

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 231/19

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):

04.06.2019 г.

Дата составления отчета:

04.06.2019 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2019

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

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Задания на оценку к Дополнительному соглашению № 13 от 24.05.2019 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (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).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 04 июня 2019 года с использованием сравнительного и доходного подходов.

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

779 949 300 (Семьсот семьдесят девять миллионов девятьсот сорок девять тысяч триста) рублей

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	7
2.2. Международные стандарты	7
2.3. Федеральные стандарты оценки	7
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	7
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.6. Используемая терминология	7
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
3.1. Допущения	14
3.2. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1. Сведения о Заказчике	15
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	15
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	16
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	18
6.2. Цель оценки	18
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	18
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	18
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. Идентификация Объекта оценки	20
7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.4. Описание местоположения объекта оценки	22
7.5. Анализ наиболее эффективного использования	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
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	32
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	37
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	39
9.1. Последовательность определения стоимости	39
9.2. Рыночный (сравнительный) подход	42
9.3. Доходный подход	44
9.4. Затратный подход	46
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода	47
9.6. Определение стоимости в рамках доходного подхода	58
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	71
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	74
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	74
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	83

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	04.06.2019 г.
Срок проведения оценки	22.05.2019 г. – 04.06.2019 г.
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя 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 от 20 мая 2015 г. №297:

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость	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 статьями 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 № 13 от 24.05.2019 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. 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 неправомерных 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, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, этаж 15, помещение III, комната 20
ОГРН	1027722009941
Дата присвоения ОГРН	24.10.2002 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 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) № 0991R/776/90593/18 от 29 ноября 2018 г., период страхования: с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
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, 2 этаж, помещение №ХІІІ, Комн. 90,80,87
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/19 от 01 января 2019 г., период страхования: с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
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 № 13 от 24.05.2019 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	106 610 649	72 577 434
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	156 858 610	113 964 009
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	604 314 384	505 573 186

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

779 949 300 (Семьсот семьдесят девять миллионов девятьсот сорок девять тысяч триста) 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	89 594 200
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	135 411 500
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	554 943 600

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Оценщик

Делов А.И.



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

7.1. Идентификация Объекта оценки

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

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

- 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 об объекте недвижимости № 77/100/042/2018-6861 от 13.12. 2018 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/042/2018-6863 от 14.12. 2018 г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/042/2018-6864 от 13.12. 2018 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 трубах. Фальшпол отсутствует.
		-	
9	Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение.	+	Качественный ПВХ профиль и 1-камерные стеклопакеты. Окна по наружным боковым стенам (коридорные) практически отсутствуют.
		-	
10	Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд.	-	Пять не скоростных пассажирских лифтов пр-ва Испании (в т.ч. 2 на 1 тыс. кг, 2 на 300 кг, 2006 г. ввода, 1 - на 300 кг 2007 г.ввода)
		+	
11	Подземная парковка.	-	Подземная парковка отсутствует.
12	Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования.	+	В с/у применены качественные материалы, отвечающие санитарным требованиям (стены и полы облицованы керамической плиткой, потолки подвесные, установлено новое сантехническое оборудование). В коридорах, лифтовых холлах, на лестничных маршах – в основном керамогранит (частично – линолеум, ламинат), стены оштукатурены и окрашены, потолки подвесные типа Армстронг со встроенными светильниками. Оборудованы 2 современные входные группы (с ул. Лесная и со двора от парковки).
13	Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв. м арендуемой площади здания.	-	Наземная парковка всего 22 м/м на огороженной прилегающей территории.
14	Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;	+	Провайдеры: МГТС, ООО "Совинтел" (оптоволокно, 4 потока).
15	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.
		+	
16	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400–450 кг на 1 кв.м.	-	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия не превышает 200 кг на 1 кв.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



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 находится в рабочем состоянии, снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

Максимальная продуктивность

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

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

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта 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.

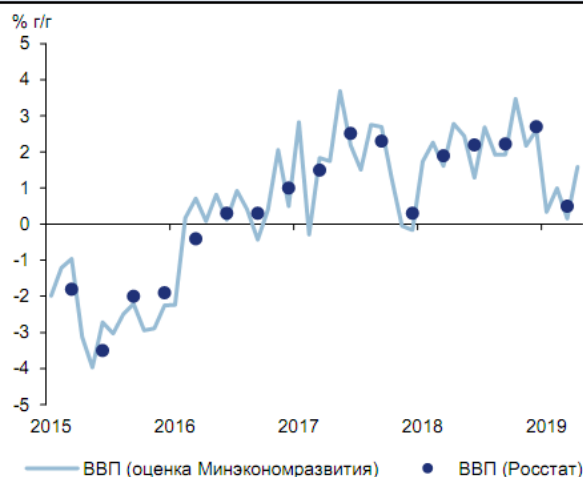
В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры 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. Май 2019 год.¹

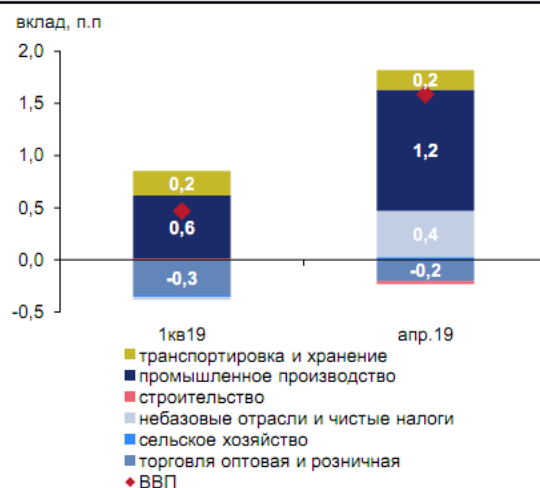
По оценке Минэкономразвития России, в апреле наблюдалось восстановление темпов роста ВВП до 1,6 % г/г после временного замедления в начале года (по сравнению с 0,2 % г/г в марте и 0,5 % г/г в 1 квартал 2019). В целом за первые 4 месяца текущего года рост ВВП оценивается на уровне 0,8 % г/г.

Рис. 1. В апреле наблюдалось восстановление динамики ВВП...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...главным образом за счет увеличения вклада промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в увеличение годовых темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом (около 0,8 п.п. из 1,4 п.п.) внесло улучшение динамики промышленности. По уточненным данным Росстата, рост промышленного производства в апреле ускорился до 4,6 % г/г после 1,2 % г/г в марте и 2,1 % г/г в целом за 1 квартал 2019.

Добыча полезных ископаемых продолжает демонстрировать уверенный рост в годовом выражении (по уточненным данным, на 4,2 % г/г в апреле после 4,3 % г/г в марте). Существенный вклад в рост добывающей промышленности по-прежнему вносит увеличение производства в газовой отрасли (+18,3 % г/г в апреле), обусловленное в первую очередь ростом выпуска

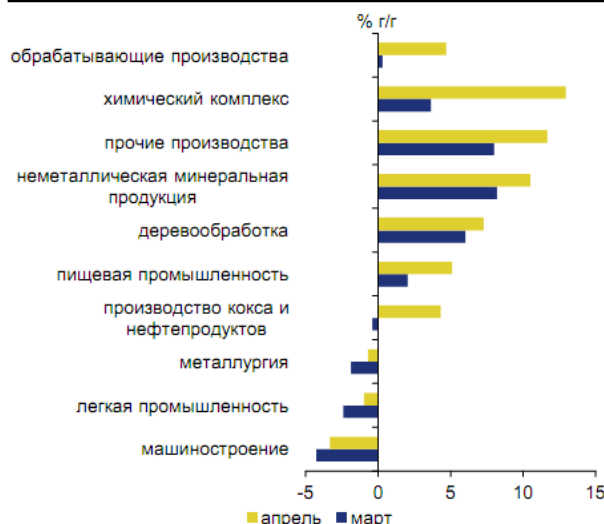
¹ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60a8385b-8ba3-4140-aea1-40c74a8b02fc/190524_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60a8385b-8ba3-4140-aea1-40c74a8b02fc

сжиженного природного газа. Годовые темпы роста добычи нефти в апреле сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца. При этом в условиях действия соглашения ОПЕК+ в нефтяной отрасли в последние месяцы наблюдается постепенное замедление годовой динамики (+2,4 % г/г в апреле после 3,0 % г/г в 1 квартал 2019 и 4,1 % г/г в 4 квартал 2018).

Рост обрабатывающей промышленности в апреле ускорился до 4,7 % г/г после 0,3 % г/г в марте (в 1 квартал 2019 рост составил 1,3 % г/г). Увеличение темпов роста выпуска обрабатывающих отраслей было отчасти обусловлено благоприятным календарным фактором: число рабочих дней в апреле текущего года было на 1 больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в марте действие календарного фактора было нейтральным). Вместе с тем и после коррекции на календарный фактор темпы роста обрабатывающей промышленности остаются высокими (по оценке, 4,0 % г/г в апреле).

