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

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004016:4246

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда

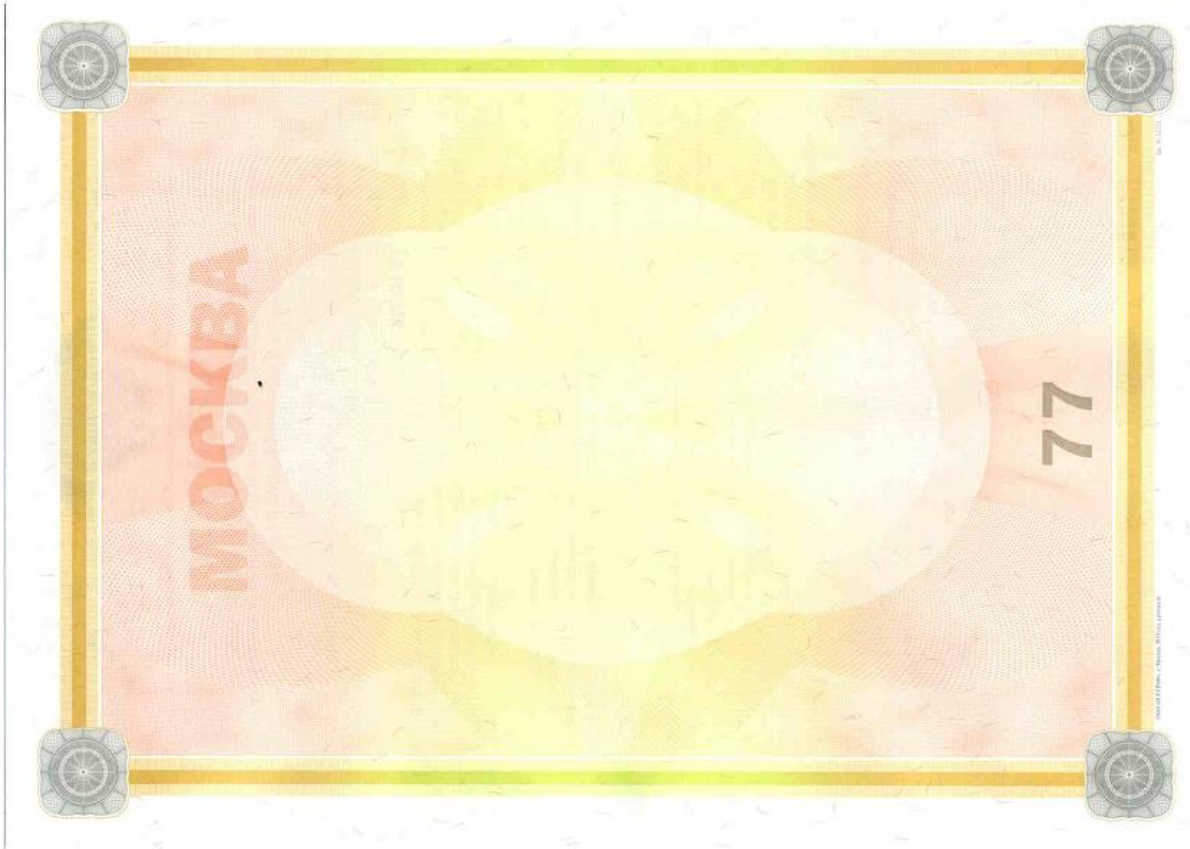
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/010/2008-544

Регистратор Лазаренко Е. В.

(подпись)

М.П.

77-АР 123018



о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/005/2008-869

МОСКВА

Регистратор Лазаренко Е. В.

М.П. (подпись)

77

ООО «П I I РМ», г. Москва, 2003 год, дивизия Б. Зак. № 62225

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АЖ № 437555, дата выдачи 06.03.2008;
серия 77-АК № 478378, дата выдачи 10.08.2009;
серия 77-АО № 221154, дата выдачи 10.08.2012

Дата выдачи: 17 ФЕВ 2014

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476;
Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: 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 - комнаты 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

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004016:4247

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда

Регистратор Лазаренко Е. В.

М.П. (подпись)

77-АР 123020

РФ

90б, 90в, 91, 91а, с 92 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 по 15, 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, 65а, 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 1 по 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

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004016:4245

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/005/2008-867

Регистратор Лазаренко Е. В.

М.П. (подпись)

77

ООО «ЦЕНТРОБЛ», г.Москва, 2003 год, тираж 5 Зак. № 5223

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АЖ № 437554, дата выдачи 06.03.2008;
серия 77-АК № 478095, дата выдачи 23.09.2009;
серия 77-АК № 491859, дата выдачи 28.09.2009;
серия 77-АО № 221156, дата выдачи 10.08.2012

Дата выдачи: 17 ФЕВ 2014

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476;
Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: 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 - комнаты 1, 2, Б; этаж 1, помещение I - комнаты А1, а1, с 1 по 10, 10а, с 11 по 17, 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 - комнаты 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,

Регистратор Лазаренко Е. В.

М.П. (подпись)

77-АР 123021

РФ

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N V Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 3.07.2008
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
п	1	венткамера	43,9	43,9		прочая			270
	Г	клетка лестнич	16,6		16,6	прочая			
Итого по помещению			60,5	43,9	16,6				
---Нежилые помещения всего			60,5	43,9	16,6				
в т.ч. Прочие			60,5	43,9	16,6				

Помещение N VI Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 3.07.2008
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
п	1	пом.специальное	32,8	32,8		прочая			270
	2	тамбур	4,3		4,3	прочая			
	3	пом.специальное	23,6	23,6		прочая			
	4	пом.специальное	33,6	33,6		прочая			
	5	пом.специальное	37,0	37,0		прочая			
	6	коридор	22,2		22,2	прочая			
	7	пом.специальное	8,0	8,0		прочая			
	8	тамбур	2,7		2,7	прочая			
	9	сауна	4,9	4,9		прочая			
	10	душевая	2,7	2,7		прочая			
	11	коридор	4,3	4,3		прочая			
	13	коридор	11,3		11,3	прочая			
	14	коридор	3,1		3,1	прочая			
	15	венткамера	3,2	3,2		прочая			
	16	венткамера	9,8	9,8		прочая			
	Д	клетка лестнич	16,4		16,4	прочая			
Итого по помещению			219,9	159,9	60,0				
---Нежилые помещения всего			219,9	159,9	60,0				
в т.ч. Прочие			219,9	159,9	60,0				