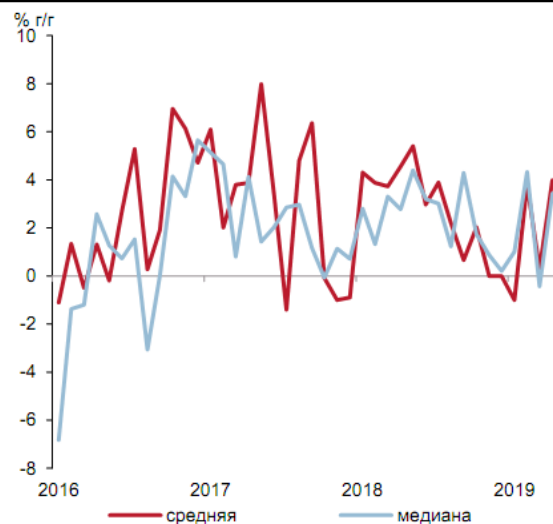
Улучшение годовой динамики в апреле продемонстрировали все отрасли обрабатывающей промышленности. При этом наибольший вклад в увеличение темпов ее роста внесли химический комплекс (+12,9 % г/г в апреле), пищевая промышленность (+5,1 % г/г), а также нефтепереработка (+4,3 % г/г). Позитивная динамика в широком круге отраслей обрабатывающей промышленности нашла отражение в увеличении медианного темпа ее роста до 3,4 % г/г в апреле после -0,4 % г/г в марте.

Рис. 3. Улучшение динамики в апреле наблюдалось в широком круге обрабатывающих отраслей ...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... что позитивно отразилось на медианном темпе роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В отличие от промышленного производства, в большинстве других базовых отраслей — строительстве, транспортной отрасли, розничной торговле — улучшения динамики выпуска в апреле не наблюдалось. Объем строительных работ в апреле не изменился по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после символического роста на 0,2 % г/г в марте и в целом за 1 квартал 2019. Грузооборот транспорта в апреле увеличился на 2,3 % г/г после 2,6 % г/г в марте и 2,3 % г/г в 1 квартал 2019. Темп роста оборота розничной торговли в апреле опустился до 1,2 % г/г (по сравнению с 1,6 % г/г в марте и 1,8 % г/г в целом за 1 кв19), достигнув минимального с середины 2017 года уровня. Основной вклад в ухудшение показателей розничного товарооборота в апреле внесла торговля продовольственными товарами, в то время как в сегменте непродовольственных товаров динамика оставалась стабильной.

Рост инвестиций в основной капитал по итогам 1 квартал 2019 замедлился до 0,5 % г/г после 2,9 % г/г в 4 квартал 2018 и 4,3 % в 2018 году. На снижение инвестиционной активности с начала текущего года указывала слабая динамика ее оперативных индикаторов — объема строительных работ, инвестиционного импорта, выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения.

Рис. 5. Рост розничного товарооборота в апреле продолжил замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 1кв19 снизились до 0,5 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

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

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы²

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Объем ввода, тыс. м ²	21	37	27,5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	139,2	322,9	312,9
Доля вакантных площадей, %	11,9	9,8	7,9
Класс А	17,0	13,1	11,6
Класс В+/-	10,4	8,8	6,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год	16 820	16 833	18 400
Класс А	25 154	24 558	26 515
Класс В+/-	12 589	12 973	13 899

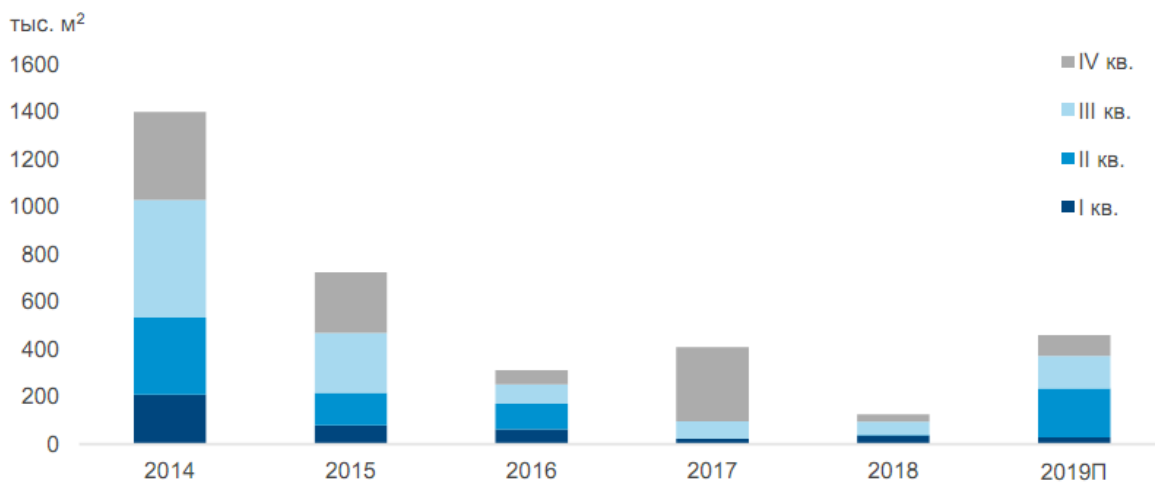
2 <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Office-2019>

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На рынке офисной недвижимости Москвы по-прежнему сохраняются низкие темпы ввода новых площадей. В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м² качественных офисных площадей, что на 26% меньше, чем за аналогичный период 2018 г., при этом все бизнес-центры соответствуют классу В+. Данные объекты должны были быть построены в конце 2018 г., но сроки неоднократно переносились.

Несмотря на низкие темпы нового строительства в I квартале 2019 г., в целом в течение года объем введенных в эксплуатацию офисных площадей вырастет в 3,6 раза по сравнению с предыдущим годом и составит около 450 тыс. м².

Доля вакантных площадей в офисах класса А с начала года снизилась на 0,7 п.п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,6%, что соответствует 489 тыс. м². В офисах класса В+/- данный показатель за три месяца сократился на 0,8 п.п. и составил 6,8%, что соответствует 956 тыс. м² свободных площадей. Стоит отметить, что впервые с 2014 г. в офисах класса В+/- объем свободных площадей стал меньше 1 млн м².

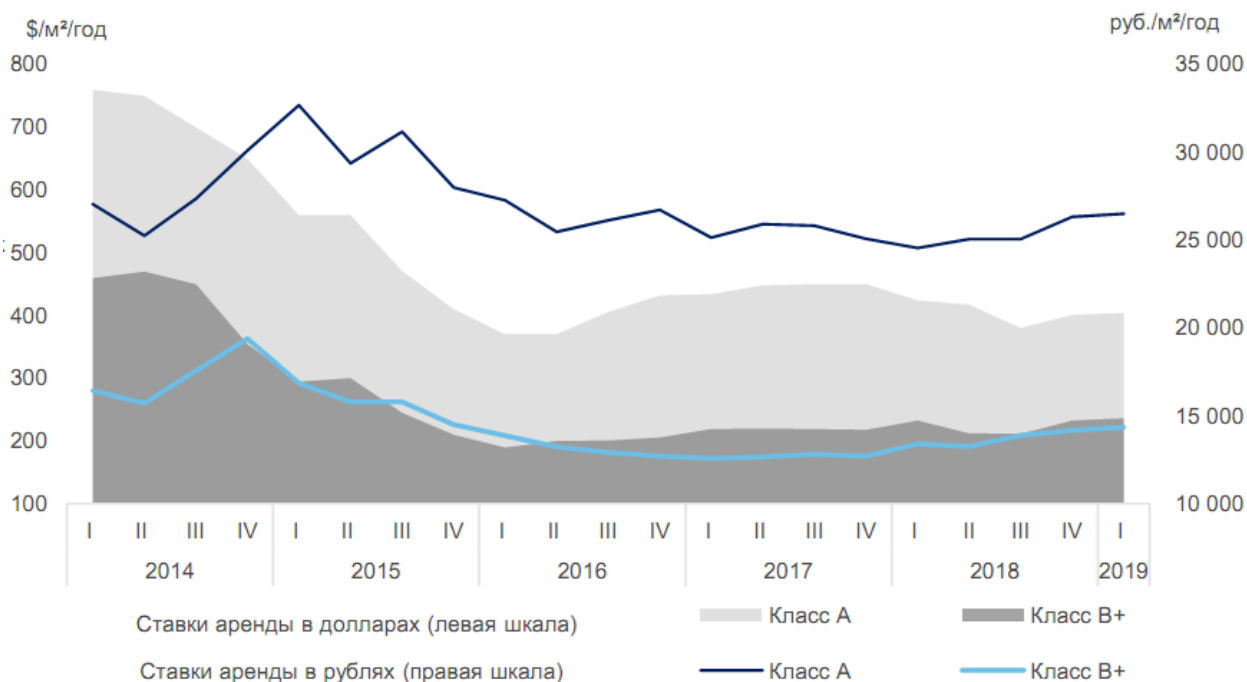


НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СТРОИТЕЛЬСТВА	ГБА, М²	ГЛА, М²
«Рассвет» (фаза I)	Столяный пр-д, д. 3, стр. 14–16	В+	Реконструкция	17 230	12 880
«Крунит»	Нагорная ул., д. 3, стр. 1	В+	Новое строительство	13 790	9 240
МФК «Резиденция Тверская»	2-я Брестская ул., д. 6	В+	Новое строительство	32 940	5 400

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Начавшийся в 2018 г. рост ставок аренды продолжился и в I квартале 2019 г. По итогам трех месяцев 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А выросла на 0,7% и составила 26 515 руб./м²/год. В офисах класса В+/- средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам I квартала 2019 г. – 13 899 руб./м²/год, изменение с начала года составило 1,5%.