Центральное
инвентарное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

02 10 09 0106775

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N VII Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 3.07.2008
Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N IV Тип: Общественного питания ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
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. Учрежденческие			42,6	23,5	19,1				
Прочие			15,1		15,1				

Помещение N VI Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
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	умывальная	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. Учрежденческие			18,6	15,6	3,0				
Прочие			10,3	10,3					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 4

Помещение N VII Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
1	1	комната охраны	4,9	4,9		прочая			340
	1а	комната охраны	6,0	6,0		учрежд.			
	2	комната охраны	10,7	10,7		учрежд.			
	3	коридор	9,5		9,5	учрежд.			
	3а	шкаф	0,5		0,5	учрежд.			
	4	тамбур	2,2		2,2	учрежд.			
	5	шкаф	0,9		0,9	учрежд.			
Итого		по помещению	34,7	21,6	13,1				
---Нежилые помещения всего			34,7	21,6	13,1				
в т.ч. Учрежденческие			29,8	16,7	13,1				
Прочие			4,9	4,9					

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
1	1	коридор	10,6		10,6	учрежд.			340
	2	раздевалка	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. Учрежденческие			36,0		36,0				
Прочие			16,5		16,5				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N IX Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь: всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.): лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
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			40,1	40,1					
в т.ч. Учрежденческие			40,1	40,1					

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь: всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.): лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
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			38,7	38,7					
в т.ч. Учрежденческие			38,7	38,7					
Итого			1156,9	703,8	453,1				
---Нежилые помещения всего			1156,9	703,8	453,1				
в т.ч. Учрежденческие			489,7	296,0	193,7				
Обществ.питания			240,3	152,8	87,5				
Прочие			426,9	255,0	171,9				

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

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

Экспликация на 7 страницах 25.08.2009 г.

Исполнитель Садькова Садькова Н.А.

93 10 004809

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 4 листов

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

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

Центральное
теплоинвентарное бюро
технической инвентаризации
г. Москвы

02 10 09 0106774

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
от 9.08.1999 N 1044-р

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 4

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
	26	коридор	5,8		5,8	учрежд.			
	27	коридор	4,8		4,8	учрежд.			
	28	умывальная	3,3		3,3	учрежд.			
	29	уборная	7,0		7,0	учрежд.			
	30	коридор	38,7		38,7	учрежд.			
	33	кабинет	27,7	27,7		учрежд.			
	33а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	33б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	33в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	33г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	33д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	34	кабинет	21,5	21,5		учрежд.			
	34а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	34б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	35	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	35а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	36	кабинет	16,2	16,2		учрежд.			
	36а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	36б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	36в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	37	кабинет	29,4	29,4		учрежд.			
	37а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	37б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	38	коридор	29,2		29,2	учрежд.			
	39	кабинет	23,6	23,6		учрежд.			
	39а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	40	кабинет	1,2	1,2		учрежд.			
	41	кабинет	0,9	0,9		учрежд.			
	42	пом.для сотрудн	30,0	30,0		учрежд.			
	42а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	43	коридор	14,4		14,4	учрежд.			
	44	коридор	17,5		17,5	учрежд.			
	45	коридор	18,8		18,8	учрежд.			
	46	душевая	1,9		1,9	учрежд.			
	46а	душевая	1,2		1,2	учрежд.			
	47	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	48	умывальная	10,5		10,5	учрежд.			
	49	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	50	коридор	1,7		1,7	учрежд.			
	51	венткамера	3,0		3,0	учрежд.			
	52	пом.для сотрудн	55,0	55,0		учрежд.			
	52а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	52б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	52в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	52г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	53	кабинет	22,6	22,6		учрежд.			
	53а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	53б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	53в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	54	кабинет	14,1	14,1		учрежд.			
	54а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	54б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	55	кабинет	15,7	15,7		учрежд.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь основ.	Общая площадь вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	балк.	проч.	Высота
	55а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	55б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	56	коридор	18,7		18,7	учрежд.			
	57	коридор	23,3		23,3	учрежд.			
	58	коридор	14,5		14,5	учрежд.			
	59	кабинет	15,4	15,4		учрежд.			
	60	кабинет	14,1	14,1		учрежд.			
	60а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	61	кабинет	22,8	22,8		учрежд.			
	61а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	62	шкаф	0,9	0,9		учрежд.			
	63	шкаф	1,1	1,1		учрежд.			
	64	кабинет	18,5	18,5		учрежд.			
	64а	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	64б	шкаф	0,5		0,5	учрежд.			
	65	кабинет	10,1	10,1		учрежд.			
	65а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	66	кабинет	19,9	19,9		учрежд.			
	66а	кабинет	22,2	22,2		учрежд.			
	67	коридор	27,6		27,6	учрежд.			
	68	коридор	41,5		41,5	учрежд.			
	69	кабинет	12,1	12,1		учрежд.			
	69а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	69б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	70	кабинет	13,2	13,2		учрежд.			
	70а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	70б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	71	пом.для сотрудн	109,1	109,1		учрежд.			
	73	коридор	4,2		4,2	учрежд.			
	74	умывальная	2,4		2,4	учрежд.			
	75	уборная	6,5		6,5	учрежд.			
	А	клетка лестнич	24,7		24,7	прочая			
	Б	клетка лестнич	14,3		14,3	прочая			
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая			
Итого			1491,4	1027,4	464,0				
---Нежилые помещения всего			1491,4	1027,4	464,0				
в т.ч. Учрежденческие			1429,3	1027,4	401,9				
Прочие			62,1		62,1				
Итого			1937,1	1392,3	544,8				
---Нежилые помещения всего			1937,1	1392,3	544,8				
в т.ч. Учрежденческие			1875,0	1392,3	482,7				
Прочие			62,1		62,1				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

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

Экспликация на 6 страницах 25.08.2009 г.

Исполнитель Садыкова Садыкова Н.А.

93 10 004810

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 3 листов

Копия верна
Начальник инвентар. бюро
Садыкова
Кондрат Т.И.

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
п	1	коридор	8,6		8,6	прочая			270
	2	венткамера	10,9	10,9		прочая			
	3	склад	67,3	67,3		прочая			
	4	склад	15,2	15,2		прочая			
	5	склад	30,6	30,6		прочая			
	6	венткамера	11,5	11,5		прочая			
	А	клетка лестнич	6,3		6,3	прочая			
	а	кладовая	7,8		7,8	прочая			
Итого		по помещению	158,2	135,5	22,7				
---Нежилые помещения всего			158,2	135,5	22,7				
в т.ч. Прочие			158,2	135,5	22,7				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 10 09 0106773

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
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	насосная	47,3	47,3		прочая			
	8	венткамера	19,0	19,0		прочая			
	9	кладовая	11,3	11,3		прочая			
	9а	тамбур	2,0		2,0	прочая			
	9б	тамбур	1,6		1,6	прочая			
	10	мастерская	17,9	17,9		прочая			
	11	электрощитовая	16,1	16,1		прочая			
	12	коридор	5,0		5,0	прочая			
	Б	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 ф.25

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
п	1	тамбур	2,7		2,7	общепит			270
	2	отдел.машинное	7,9		7,9	общепит			
	3	холодильник	5,4	5,4		общепит			
	4	холодильник	2,9	2,9		общепит			
	5	подъемник	1,6		1,6	общепит			
	6	кладовая	13,2	13,2		общепит			
	7	коридор	9,6		9,6	общепит			
	7а	коридор	22,4		22,4	общепит			
	7б	кладовая	19,0		19,0	общепит			
	7в	коридор	2,2		2,2	общепит			
	8	холодильник	5,1	5,1		общепит			
	12	кладовая	15,1	15,1		общепит			
	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. Обществ.питания			107,1	41,7	65,4				
Прочие			16,6		16,6				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N IIIа Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 2.04.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
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			
	Е	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 ф.25
Последнее обследование 3.07.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 3.07.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N IXа Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

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

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) в т.ч. лодж.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) в т.ч. балк.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) в т.ч. проч.	Высота
2	1	кабинет	7,8	7,8		учрежд.			343
	2	кабинет	14,0	14,0		учрежд.			
	3	кабинет	14,6	14,6		учрежд.			
	4	кабинет	16,1	16,1		учрежд.			
	5	кабинет	12,2	12,2		учрежд.			
	6	коридор	20,0		20,0	учрежд.			
	7	кабинет	23,9	23,9		учрежд.			
	7а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	7б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	8	кабинет	24,1	24,1		учрежд.			
	8а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8г	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8д	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	9	кабинет	21,9	21,9		учрежд.			
	9а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	9б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	9в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	10	кабинет	20,9	20,9		учрежд.			
	10а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	10б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	11	кабинет	20,9	20,9		учрежд.			
	12	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	12а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	13	коридор	3,8		3,8	учрежд.			
	14	кабинет	20,3	20,3		учрежд.			
	14а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	14б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	14в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	15	кабинет	22,1	22,1		учрежд.			
	15а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	15б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	15в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	16	кабинет	21,0	21,0		учрежд.			
	16а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	16б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	16в	шкаф	0,2	0,2		учрежд.			
	16г	шкаф	0,2	0,2		учрежд.			
	17	кабинет	12,7	12,7		учрежд.			
	18	кабинет	15,9	15,9		учрежд.			
	19	кабинет	7,2	7,2		учрежд.			
	19а	коридор	4,6		4,6	учрежд.			
	20	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	21	коридор	18,4		18,4	учрежд.			
	21а	шкаф	0,2		0,2	учрежд.			
	21б	шкаф	0,2		0,2	учрежд.			
	22	кабинет	10,6	10,6		учрежд.			
	23	кабинет	17,4	17,4		учрежд.			
	24	коридор	9,5		9,5	учрежд.			
	25	кабинет	16,5	16,5		учрежд.			

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 7

Помещение N I (продолжение)

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

Центральное
ториальное бюро
ой инвентаризации
рода Москвы

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 8

Помещение N I (продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	Площадь помещений в т.ч. балк.	Площадь помещений в т.ч. проч.	Высота
3	1	кабинет	8,0	8,0		учрежд.			343
	2	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	3	кабинет	14,7	14,7		учрежд.			
	4	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			
	5	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			
	6	коридор	26,0		26,0	учрежд.			
	7	кабинет	24,6	24,6		учрежд.			
	7а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	7б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	8	кабинет	24,2	24,2		учрежд.			
	8а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	8б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	9	кабинет	17,0	17,0		учрежд.			
	10	коридор	8,3	8,3		учрежд.			
	11	кабинет	20,9	20,9		учрежд.			
	11а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	11б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	12	кабинет	21,3	21,3		учрежд.			
	13	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			
	14	коридор	3,1		3,1	учрежд.			
	15	кабинет	23,0	23,0		учрежд.			
	15а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	15б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	15в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	16	кабинет	24,6	24,6		учрежд.			
	16а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	16б	шкаф	0,4	0,4		учрежд.			
	16в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	17	кабинет	22,4	22,4		учрежд.			
	17а	шкаф	0,4	0,4		учрежд.			
	17б	шкаф	0,4	0,4		учрежд.			
	18	кабинет	12,6	12,6		учрежд.			
	19	кабинет	15,6	15,6		учрежд.			
	20	кабинет	12,2	12,2		учрежд.			
	21	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	22	коридор	20,3		20,3	учрежд.			
	23	коридор	11,2		11,2	учрежд.			
	24	кабинет	10,6	10,6		учрежд.			
	25	кабинет	17,9	17,9		учрежд.			
	26	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			
	26а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	26б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	27	кабинет	15,8	15,8		учрежд.			
	27а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	27б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	28	кабинет	14,8	14,8		учрежд.			
	28а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	29	кабинет	21,4	21,4		учрежд.			
	31	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	32	коридор	36,7		36,7	учрежд.			
	33	коридор	4,5		4,5	учрежд.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 9

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	Площадь помещений в т.ч. балк.	Площадь помещений в т.ч. проч.	Высота
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	88в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	89	кабинет	24,6	24,6		учрежд.			
	89а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	89б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	89в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	90	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			
	90а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	90б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	90в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	91	кабинет	15,6	15,6		учрежд.			
	91а	пом.подсобное	2,0		2,0	учрежд.			
	93	лестница	5,9		5,9	учрежд.			
	94	умывальная	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. Учрежденческие			1404,5	1015,8	388,7				
Прочие			141,2		141,2				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 11

Помещение N I (продолжение)