В 2019 г. бурного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в пределах 5% сохранится. Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса, что позволяет собственникам, даже несмотря на увеличение объемов ввода, повышать ставки.



СПРОС

По итогам I квартала 2019 г. объем сделок по новой аренде и продаже офисных помещений составил 312,9 тыс. м², что сопоставимо с аналогичным показателем 2018 г. Объем чистого поглощения составил 180 тыс. м². По сравнению с I кварталом 2018 г., когда доля сделок по продлению условий аренды вернулась к докризисному уровню и сократилась в общем объеме сделок до 3%, в I квартале 2019 г. этот показатель достиг 10%. При этом 70% сделок по продлению договоров приходится на районы внутри Третьего транспортного кольца, в то время как доля сделок по новой аренде в данных районах около 50%.

В результате рекордно низкого ввода и сокращения доли свободных площадей, особенно в наиболее ликвидных локациях, крупные компании активно рассматривают и подписывают договора аренды еще на стадии строительства объекта. Так, в I квартале крупнейшая сделка по аренде была подписана в БЦ «Око» (фаза II), ввод в эксплуатацию которого запланирован до конца года. А здание в БП «Рассвет», реконструкция которого завершена в I квартале 2019 г., было сразу целиком арендовано компанией «ПИК».

Если в прошлом году лидерами по объему сделок были компании, представляющие IT-сектор и ритейл, то по итогам I квартала 2019 г. наиболее активными игроками вновь стали компании банковского сектора (21%), как и 2-3 года назад. Так же активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы в I квартале были производственные компании (16%), IT-компании (15%), компании профессиональных услуг (15%) и строительные компании (15%).

Компания	Бизнес центр	Адрес	Класс	Тип сделки	Площадь кв.м
«Росбанк»	«Око» (фаза II)	Пресненская наб., д. 16Б	В+	Аренда	15 420
«ПИК»	«Рассвет» (фаза I)	Столяный пр-д, д. 3, стр. 14–16	В+	Аренда	11 000
Coca-Cola HBC Eurasia	Comcity	Киевское ш., 22 км	А	Аренда	5 400
Tele2	Comcity	Киевское ш., 22 км	А	Аренда	5 150
«О'КЕЙ»	«Кристалл»	Кировоградская ул., д. 23А	В+	Аренда	5 000
SOK	Башня «Федерация» («Восток»)	Пресненская наб., д. 12	В+	Аренда	3 400
«Сбербанк-Сервис»	«Новосущевский»	Сущевский Вал ул., д. 18	В+	Аренда	3 020

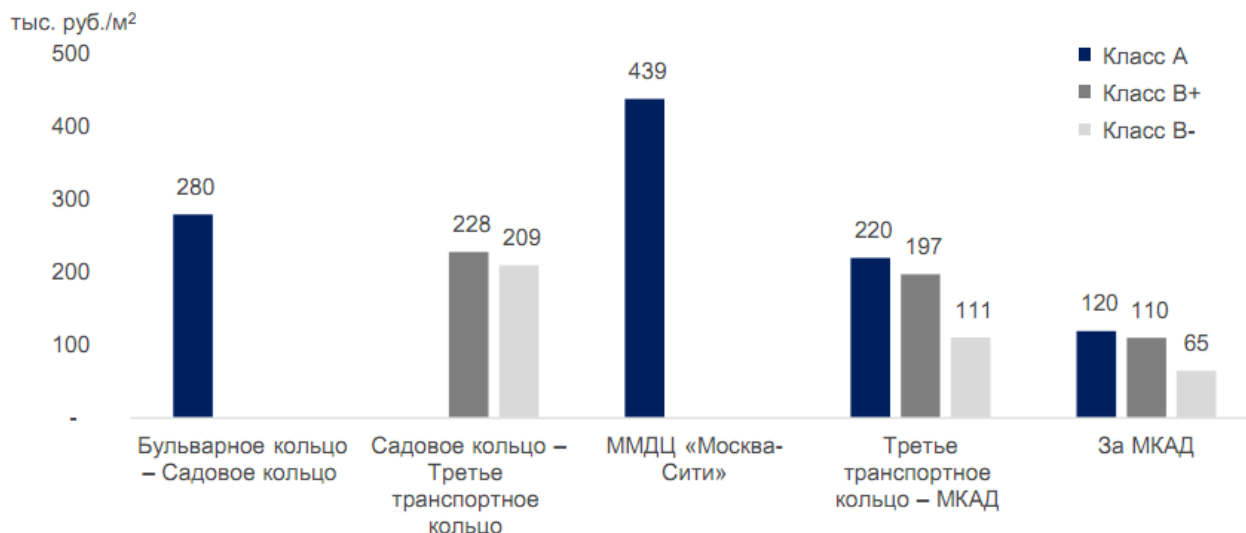
РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Для рынка продаж офисных помещений характерным остается сокращение объема свободного предложения, обусловленное ростом спроса, сопровождающегося ограниченным объемом нового

строительства. Объем свободного предложения за прошедший квартал сократился на 10% и составил 292 тыс. м2. При этом 67% офисных помещений на продажу расположено за пределами Третьего транспортного кольца.

Совокупный объем сделок по покупке офисных площадей в I квартале 2019 г. составил 47,7 тыс. м2. Полностью реализованы БЦ «Лотос» и БЦ «Водный» девелопера MR Group. Девелоперы начинают проявлять интерес к поиску новых площадок для строительства офисов для последующей реализации на рынке продаж.

Цены продаж в экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2019 г. значительно не изменились относительно конца 2018 г. Несмотря на сокращающееся предложение и растущий спрос, собственники офисов, реализуемых на продажу, находятся в ожидании более активного роста ставок аренды для последующей корректировки цен продаж офисных помещений.



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

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

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

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже помещений офисного назначения

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 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	374	111 408	https://www.cian.ru/sale/commercial/207958917/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	9 мин. пешком	2	356	98 315	https://www.cian.ru/sale/commercial/194632168/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 20	Менделеевская	до 5 мин. пешком	3	1 022	72 570	https://www.cian.ru/sale/commercial/157766281/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 15С1	Проспект мира	10-15 мин. пешком	5-6	168,5	111 869	https://www.cian.ru/sale/commercial/195972408/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Арбатская	10 мин. Пешком	цоколь	222,8	112 208	https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Даев, 22	Павелецкая	5 мин. Пешком	5	1 884	110 403	https://www.cian.ru/sale/commercial/202045276/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 26С2	Баррикадная	8 мин. Пешком	5	410	146 341	https://www.cian.ru/sale/commercial/197997906/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 51А/9	Добрынинская	4 мин. Пешком	4	230	143 478	https://www.cian.ru/sale/commercial/164835027/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 42	Полянка	5 мин. Пешком	6	2603	124 856	https://www.cian.ru/sale/commercial/153842677/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 11С3	Красные ворота	до 5 мин. Пешком	15-16	2257	105 757	https://www.cian.ru/sale/commercial/170551980/

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	72 570
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	146 341
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	109 980

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 43	Белорусская	5-10 мин. пешком	6	300	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/205669369/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	11 мин. Пешком	4	54	11 125	https://www.cian.ru/rent/commercial/208272376/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	11 мин. Пешком	1	169,5	14 921	https://www.cian.ru/rent/commercial/207242706/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 12С1	Новослабодская	3 мин. Пешком	5	87	13 330	https://www.cian.ru/rent/commercial/208137962/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 11АС1	Новослабодская	4 мин. Пешком	3	260	13 270	https://www.cian.ru/rent/commercial/207565791/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С1	Белорусская	13 мин. Пешком	4	254	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/200460952/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 26С2	Баррикадная	12 мин. Пешком	5	250	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/190572818/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 18	Пушкинская	7 мин. Пешком	Цоколь	200	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/193394043/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 2/1С1	Баррикадная	3 мин. Пешком	3	107	13 250	https://www.cian.ru/rent/commercial/208023422/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4	Баррикадная	9 мин. Пешком	1-3	355	13 552	https://www.cian.ru/rent/commercial/204349442/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 13	Сухаревская	6 мин. Пешком	Цоколь	100	11 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/206523930/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Звонарский пер., 5С2	Трубная	6 мин. Пешком	3	530	15 863	https://www.cian.ru/rent/commercial/207778195/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Сергея Макеева, 7С2	Улица 1905 года	17 мин. Пешком	3	90,5	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/154186928/