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

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 12

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь: всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.): лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
	54б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	54в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	55	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	56	коридор	3,9		3,9	учрежд.			
	57	кабинет	8,2	8,2		учрежд.			
	57а	кладовая	1,3		1,3	учрежд.			
	58	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			
	58а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	58б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	59	кабинет	23,7	23,7		учрежд.			
	59а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	59б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	59в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	60	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			
	60а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	60б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	60в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	60г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	61	кабинет	15,1	15,1		учрежд.			
	61а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	61б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	62	шкаф	1,5	1,5		учрежд.			
	63	кабинет	15,3	15,3		учрежд.			
	63а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	63б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	63в	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 сотрудн	33,5	33,5		учрежд.			
	66а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	66б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	67	коридор	18,0		18,0	учрежд.			
	68	коридор	18,4		18,4	учрежд.			
	69	коридор	14,9		14,9	учрежд.			
	70	кабинет	24,7	24,7		учрежд.			
	70а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	70б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	70в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	70г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	70д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	71	кабинет	20,9	20,9		учрежд.			
	72	шкаф	0,7	0,7		учрежд.			
	73	шкаф	1,0	1,0		учрежд.			
	74	кабинет	10,7	10,7		учрежд.			
	74а	кабинет	7,7	7,7		учрежд.			
	74б	кабинет	8,6	8,6		учрежд.			
	75	кабинет	27,5	27,5		учрежд.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 13

Помещение N I (продолжение)

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь основ.	Общая площадь вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	балк.	проч.	Высота
4	1	кабинет	8,5	8,5		учрежд.			343
	2	кабинет	15,5	15,5		учрежд.			
	3	пом.для сотрудн	31,1	31,1		учрежд.			
	4	пом.подсобное	1,3		1,3	учрежд.			
	4а	тамбур	0,9		0,9	учрежд.			
	5	кабинет	12,7	12,7		учрежд.			
	6	коридор	28,3		28,3	учрежд.			
	7	кабинет	25,1	25,1		учрежд.			
	7а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	7б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	7в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	8	кабинет	24,9	24,9		учрежд.			
	8а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	8б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	9	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	10	коридор	4,8		4,8	учрежд.			
	11	кабинет	21,0	21,0		учрежд.			
	11а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	11б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	12	кабинет	19,8	19,8		учрежд.			
	12а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	12б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	12в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	13	кабинет	12,7	12,7		учрежд.			
	14	коридор	3,6		3,6	учрежд.			
	15	кабинет	22,9	22,9		учрежд.			
	15а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	15б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	15в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	16	кабинет	24,6	24,6		учрежд.			
	16а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	16б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	16в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	17	кабинет	22,6	22,6		учрежд.			
	17а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	17б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	17в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	18	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			
	19	кабинет	16,8	16,8		учрежд.			
	20	пом.для сотрудн	34,9	34,9		учрежд.			
	22	коридор	20,9		20,9	учрежд.			
	23	коридор	10,2		10,2	учрежд.			
	24	кабинет	12,3	12,3		учрежд.			
	25	кабинет	19,0	19,0		учрежд.			
	26	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			
	27	кабинет	17,2	17,2		учрежд.			
	28	кабинет	16,0	16,0		учрежд.			
	29	кабинет	14,2	14,2		учрежд.			
	30	кабинет	6,8	6,8		учрежд.			
	31	кабинет	8,1	8,1		учрежд.			
	32	коридор	40,4		40,4	учрежд.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 15

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
	33	коридор	4,9		4,9	учрежд.			
	34	умывальная	3,3		3,3	учрежд.			
	35	уборная	7,3		7,3	учрежд.			
	36	коридор	42,1		42,1	учрежд.			
	39	кабинет	18,6	18,6		учрежд.			
	39а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	39б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	39в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	40	кабинет	29,2	29,2		учрежд.			
	40а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	40б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	40в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	40г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	41	пом.для сотрудн	27,1	27,1		учрежд.			
	41а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	41б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	41в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	41г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	41д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	42	кабинет	18,5	18,5		учрежд.			
	42а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	42б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	42в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	42г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	42д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	42е	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	43	пом.для сотрудн	27,7	27,7		учрежд.			
	43а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	43б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	43в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	43г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	43д	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	43е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	44	кабинет	27,8	27,8		учрежд.			
	44а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	44б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	44в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	44г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	44д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	45	коридор	30,9		30,9	учрежд.			
	46	кабинет	25,1	25,1		учрежд.			
	47	шкаф	1,3	1,3		учрежд.			
	48	шкаф	1,2	1,2		учрежд.			
	49	кабинет	12,9	12,9		учрежд.			
	49а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	49б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	50	кабинет	13,6	13,6		учрежд.			
	50а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	50б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	50в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	51	коридор	16,7		16,7	учрежд.			
	52	коридор	18,8		18,8	учрежд.			
	53	коридор	18,7		18,7	учрежд.			

(2) Центральное
Территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 16

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
	54	пом.для сотрудн	35,8	35,8		учрежд.			
	54а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	54б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	54в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	55	кабинет	10,1	10,1		учрежд.			
	56	умывальная	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	0,5	0,5		учрежд.			
	61	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	61а	шкаф	0,6	0,6		учрежд.			
	62	кабинет	24,3	24,3		учрежд.			
	62а	шкаф	0,6	0,6		учрежд.			
	62б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	62в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	62г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	63	кабинет	29,5	29,5		учрежд.			
	63а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	63б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	63в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	63г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	63д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	64	кабинет	10,3	10,3		учрежд.			
	65	кабинет	31,0	31,0		учрежд.			
	65а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	65б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	66	коридор	18,7		18,7	учрежд.			
	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.			
	74в	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. 18

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
5	1	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			345
	2	кабинет	15,7	15,7		учрежд.			
	3	кабинет	15,3	15,3		учрежд.			
	4	кабинет	17,1	17,1		учрежд.			
	5	кабинет	12,3	12,3		учрежд.			
	6	коридор	25,2		25,2	учрежд.			
	11б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	29	кладовая	9,8		9,8	учрежд.			
	31	коридор	4,5		4,5	учрежд.			
	34	коридор	40,6		40,6	учрежд.			
	37	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			
	37а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	37б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	38	пом.для сотрудн	29,1	29,1		учрежд.			
	38а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	38б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	38в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	38г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	39	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	39а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	39б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	40	кабинет	13,6	13,6		учрежд.			
	40а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	40б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	41	кабинет	21,1	21,1		учрежд.			
	41а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	41б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	42	кабинет	9,7	9,7		учрежд.			
	42а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	42б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	43	кабинет	17,3	17,3		учрежд.			
	43а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	43б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	43в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	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.			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 17

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
	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	0,5	0,5		учрежд.			
	81	кабинет	12,2	12,2		учрежд.			
	81а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	81б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	82	пом.для сотрудн	30,1	30,1		учрежд.			
	82а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	82б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	83	кабинет	19,8	19,8		учрежд.			
	83а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	83б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	85	умывальная	3,4		3,4	учрежд.			
	86	уборная	6,9		6,9	учрежд.			
	87	коридор	4,4		4,4	учрежд.			
	88	кладовая	1,3		1,3	учрежд.			
	89	кабинет	20,5	20,5		учрежд.			
	А	клетка лестнич	25,1		25,1	прочая			
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5	прочая			
	В	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				
---		Нежилые помещения всего	1629,4	1115,9	513,5				
	в т.ч.	Учрежденческие	1523,8	1115,9	407,9				
		Прочие	105,6		105,6				

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
	54б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	54в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	55	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	56	коридор	1,5		1,5	учрежд.			
	57	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	58	коридор	2,5		2,5	учрежд.			
	59	уборная	6,1		6,1	учрежд.			
	60	душевая	1,5		1,5	учрежд.			
	61	умывальная	1,5		1,5	учрежд.			
	62	кабинет	14,8	14,8		учрежд.			
	63	коридор	2,4		2,4	учрежд.			
	64	венткамера	2,7		2,7	учрежд.			
	65	пом.для сотрудн	32,2	32,2		учрежд.			
	66	кабинет	16,8	16,8		учрежд.			
	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.			
	80в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	80г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	81	кабинет	9,6	9,6		учрежд.			
	81а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	81б	шкаф	0,4	0,4		учрежд.			
	82	кабинет	18,3	18,3		учрежд.			
	82а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	82б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	82в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	82г	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			
	83	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			
	83а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	83б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	83в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			

Центральное
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
	83г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	84	коридор	28,7		28,7	учрежд.			
	85	коридор	40,4		40,4	учрежд.			
	86	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			
	86а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	86б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	87	кабинет	12,4	12,4		учрежд.			
	87а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	87б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	88	кабинет	30,4	30,4		учрежд.			
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	89	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	89а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	89б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	91	умывальная	5,8		5,8	учрежд.			
	92	умывальная	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. Учрежденческие			1053,9	704,1	349,8				
Прочие			106,5		106,5				

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
от 9.08.1999 N 1044-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
6	Г	клетка лестнич	22,4		22,4	прочая			343
	Д	клетка лестнич	21,6		21,6	прочая			
Итого			44,0		44,0				
---Нежилые помещения всего			44,0		44,0				
в т.ч. Прочие			44,0		44,0				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
ч	1	офис	12,4	12,4		учрежд.			260
	2	офис	11,1	11,1		учрежд.			
	3	офис	8,8	8,8		учрежд.			
	4	коридор	9,2		9,2	учрежд.			
	5	офис	76,3	76,3		учрежд.			
	6	коридор	6,5		6,5	учрежд.			
	7	умывальная	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. Учрежденческие			134,7	108,6	26,1				
Прочие			17,0		17,0				

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
ч	1	офис	132,7	132,7		учрежд.			260
	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	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	электрощитовая	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. Учрежденческие			510,3	310,7	199,6				
Прочие			14,0		14,0				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22

Помещение N III Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N IV Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
ч	1	чердак	127,2		127,2	учрежд.			260
	3	клетка лестнич	7,0		7,0	прочая			
Итого		по помещению	134,2		134,2				
---Нежилые помещения всего			134,2		134,2				
в т.ч. Учрежденческие			127,2		127,2				
Прочие			7,0		7,0				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23

Помещение N V Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N VI Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
ч	1	чердак	179,2		179,2	прочая			260
	2	отдел.машинное	7,5		7,5	прочая			
	Б	клетка лестнич	13,0		13,0	прочая			
Итого		по помещению	199,7		199,7				
---Нежилые помещения всего			199,7		199,7				
в т.ч. Прочие			199,7		199,7				

Итого	8684,3	5371,6	3312,7			
---Нежилые помещения всего	8684,3	5371,6	3312,7			
в т.ч. Учрежденческие	7052,0	4750,1	2301,9			
Обществ.питания	107,1	41,7	65,4			
Прочие	1525,2	579,8	945,4			

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

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

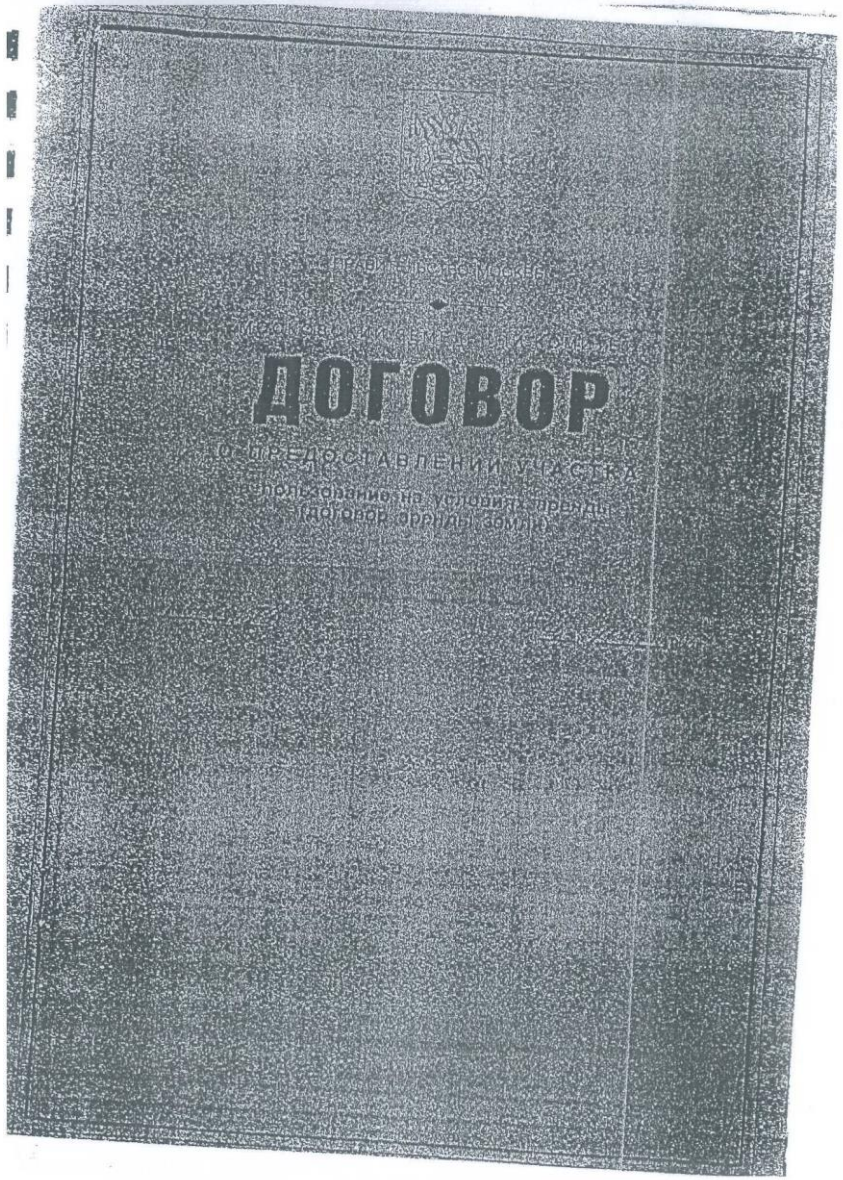
Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Экспликация на 23 страницах 25.08.2009 г.