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	11 125
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	13 824

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 «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22, 2018» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование

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

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных³

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

³ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

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

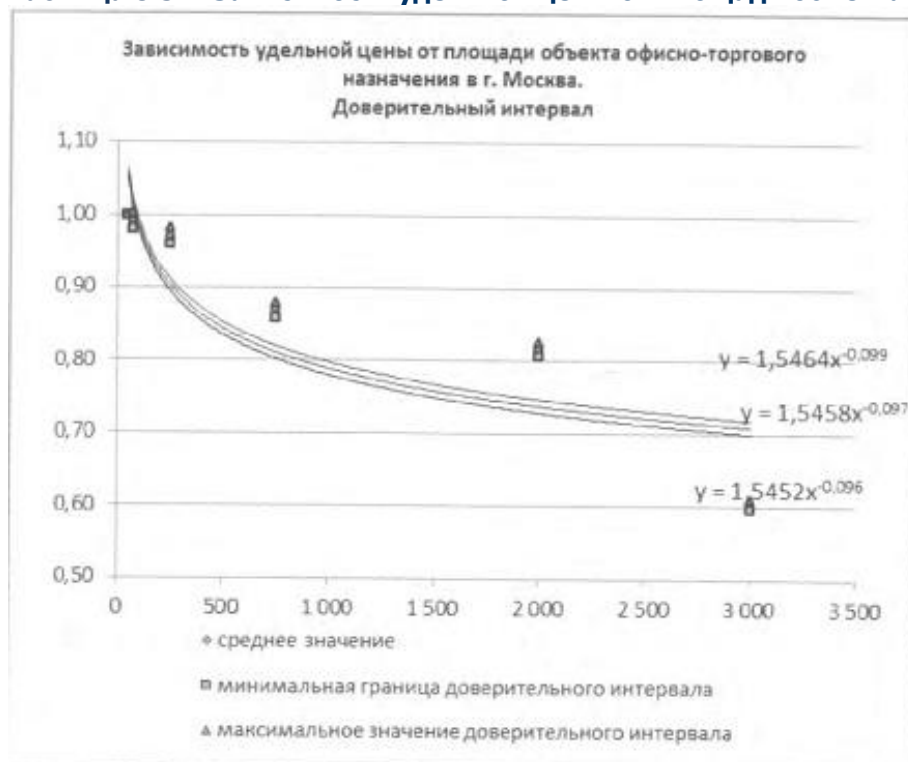
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

Площадь объекта

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

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

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

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 - 2018. 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, 2018 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	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	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	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Наличие отдельного входа

Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. 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, 2018 г. Согласно данным справочника корректировка имеет следующие значения:

Таблица 8.5-6 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

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 - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

Таблица 8.5-7 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	0,81

8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ**Выводы относительно рынка офисной недвижимости**

- ❖ На рынке офисной недвижимости Москвы сохраняются низкие темпы ввода новых площадей
- ❖ Доля вакантных площадей в офисах класса А с начала года снизилась на 0,7 п.п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,6%
- ❖ Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса
- ❖ По итогам I квартала 2019 г. объем сделок по новой аренде и продаже офисных помещений составил 312,9 тыс. м²
- ❖ Совокупный объем сделок по покупке офисных площадей в I квартале 2019 г. составил 47,7 тыс. м².

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	72 570
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	146 341
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	109 980

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	11 125
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	13 824

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁴.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁵.

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено достаточное количество предложений⁶ 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
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	Собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Менделеевская	Арбатская
Удаление от метро/способ	6мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	10 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	2	цоколь
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	374	356	222,8

6 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
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Цена предложения, руб.		50 000 000	42 000 000	30 000 000
Контактная информация		925 251-38-30	926 717-18-51	499 653-94-11
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/207958917/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194632168/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		133 690	117 978	134 650
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		111 408	98 315	112 208

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
Цена предложения	руб.		50 000 000	42 000 000	30 000 000
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	374,00	356,00	222,80
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	#ССЫЛКА!
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Менделеевская	Арбатская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	2	цоколь

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на этаж расположения	%	-	8,0%	8,0%	14,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	106 484	93 970	113 207
Общая площадь		1 156,90	374,00	356,00	222,80
Корректировка на общую площадь	%	-	-10,3%	-10,3%	-14,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	95 516	84 291	97 018
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	95 516	84 291	97 018
Среднее арифметическое значение ряда данных		92 275			
Выборочная дисперсия		48 372 193			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		6 955			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		18,30%	18,30%	28,30%
Весовой коэффициент	%	-	0,342	0,342	0,316
Вклад аналога	руб./кв.м	-	32 666	28 828	30 658
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	92 152			

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 №5
Цена предложения	руб.		50 000 000	42 000 000	30 000 000
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	374,00	356,00	222,80
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Дата предложения (дата сделки)		июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №5
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Менделеевская	Арбатская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	2	цоколь
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	6,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	105 262
Общая площадь		1 937,10	374,00	356,00	222,80
Корректировка на общую площадь	%	-	-14,9%	-14,9%	-18,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 905	74 045	85 578
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	83 905	74 045	85 578
Среднее арифметическое значение ряда данных		81 176			
Выборочная дисперсия		38 838 103			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		6 232			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		14,90%	14,90%	24,70%
Весовой коэффициент	%	-	0,342	0,342	0,315
Вклад аналога	руб./кв.м	-	28 696	25 323	26 957
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	80 976			

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 №5
Цена предложения	руб.		50 000 000	42 000 000	30 000 000
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	374,00	356,00	222,80
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №5
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	#ССЫЛКА!
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Дата предложения (дата сделки)		июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	111 408	98 315	112 208
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Менделеевская	Арбатская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 596	87 009	99 304
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	2	цоколь
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-1,0%	6,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	97 610	86 139	105 262
Общая площадь		8 684,30	374,00	356,00	222,80
Корректировка на общую площадь	%	-	-26,4%	-26,4%	-29,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 841	63 398	73 999
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 841	63 398	73 999
Среднее арифметическое значение ряда данных		69 746			
Выборочная дисперсия		31 387 069			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		5 602			

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №5
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		27,40%	27,40%	35,70%
Весовой коэффициент	%	-	0,340	0,340	0,319
Вклад аналога	руб./кв.м	-	24 426	21 555	23 606
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	69 587			

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 «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22, 2018» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 9.5-5 Диапазон корректировок на уторговывание

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

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята для офисных объектов и составила (-11,5%)

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 данных⁷

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
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Менделеевская	Арбатская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	10 мин. Пешком
Корректировка, %		0,0%	-5,0%	5,0%

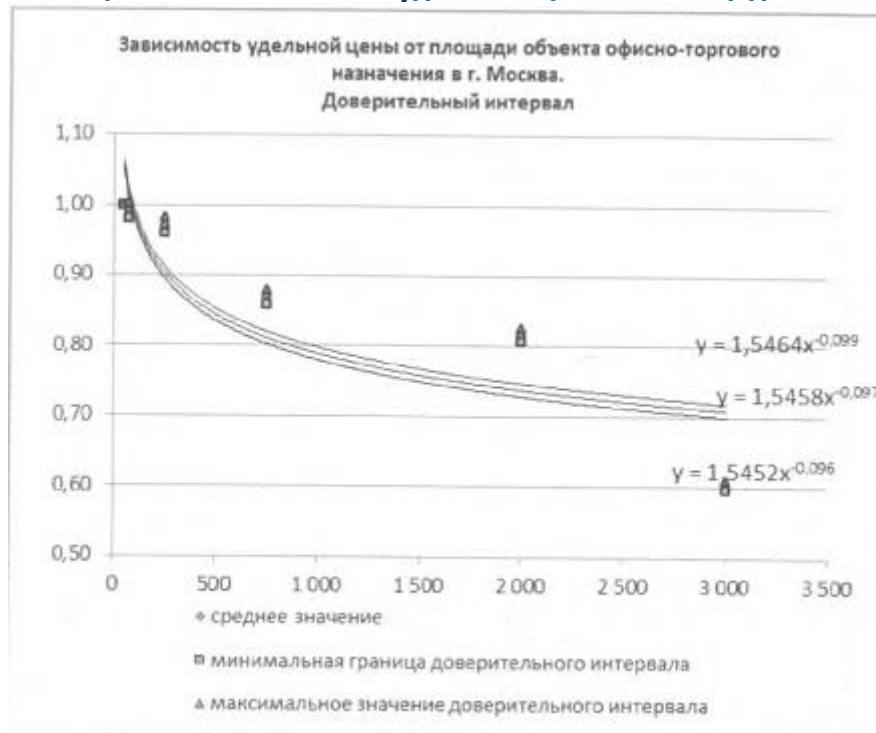
Площадь

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 - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

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

Таблица 9.5-7 Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле $K = 1,5458 \cdot X^{-0,097}$, где X 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
Площадь помещения, кв.м.	1156,90	374,00	356,00	222,80
Корректирующий коэффициент	0,78	0,87	0,87	0,91
Корректировка		-10,34%	-10,34%	-14,29%

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
Площадь помещения, кв.м.	1937,10	374,00	356,00	222,80
Корректирующий коэффициент	0,74	0,87	0,87	0,91
Корректировка		-14,94%	-14,94%	-18,68%

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
Площадь помещения, кв.м.	8684,30	374,00	356,00	222,80
Корректирующий коэффициент	0,64	0,87	0,87	0,91
Корректировка		-26,44%	-26,44%	-29,67%

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
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	300,0	54,0	87,0
в т. ч.					
Подвал	0,73	316,4	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-
прочие этажи	0,86	78,8	300,0	54,0	87,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,9166	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	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
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	300,0	54,0	87,0
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	300,0	54,0	87,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,0000	1,0000	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,8543	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-1%	-1%

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
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	356,0	220,0	430,0
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
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
Удельный показатель коэффициента	-	0,8543	0,8600	0,8200	0,8589
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	4%	-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:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.5-15 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	92 152	106 610 649	106 611 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	80 976	156 858 610	156 859 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	69 587	604 314 384	604 314 000
ИТОГО					867 784 000

Источник: рассчитано Оценщиком

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

где:

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

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

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

Анализ доходов

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

$$ПВД = S \times C_a, \text{ где}$$

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные

или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Было выявлено достаточное количество предложений⁸ по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 13
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Новослабодская	Сухареvская
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	5	Цоколь
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	отдельный
Расположение	1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	54	87	100
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		985 928-22-08	917 500-41-00	963 965-91-20
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/208272376/	https://www.cian.ru/rent/commercial/208137962/	https://www.cian.ru/rent/commercial/206523930/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		13 350	15 996	14 160
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год		11 125	13 330	11 800

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
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	54,00	87,00	100,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%

8 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	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 235	12 264	10 856
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 13
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 235	12 264	10 856
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Новослабодская	Сухареvская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 747	11 651	10 856
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 747	11 651	10 856
Расположение		1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия
Корректировка			25%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	10 856
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	отдельный
Корректировка			0%	0%	18%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	12 810
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	12 810
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	5	Цоколь
Корректировка на этаж расположения	%	-	7,0%	7,0%	-8,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 374	12 467	11 785
Общая площадь		1 156,90	54,00	87,00	100,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 374	12 467	11 785
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 374	12 467	11 785
Среднее арифметическое значение ряда данных		13 421			
Выборочная дисперсия		1 818 325			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 348			

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		10%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		37,00%	12,00%	26,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,302	0,369	0,328
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 341	4 600	3 865
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	12 806			

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
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	54,00	87,00	100,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Дата предложения (дата сделки)		Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 235	12 264	10 856
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 13
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 235	12 264	10 856
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Новослабодская	Суваревская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 747	11 651	10 856
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 747	11 651	10 856
Расположение		1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия
Корректировка			25%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	10 856
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	отдельный
Корректировка			0%	0%	18%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	12 810
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	12 810
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	5	Цоколь
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	-14,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	11 017
Общая площадь		1 937,10	54,00	87,00	100,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	11 017
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	11 017
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 543			
Выборочная дисперсия		1 589 545			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 261			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		10%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		30,00%	5,00%	32,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,310	0,384	0,306
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 165	4 474	3 371
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	12 010			

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
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	54,00	87,00	100,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 125	13 330	11 800
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 235	12 264	10 856
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 13
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 235	12 264	10 856
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Новослабодская	Сухареvская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 747	11 651	10 856
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	10 747	11 651	10 856
Расположение		1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия
Корректировка			25%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	10 856
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	отдельный
Корректировка			0%	0%	18%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	12 810
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 434	11 651	12 810
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	5	Цоколь
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-1,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 300	11 534	10 889
Общая площадь		684,30 ⁸	54,00	87,00	100,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 300	11 534	10 889
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 300	11 534	10 889
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 417			
Выборочная дисперсия		1 559 378			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 249			

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		10%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		31,00%	6,00%	33,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,310	0,384	0,306
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 123	4 429	3 332
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	11 884			

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 «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22, 2018» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018, скидка на цены предложения имеют следующие значения:

Таблица 9.6-5 Диапазон корректировок на уторгование

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

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга для офисных объектов составила (-8%) 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 данных⁹

Величина корректировки на удаление от метро

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

Таблица 9.6-6 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Новослабодская	Сухаревская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	11 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком
Корректировка, %	-	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

⁹ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

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
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	54,0	87,0	100,0
в т. ч.					
Подвал	0,73	316,4	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	100,0
прочие этажи	0,86	78,8	54,0	87,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,0000	1,0000	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,9166	0,8600	0,8600	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	7%	7%	-8%

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
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	54,0	87,0	100,0
в т. ч.					
Подвал	0,73	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	100,0
прочие этажи	0,86	1 937,1	54,0	87,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00000	1,0000	1,0000	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,86000	0,8600	0,8600	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	-14%

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
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	54,0	87,0	100,0
в т. ч.					
Подвал	0,73	787,1	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	100,0
прочие этажи	0,86	7 521,1	54,0	87,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,0000	1,0000	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельный показатель коэффициента	-	0,8543	0,8600	0,8600	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-1%	-15%

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 - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

Таблица 9.6-11 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	0,81

Корректировка рассчитывалась по формуле $K=1/0,8$

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Определение арендопригодной площади

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 год, отношение арендопригодной площади к общей площади имеет следующее значение:

Таблица 9.6-12 Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018 год процент недозагрузки имеет следующие значения

Таблица 9.6-13 Величина недозагрузки

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов и составила 12,6% как среднее значение диапазона.

Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

Согласно 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 9.6-14 Величина операционных расходов

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018 год ставка капитализации имеет следующее значение:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Для расчета принято значение в размере 11,3%

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 9.6-15 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.	12 806,0	12 010,0	11 884,0
Доход от сдачи в аренду, руб.	11 556 134	18 145 909	80 499 839
Потенциальный валовой доход, руб.	11 556 134	18 145 909	80 499 839
Коэффициент недозагрузки	12,6%	12,6%	12,6%
Потери от недозагрузки, руб.	1 456 073	2 286 385	10 142 980
Действительный валовой доход, руб.	10 100 061	15 859 524	70 356 859

Наименование	Кадастровый номер помещения		
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245
Операционные расходы, %	18,80%	18,80%	18,80%
Операционные расходы, руб.	1 898 811	2 981 591	13 227 089
Чистый операционный доход, руб.	8 201 250	12 877 933	57 129 770
Коэффициент капитализации, %	11,3%	11,3%	11,3%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	72 577 434	113 964 009	505 573 186

Источник: рассчитано оценщиком

Таблица 9.6-16 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	62 734	72 577 434
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	58 832	113 964 009
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	58 217	505 573 186
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 подхода 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	106 611 000	0,50	53 305 500
Доходный	72 577 434	0,50	36 288 717
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			89 594 217
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			89 594 200

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	156 859 000	0,50	78 429 500
Доходный	113 964 009	0,50	56 982 005
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			135 411 505
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			135 411 500

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	604 314 000	0,50	302 157 000
Доходный	505 573 186	0,50	252 786 593
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			554 943 593
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			554 943 600

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:

779 949 300 (Семьсот семьдесят девять миллионов девятьсот сорок девять тысяч триста) 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	89 594 200
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	135 411 500
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	554 943 600

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. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон
15. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
16. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
17. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
107078, г. Москва, в/д 308 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международной Федерации участников рынка недвижимости (IFMR)

Член Ассоцированного клуба экспертов Группы компаний «Аруджи» (TEGOVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (USC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(ФИО заявителя (или полного наименования организации))

о том, что Делов Андрей Игоревич
(ФИО заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