Исполнитель Садикова Садыкова Н.А.

93 10 004806

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 12 листов



ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

(предоставление на условиях аренды)

(ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ)

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N 4-01-00359

г. Москва "05" декабря 1995 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и кормопроизводства "ВНИИКОМЖ" в лице Генерального директора Ильина Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с распоряжения префекта Центрального административного округа от 14.07.0094 г. N 714-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и кормопроизводства "ВНИИКОМЖ" во вл. 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 соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

Установленное целевое назначение Участка не ограничивает правоспособность Арендатора.

1.3. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного Участка (Приложение N 2) и идентифицированы поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлимой частью настоящего Договора.

Ландшафтные характеристики Участка:

- рельеф Участка спокойный.

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.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ 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 ЭКЮ арендной платы производится по курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого 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 неотъемлимой частью настоящего Договора.

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

3.3. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти России и/или г. Москвы или главой государства, высшим должностным лицом г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

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

3.4. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производится 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 (долей 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), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность право аренды земельного Участка, а также совершать иные сделки с правом аренды Участка;

-- с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (его части) Участка по настоящему Договору могут совершаться только с правом аренды, за которое Арендатор уплатил плату за право заключения настоящего Договора и/или плату за право аренды Участка, в противном случае, не дается согласие Арендодателя на совершение сделок с правом аренды (долей в праве аренды) земельного участка по настоящему Договору.

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

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

Преимущественное право заключения договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

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

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

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

Арендатор обязан:

5.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

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

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомземом о прекращения ранее установленного права на земельный участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правоприемнику).

5.12. Не осуществлять без согласия Арендодателя и иных специальных органов власти (инженерных, экологических, санэпидемнадзора и других служб) работы на Участке, для проведения которых требуется разрешение (лицензия) указанных органов власти или служб.

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, недрами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории, а в случае их совершения устранять эти последствия и причины их возникновения.

5.15. Представлять по требованию Москомзема документы, необходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения исполнения условий настоящего Договора.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

-- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования Участка не по целевому назначению;

-- неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией и предусмотренных в особых условиях настоящего Договора;

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

-- осуществления без согласия на то Арендодателя или без государственной регистрации указанных в настоящем Договоре сделок с правом аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

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

6.2. Вносить, в том числе, по соглашению 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. Обратить 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 зданий и иных сооружений в судебном порядке после окончания срока аренды земельного Участка, а также в случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

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

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

Арендодатель обязан:

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

(штраф) в размере годовой арендной платы, расчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной алате за землю.

7.4. В случае порчи и/или уничтожения плодородного слоя почвы Арендатором и/либо третьими лицами, осуществляющими какую-либо деятельность по указанию (договору) 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 "Особые 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 действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством России.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию.

Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Москомземе.

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, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения 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 указываются: требования заявителя; сумма претензии и обоснованный ее расчет, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующее законодательство; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств; иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

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

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие предъявленные заявителем 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, международными договорами.

Если к претензии не приложены документы, необходимые для ее рассмотрения, они запрашиваются у заявителя претензии с указанием срока представления. При неполучении затребованных документов к указанному сроку претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

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

При удовлетворении претензии, подлежащей денежной оценке, к ответу на претензию прилагается поручение банку на перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (принятии к исполнению).

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

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

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

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 письменного уведомления Арендодателя о нарушении обязательств по Договору;

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

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

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Приложения к Договору:

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

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Номер регистрационного округа 77/14

Дата государственной регистрации 20 ДЕК 2006

Номер регистрации 77-14/005/2006-760

Регистратор Булавинцев А.Г.
(Ф.И.О.)

Ознакомлен с дополнительными соглашениями

от 22.09.2006	от
от	от
от	от
от	от
Подпись	

зачеркнуто не читать. Зая произведена описка

- 8 -

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ	АРЕНДАТОР
Московский земельный комитет	Акционерное общество открытого типа Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и кормопроизводства "ВНИИКОМЖ"
113054 Москва, ул.Бахрушина, дом 20	101509 Москва, ул. Лесная, дом 43
Расчетный счет N 033345757 в Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк"	Расчетный счет N 267906 в Тимирязевском ЖСБ г. Москвы
МФО 998736 код уч. 5С	МФО 20127
Валютный счет N	Валютный счет
Телефон 235-10-21	Телефон 251-50-04
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

13. ПОДПИСИ СТОРОН

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

За Арендодателя

В.Н. Асатуров

М.П.

За Арендатора

И.В. Ильина

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли г.Москвы

"12" декабря 1995 г.

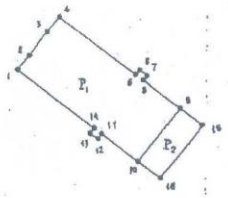
N М-01-003569

М.П.

"____" _____ 199__ г.

Приложение 2 к договору
N М-01-003569

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12671.702	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12679.098	5759.456
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12690.688	5769.022
4 - 5	ЮВ 50 4.3	48.615	12697.836	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12666.633	5812.776
6 - 7	ЮВ 49 44.6	4.720	12669.032	5814.838
7 - 8	ЮЗ 40 15.3	3.163	12665.982	5818.440
8 - 9	ЮВ 49 47.1	23.356	12663.568	5816.396
9 - 10	ЮЗ 40 28.9	34.485	12648.488	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.843
11 - 12	ЮЗ 40 16.0	3.162	12637.271	5794.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.076
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12637.972	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.238
9 - 15	ЮВ 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231
15 - 16	ЮЗ 40 16.1	34.498	12639.425	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5822.652
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.258	5811.843

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 3168.6 КВ.М.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1: 2682.2 КВ.М.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2: 486.4 КВ.М.