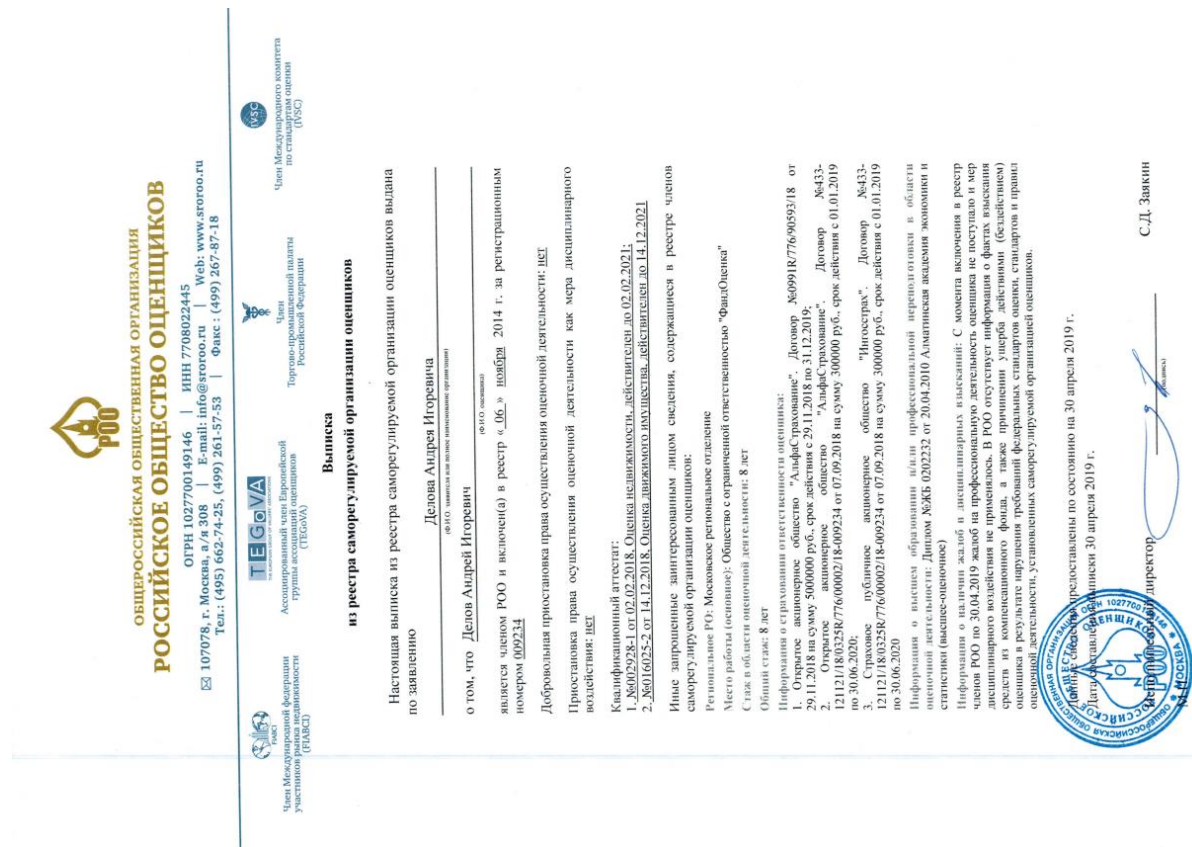
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 апреля 2019 г.
Дата составления выписки 30 апреля 2019 г.

Исполнительный директор С.Д. Звякин
(подпись)

РОО
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1027700149146
107078, г. Москва, в/д 308





000871 - KA1

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
менгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы
« 20 » сәуірідегі шешімімен оған
бағалау

біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.

Мемлекеттік аттестаттау
комиссиясының төрағасы
Рейс
Қапия
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

Президент Государственной
аттестационной комиссии
Ректор
Секретарь
М.О.

Алматы
« 07 » июня 2010 года
Регистрационный номер 2579

ПОЛИС (ДОГОВОР) №099187769053/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва	29 ноября 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика 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 (страхового лимита).	Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Советом директоров АО «АльфаСтрахование» и являющимися 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.	АО «АльфаСтрахование» ИНН 77/0366343-КПП 772601001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Девос Андрей Игоревич Адрес регистрации или ИНН: 503231292110 Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Хазанский в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Хазанский в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю 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	3 200,00 руб. (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналочного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить сумму Страховщика страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в росписях суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Оценочная деятельность»); Б) риском возникновения и наступления судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему претензиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого Страхован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Случай наступления которого застрахован настоящим Договором в соответствии с Правилами страхования. А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за применение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных законов, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент применения ущерба.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором, является событие, при котором Страхователь понес убытки, связанные с оценочной деятельностью (далее по тексту «Оценочная деятельность»), в результате нарушения требований федеральных законов, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент применения ущерба.

такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требованиям (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление размера возмещения (иски) оценщика или иного, предусмотренного федеральными стандартами оценки, стоимости.	Получение Страхователем уведомления о наступлении страхового случая, требования, претензии, иск 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.	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя 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 применение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за применение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя за применение вреда.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	10.1. Страхователь обязан по наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. 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 всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных 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 равную юридическую силу.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2018 г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя, направляющего корпоративных продаж Кожевникова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 27 марта 2018 г.

[illegible]

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	возмещение (исками, претензиями) в возмещение вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предпринимались письменно согласовано со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения Страхователем, направленных на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Судьи-дети Страхователя признают оценки – финансовое лицо, право осуществления оценочной деятельности Страхователя не признается, соответствующее требование статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями на основании Трудового договора, заключенного со Страхователем).	
	По наступлении договора страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.	
	Правила страхования предусматривают, что выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования, осуществляются по следующим основаниям:	
	По наступлении Договора в сумму страхового возмещения включаются:	
	- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодобережателям); - исчисленные расходы по предпринятому возмещению ответственности и стелени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данные события произошли страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); - расходы по уменьшению размера риска наступления ответственности за причинение вреда (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По наступлении Договора в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки Страхователя, связанные с осуществлением им деятельности, которая не является предметом страхования.	
	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, в течение три дня уведомить Страхователя претензией (иском) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: voz@alfarisk.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1, в отдел приема корреспонденции, с обязательным указанием страхового случая, проинформировать выплату страхового возмещения на следующие сроки после подписания Страхового Акта:	
	Сумма страхового Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	
	до 40 000 000 руб.	5 (Пять)
	от 40 000 000 руб. до 100 000 000 руб.	10 (Десять)
	свыше 100 000 000 руб.	20 (двадцать)
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении между Страхователем и Страховщиком на основании которого подписывается договор. Страхователь и Страховщик на основании Страхового Акта, но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя Страхового Акта, подписанного Страхователем, 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.	
	Российская Федерация	
	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 разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.	
	Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем	
	- Пиливерев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-39-99 до 15-00, по почте: PiliwerovTS@alfarisk.ru ;	
	- Комович Александр Сергеевич, тел. +7 (495) 788-39-99 до 15-00, по почте: KovovichAS@alfarisk.ru ;	
	- Комович Александр Сергеевич, тел. +7 (495) 102-21-64, по почте: alfarisk@mail.ru	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком	
	- Пиливерев Иван, тел. 8(499) 550 1509, по почте: info@alfarisk.ru	
	Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
	2. Правила страхования, профессиональной ответственности страховщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ЮридОцена»		
		
		
		
		

Универсал (Промислова) - 0591R77619000118
Моб. Програма Т.С. +74957890995/1580

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Офис (В), 374 м²
в бизнес-центре «в Порядковом переулке, 21»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер. 21 На карте
М. Менделеевская - 10 мин. пешком М. Белорусская - 14 мин. пешком
М. Новослободская - 13 мин. пешком

50 000 000 ₽
133 690 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Est-a-Tet - Вторичная недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 171 объект
+7 925 251-38-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

23 фото

Площадь: 374 м² Этаж: 3 из 4 Помещение: Свободно Класс: В

Продажа нежилого помещения. Комфортабельный офис полностью оборудован всей необходимой мебелью. Сделан евроремонт. Просторные кабинеты для сотрудников и переговорные комнаты. Есть комната для приема пищи. 2 сан./узла. Здание расположено на тихой улочке в непосредственной близости от м. Белорусская, 14 мин./пеш. Помещение в собственности. Все документы готовы к сделке. Возможна покупка по ипотеке. Быстрый выход на сделку!

Аналог 2

Офис (В), 356 м²
в бизнес-центре «в Порядковом переулке, 21»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер. 21 На карте
М. Менделеевская - 9 мин. пешком М. Новослободская - 13 мин. пешком
М. Белорусская - 17 мин. пешком

42 000 000 ₽
117 978 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Павел Иванов
Еще 2 объекта
+7 926 717-18-51
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

8 фото

Площадь: 356 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно Класс: В

В тихом и уютном уголке на окраине центра Москвы предлагается на продажу офис на 2 этаже административного офисного здания. Удаленность от станции метро Менделеевская не более 10 минут спокойным шагом. Удобная транспортная доступность. В помещениях выполнен стандартный офисный ремонт, кабинетная планировка, санузел. Центральные коммуникации. В настоящий момент офис сдан в продажу как арендного бизнеса так и свободного помещения.

Аналог 3

← → × <https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/> вчера, 21:30 100% просмотрено: 2 за сегодня

Офис, 222,8 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31 На карте
Артбаская - 10 мин. пешком

В избранное Показать фото



13 фото

Площадь: 222,8 м² Этаж: -1 из 4 Помещение: Свободно

Номер лота: 2022986. Продается нежилое помещение в самом сердце столицы. Расположено во дворе жилого дома в цокольном этаже. Имеет два совершенно отдельных входа. Реальная возможность запуска нескольких арендаторов. Электричество 19 кВт. Два сан узла. Закрытый двор.

30 000 000 ₽

134 650 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИРБО: **На Петровне**
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 1523 объекта

+7 499 653-94-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Людмила Смирнова
Нет отзывов

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналоги для доходного подхода Офисные помещения

Аналог 1

← → <https://www.cian.ru/rent/commercial/208272376/>

Офис (В), 54 м²

в бизнес-центре «в Порядковом переулке, 21»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21
М. Менделеевская - 7 мин. пешком М. Белорусская - 11 мин. пешком
М. Новослободская - 9 мин. пешком

Площадь: 54 м² Этаж: 4 из 4 Помещение: Свободно Класс: В

В Бизнес-центре сдается в аренду отдельный офисный блок 54м2. Москва, ЦО, Тверской р-н, Порядковый переулок, 21. От станций метро Менделеевская, Новослободская, Белорусская прогулочным шагом реального времени 7-10 минут. 4/4 эт. дома. Здание кирпичное, реконструкция и ремонт здания в 2000 г., свежий качественный ремонт внутри здания выполнен в 2017 г. Офисный блок 54,2 м2 состоит из двух изолированных кабинетов площадью 38 и 16 м2, небольшая серверная (гардеробная) при входе в помещение, 3 кондиционера в наличии, типовой офисный ремонт. Внутри здания все достойно и красиво, презентабельная входная группа. Здание оснащено всеми необходимыми инженерными и телекоммуникационными сетями. Высокий уровень комфорта и безопасности. Парковка бесплатная, мест для авто всегда достаточно. Тихая улица, зеленый уютный сквер возле здания, вся инфраструктура в шаговой доступности. Помещение в собственности. Показы по договоренности, большая просьба звонить накануне желаемого дня просмотра. Прямая аренда. Длительно. Возможно предоставление юридического адреса.

[Дополнительная информация](#)
Показать информацию

Условия сделки			
Цена	60 075 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 350 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 10 013 ₽	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	50 000 ₽	Арендные каникулы	-
		Стоимость парковки	Бесплатно

60 075 ₽/мес.

13 350 ₽ за м² в год
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. НДС: комиссия 10%

ИРБО: **Виктор Александрович Козлов**
Нет отзывов
Опыт работы с 1998 года
Еще 1 объект

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог 2

← → × <https://www.cian.ru/rent/commercial/208137962/> ☆

Офис (В+), 87 м²

в бизнес-центре «Сущевский»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1 [На карте](#)
▲ Новослободская - 2 мин. пешком М Менделеевская - 5 мин. пешком
▲ Достоевская - 9 мин. пешком

♥ В избранное



7 фото

Площадь 87 м² Этаж 5 из 5 Помещение Свободно Класс В+

Аренда От Собственника, БЕЗ КОМИССИИ!
Сдается помещение в бизнес-центре В класса в 2-х минутах ходьбы от метро Новослободская.
В аренду предлагается площадь 87,9 м², находящаяся на 5-м этаже здания.
Блок из 2-х кабинетов, ставка 16000 р./год. Санузел в блоке.

115 971 Р/мес.
15 996 Р за м² в год

PRO ID 308831
Управляющая компания
Нет отзывов
Еще 161 объект

+7 999 546-10-50
+7 917 500-41-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отображение слайд-шоу...

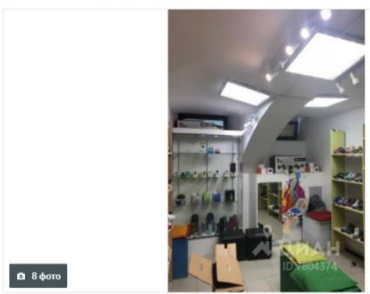
Аналог 3

← → <https://www.cian.ru/rent/commercial/205098671/> ☆

Офис (В+), 200,6 м²

в бизнес-центре «Берта Хаус (18)»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 18 [На карте](#)
▲ Пушкинская - 5 мин. пешком ▲ Тверская - 6 мин. пешком М Чеховская - 6 мин. пешком

♥ В избранное



8 фото

Площадь 200,6 м² Этаж -1 из 9 Помещение Свободно Класс В+

В особняке "Берта Хаус" в аренду предлагается офис площадью 200,6 кв. м. Офисный блок с отдельным входом смешанной планировки, с отделкой. Объект расположен в историческом центре города, в шаговой доступности от станций метро "Пушкинская", "Тверская" и "Чеховская", вокруг развитая социальная инфраструктура. Здание оснащено всеми инженерно-техническими коммуникациями, необходимыми для комфортной работы арендаторов. На территории имеется охраняемый подземный паркинг стоимостью 13 872 руб. м/м в месяц. Коммерческие условия: 15 000 руб. кв. м. в год, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.

250 750 Р/мес.
15 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы. НДС: без комиссии

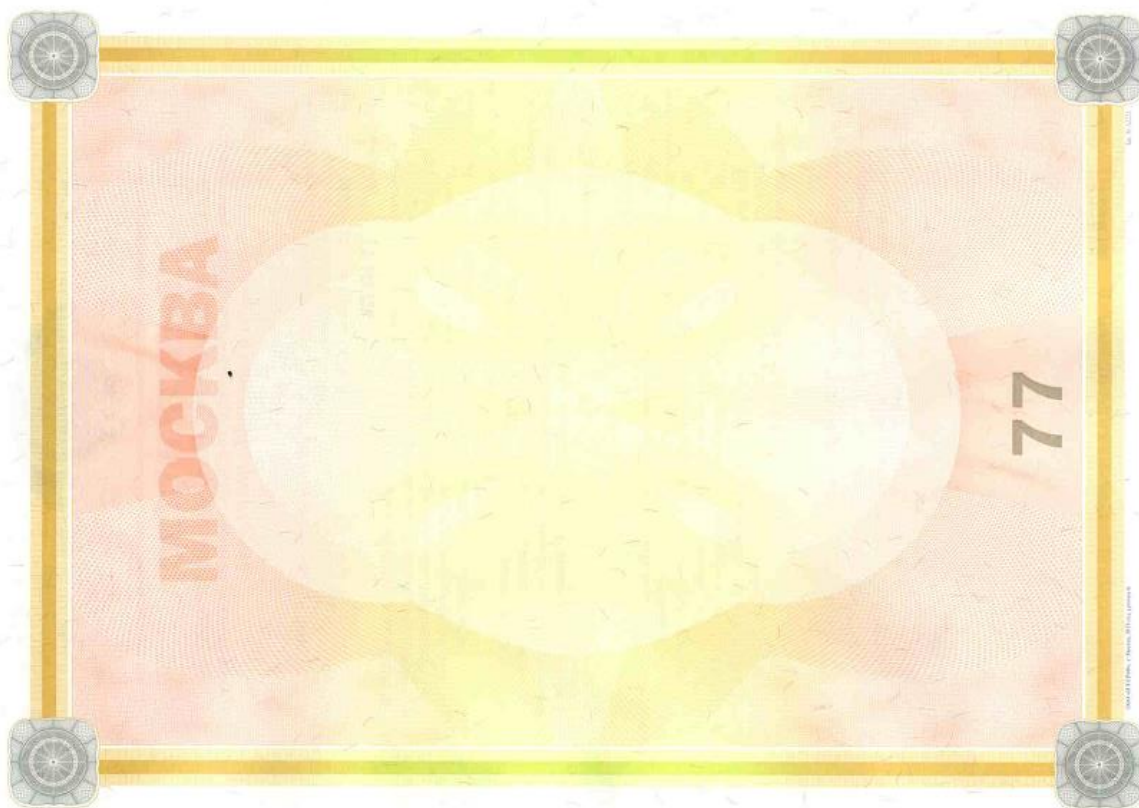
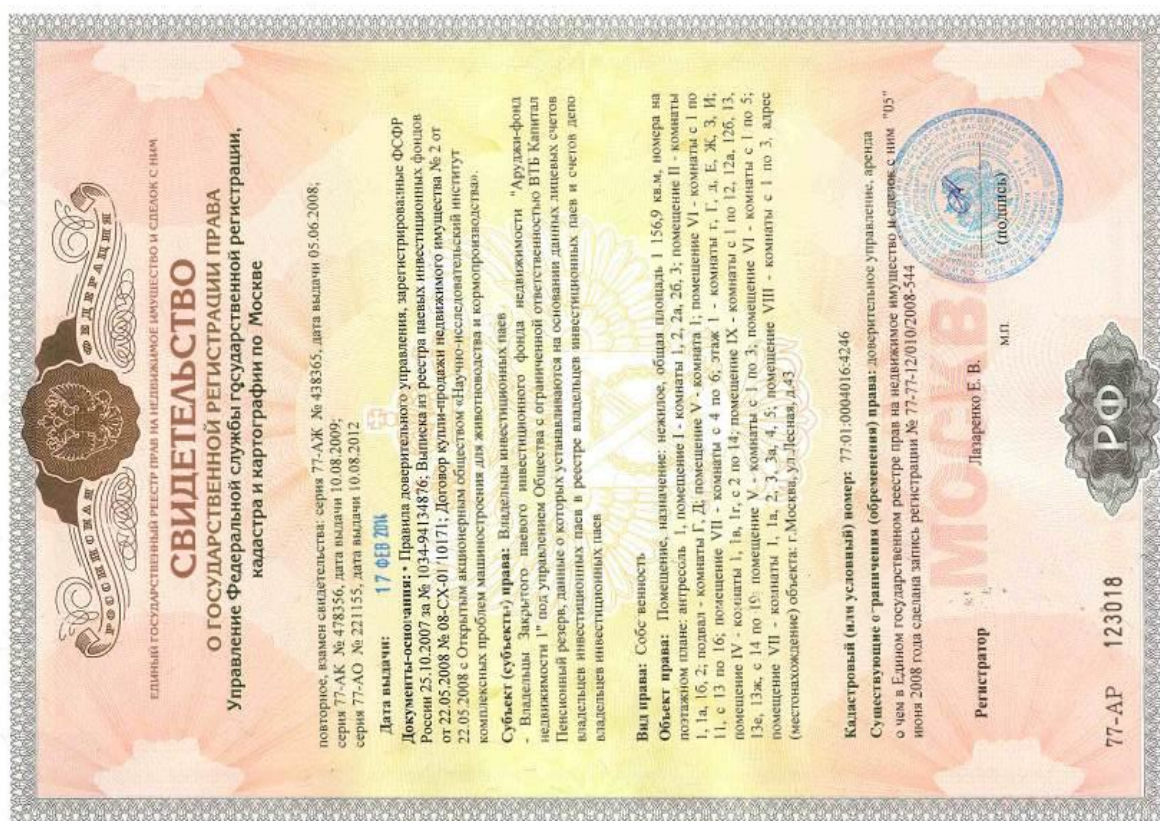
PRO Office agency
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 391 объект

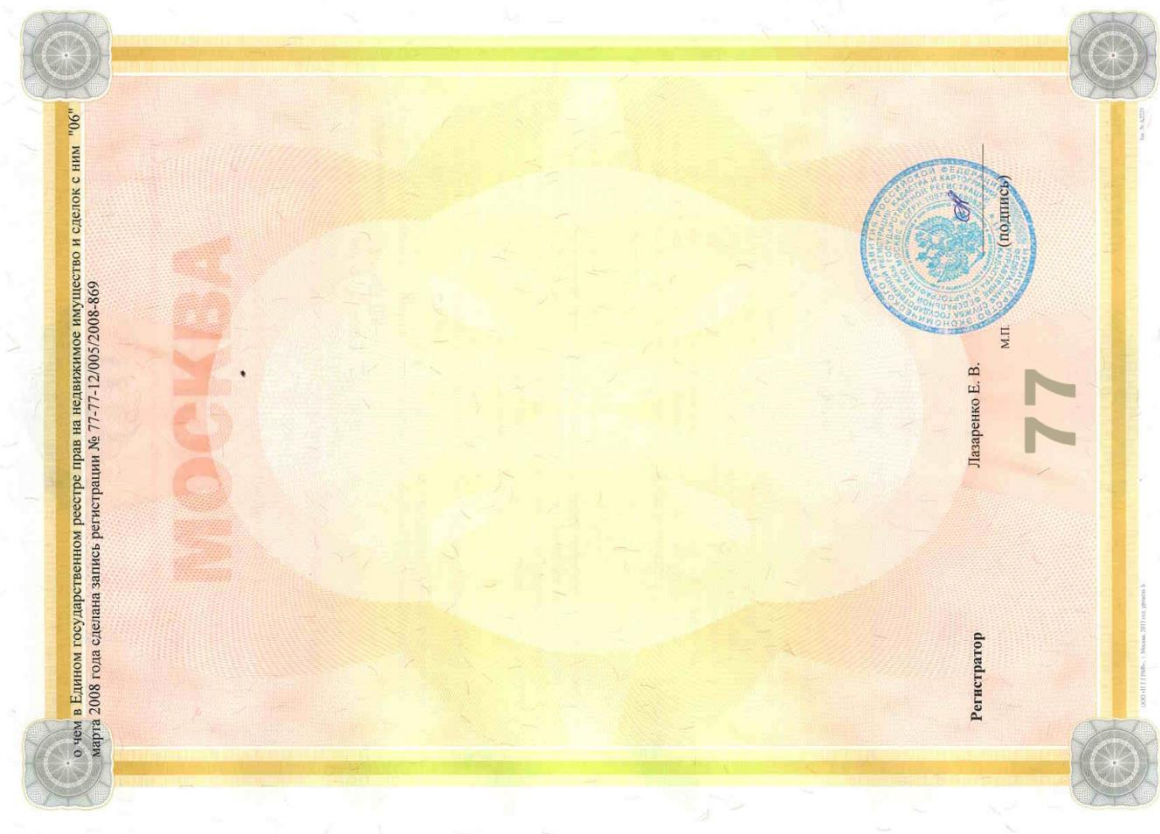
+7 499 653-86-84
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ





906, 906, 91, 91а, с 9, 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, 17, 17а, 17б, с 18 по 26, 26а, 26б, 27, 27а, 27б, с 28, 28а, 29, с 31 по 36, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 42, 42а, 42б, 43, 43а, 43б, 43г, 43д, 43е, 43ж, 43з, 44, 44а, 44б, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, с 46 по 50, 50а, 50б, 50г, 50д, 51, 51а, 51б, 52, 52а, 53, 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 57, 57а, 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 59г, 60, 60а, 60б, 60г, 61, 61а, 61б, 62, 63, 63а, 63б, 63г, 64, 64а, 64б, 64в, 64г, 64д, 65, 65а, 65б, 66, с 67 по 70, 70а, 70б, 70г, 70д, с 71 по 74, 74а, 74б, 75, 75а, 75б, 75г, 75д, 75е, 76, 76а, 76б, с 77 по 79, 79а, 79б, 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, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, с 18 по 20, с 22 по 36, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 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, 9а, 49б, 50, 50а, 50б, 50г, с 51 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60г, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г, 63, 63а, 63б, 63г, 63д, 64, 65, 65а, 65б, с 66 по 69, 69а, 69б, 69г, 70, 70а, 70б, с 71 по 74, 74а, 74б, 74г, 74д, 74е, 74ж, 75, 75а, 75б, 75г, 76, 76а, 76б, 77, 77а, 77б, 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, 38г, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 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, 9а, 49б, 50, 50а, 50б, 50г, с 51 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60г, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г, 63, 63а, 63б, 63г, 63д, 64, 65, 65а, 65б, с 66 по 69, 69а, 69б, 69г, 70, 70а, 70б, с 71 по 74, 74а, 74б, 74г, 74д, 74е, 74ж, 75, 75а, 75б, 75г, 76, 76а, 76б, 77, 77а, 77б, 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, 38г, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 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, 9а, 49б, 50, 50а, 50б, 50г, с 51 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, 77б, 77г, 78, 78а, 78б, 79, 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 82г, 83, 83а, 83б, 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, словный) 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
Лааренко Е. В.
М.П.

77

М.П.

(подпись)

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 12.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела 1: _____
13.12.2018 № 77/100/042/2018-6861	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/010/2008-544, Инвентарный номер: 695/4 (02111370:0005-0007, 0011-0016, 0018, 0019, 0043, 0044)
Адрес:	127055 Москва, ул. Лесная, д. 43
Площадь:	1156.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоли № 1, Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	23102457218

Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела 1: _____
13.12.2018 № 77/100/042/2018-6861	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:1046
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия

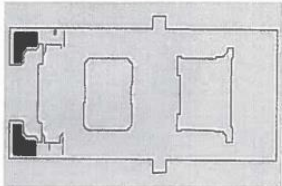


Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
13.12.2018 № 77/100/042/2018-6