Приложение 1 к договору
N М-01-003569

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

Базовые исходные платежи

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

Арендная плата вносится:
Государственная налоговая инспекция N 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 10130102 в АКБ "Столичный" Банк получателя РКЦ ГУ ЦБ РФ к/с N161706 МФО 201791 код уч. 83

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатель — Арендатора

Э.Н. Асцатуров — И.В. Ильин

М.П. — М.П.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-003569/ _____
от «26» марта 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 24 АПР 2010
Номер регистрации 77-77-12/010/2010-441
Регистратор Вертячих Т.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Матюшевского Александра Викторовича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» в лице Генерального директора Сметанина Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1»**, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 551 и 552 ГК РФ и ст. ст. ст. 35 и 36 Земельного кодекса РФ и на основании Свидетельств о государственной регистрации права от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478358 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-869), от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478356 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/010/2008-544) и от 25.09.2009 Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-867), выданных Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:

1.1. В преамбуле договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 и далее по тексту именовать договор аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569:

« ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с 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 1» **с 06.03.2008 г.**

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

«1.1. Предметом договора является земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, общей площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв.м, кадастровый № 77:01:0004016:9, 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-01-003569 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 правах 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 заключать между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах 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, следующую за датой присвоения учетного номера.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и пропорционально к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

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

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

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

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.»

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

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

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

«5.2. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, 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 ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.»

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:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором с правом аренды Участка, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося 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 невнесения 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 двухнедельный 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 обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в раз-

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 освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить 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.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор «1»:
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	**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 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7706627396, КПП 770701001 ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет № 40201810200000000001,	Расчетный счет № 40701810300040000006
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 03071110004502 84	корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001,	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16.ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____ А.В.Матюшевский

"___"_____ 200____г.

м.п.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор

_____ А.Ю.Сметанин

"___"_____ 200____г.

м.п.

Исп. Латыпова Е.К.

Приложение 1 к Договору
аренды № М-01-003569
от " 24 " марта 2010 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
ФЛС № М-01-003569-002

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

ИСХОДНЫЕ 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 оценочная зона г. Москвы	2
3	Кадастровый квартал	77:01:0004016
4	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	67 523.29 руб. за 1 кв.м.
5	Кадастровая стоимость земельного участка*	213 981 306.01 руб.
6	Ставка арендной платы	1.5 % от кадастровой стоимости

- в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата ** с 06.03.2008 — **2 686 076.48 руб.**

Ежегодная арендная плата ** с 05.06.2008 — **2 978 789.94 руб.**

СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

1. Аренда за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца 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, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674, КПП 770501001,
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,
БИК 044583001,

Поле 101 платежного поручения 08
Поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105010020001120
Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____квартал_____года.
ФЛС № _____ . 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 Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО
_____ А.В.Матющевский
" " _____ 200__г.

От Нового Арендатора «1»:
Генеральный директор
_____ А.Ю.Сметанин
" " _____ 200 __г.

Исполнитель
Латыпова Е.К.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

"19" января 2017 г. №77/ИСХ/17-73892

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245
Адрес:	-
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	1563205697.70
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

		ИНЖЕНЕР
		НЕТЫЛЁВ Р.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 959-19-13, факс: (495) 959-19-82
E-mail: dzr@mos.ru, http://www.dzr.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

Вход. № 03/13-2
«13» 03 2013г.
подпись

109389 59 50053 1
Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1»
1-й Магистральный тупик, дом 5А г.МОСКВА
123290

07.02.2013 № 33-А-203/13-(0)-0

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении (введении) ставки арендной платы
по договору аренды от **05.12.1995 № М-01-003569**
на земельный участок по адресу: **Лесная улица, вл. 43**

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее - департамент) настоящим уведомляет об изменении (введении) с 01.10.2012 ставки арендной платы по договору аренды от **05.12.1995 № М-01-003569** на земельный участок по адресу: **Лесная улица, вл. 43** в связи с вступлением в силу с 01.01.2013 результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 № 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», а также в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 № 477-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) Правительства Москвы».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	**2 941,00**
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	**335 767 021,78**
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	**1,50**
Годовая арендная плата	руб.	**4 674 143,95**

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента www.dzr.mos.ru.

В случае если оплата арендных платежей за 1 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, просим обратиться по телефонам: (495) 959-05-21 (499) 953-75-97.

Заместитель руководителя Д.Н.Тетушкин

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

"19" января 2017 г. №77/ИСХ/17-72325

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	376692398.31
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Дуговская ВФ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

"19" января 2017 г. №77/ИСХ/17-73076

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	231024577.18
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

		ИНЖЕНЕР НЕТЫЛЁВ Р.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

I.Нежилые помещения: общая площадь 12381,2 **кв.м.**

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:							
						Общая		Основная		Общая		Основная	
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. пом.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	10019,6		6833,5									
8	Обществ. питания	347,4		194,5									
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	2014,2		834,8									
	Итого:	12381,2		7862,8									

В том числе:1.Площадь подвалов:общая _____ основная _____ 2.Цокольн.эт.:общая _____ основная _____

Площадь,используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв.м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а)Жилищная контора						
	б)Комн.детские,дружин.и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а)кр.уголки,клубы,библиотеки						
3	Прочая:						
	а)мастерские						
	б)склады жилищных контор						
	в)теплоузел						
	г)котельная						
	в том числе:на газе						
	на тверд.топливе						
	Итого:						

Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 2111370

Кварт. № 692
Инвент. № 4
Шифр фонда ГОС
Шифр проекта индивидуальн

учрежденческое (назначение здания) на (вместимость)
по Лесной улице дом№ 43 стр.корп.№
Краснопресненского АО г. Москвы

I. Общие сведения

Владелец Владельцы инвестиционных паев – Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев - S=8684,3 кв.м., S=1156,9 кв.м., и другие собственники Число этажей 6

Год постройки 1914 переоборудовано _____ в 1977 Год последнего кап. ремонта _____ г.

Кроме того,имеется:техподполье,подвал,цокольный этаж,мансарда,мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши стальная площадь крыши 3179 кв.м.

Фасад оштукатурено, окрашено площадь фасадов _____ кв.м.

Число лестниц 5 шт.их уборочная площадь 867 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.

Объём 66464 куб.м.

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

из них:

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

. жилой площади _____ кв.м.

Общая площадь,относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома _____ кв.м.

А.Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
						Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая
		Жилых квартир	жилых комнат			Жилых квартир	жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	посольство												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ.площ без учета балк.и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и лодж	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и лодж	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. *II* Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник№ *4*

вид внутренней отделки *повышенная* Средняя внутренняя высота помещений *3,40* Таблица№ *54б*

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	*бутовый ленточный на цементном растворе*		*3*		*3*	*50*	*1,5*
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены	*кирпичные, оштукатурка, окраска*		*26*		*26*	*55*	*14,3*
	б.Перегородки	*кирпичные, деревянные, оштукатурка,*						
3	Перекрытия: чердачные	*деревянные по метал. Балкам*		*9*		*9*	*50*	*4,5*
	междуэтажные	*железобетонные плиты грунт. и побелка потолков.*						
	подвальные	*железобетонные плиты грунт. и побелка потолков.*						
4	Крыша	*кровельная сталь по дерев. Стропилам стропилам и обрешетке с вод. трубами*		*6*		*6*	*50*	*3,0*
5	Полы	*паркетные, линолеум цементные мет. плитка*		*9*	*+3,3*	*12,3*	*60*	*7,4*
6	Проёмы: оконные	*двойные створные*		*11*		*11*	*50*	*5,5*
	дверные	*заводского изготовления*						
7	Отдел.работы: Наружная отделка архитект. оформл. а б.	*оштукатурено, известковая окраска*		*7*	*+2,4*	*9,4*	*50*	*4,7*
	Внутренняя отделка а б.	*оштукатурено плиты ДСП окраска, оклейка обоями*						
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление	*трубы сталь; радиат. чуг.*		*21,7*	*+0,9*	*22,6*	*55*	*12,4*
	Печное отопл.							
	Водопровод	*трубы сталь; умыв. фаянс*						
	Канализация	*трубы сталь; умыв. фаянс*						
	Радио	*городская трансляция*						
	Телефон	*от АТС*						
	Телевидение	*от общей антенны*						
	Ванны: с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч. водосн.							
	Горячее водоснаб.	*трубы стальные*						
	Вентиляция	*естественная*						
	Газоснабжение	*электроплиты*						
	сигнализ.							
	Лифты	*3 пассаж., 4 груз.*						
	Электроосвещение	*220В*						
9	Разные работы	*отмостка*		*7,3*		*7,3*	*50*	*3,7*
		лестницы						
		ступени						
			Итого	*100*		*106,6*		*57,0*
			Процент износа (гр.9)х100	*57,0*100*			*53*	%
			Удельный вес (гр.7)	*106,6*				

Процент износа,приведенный к 100 по формуле

Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Центральное: От АГВ	Центральное: От ТЭЦ	От собственной котельной: На твёрд. топливе	От собственной котельной: На газе	От групп: На твёрд. топливе	От групп: На газе	Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее. водоснаб.: От колонок	Горячее. водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение: эл. плиты	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	12381,2		*12 381,2*				*12381,2*											*12381,2*		*12381,2*		*12381,2*			*12381,2*	I

Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

III.Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем, (куб.м.)
1	2	3	4	5	6	7
1	*учреждение*	*6*		*2312,8*	*22,40*	*51807*
	арки			*45,5*	*3,40*	*-155*
а	*подвал*			*1848,3*	*2,70*	*4990*
б	*чердак*	*1*		*2169,8*	*3,00*	*6509*
1	*встроенная часть*			*656,7*	*4,60*	*3021*
в	*отаплив. арки*			*86,0*	*3,40*	*292*
						66464

Площадь застройки: *2853,6 м²*
(площадь здания по цоколю,открытые сходы,крыльца,площадки перед подъездами,приямники, и т.д.)

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса															
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проемы: оконные	Проемы: дверные	отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнические устройства	прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник№ _____

вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица№ _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты								
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены								
	б.Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проёмы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел.работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а б							
		Внутренняя отделка а б							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон.							
		с дровян. колон.							
		с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение							
9	Разные работы								
				Итого					
				Процент износа (гр.9)х100					
				Удельный вес (гр.7)					

Процент износа,приведенный к 100 по формуле

Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VII.Исчисление востановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимосто по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: На высоту помещения	на крышу	на подвал	на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения	удельн вес строен.после перерасч.	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Востановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	учрежд.	*4*	*54б*	*32,3*	*1,07*		*0,98*		*0,93*			*0,98*	*31,65*	*15000*	*474750*	*53*	
	учрежд.	*4*	*54б*	*31,15*						*0,95*			*30,07*	*46474*	*1397473*	*53*	
	подвал	*4*	*54б*	*32,3*				*0,8*					*25,8*	*4990*	*128742*	*53*	
									*К=2000965 * 1,01 * 2,046*								
														Всего:	***4134914***	***53***	***1943410***

По состоянию на 29.09.2013г.
% износа по состоянию на 2000г.

Работу выполнил
инженер *Мальцев П. М.*
(должность) (подпись)
21 Май 2014

Проверил бригадир *Иванкова Г. М.*
(подпись)
21 Май 2014

Начальник бюро
Руководитель производственной группы Иванкова Г.М.
(подпись)

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕННИЯ ВНЕСЕНЫ

"...."..... г.	"...."..... г.	"...."..... г.	"...."..... г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №_____

№№ п/п		Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте: Всего	В т.ч.: Ре-монт	Сме-на	Цена за единицу: Ре-монт	Сме-на	Сумма в руб.	Выполнено: г.	г.	г.
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1		Фундаменты	куб.м											
2		Стены	куб.м											
3		Стены	кв.м											
4		Перегородка дерев.	кв.м											
5		Перегородка несгораем.	кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м											
7		междуэтажные	кв.м											
8		санузлов	кв.м											
9		подвальные	кв.м											
10	Крыша	стропила	кв.м											
11		обрешетка	кв.м											
12		кровля	кв.м											
13		водосточн. трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв.м											
16		паркетные	кв.м											
17		линолиум или синт.	кв.м											
18		плиточные	кв.м											
19		прочие	кв.м											

Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы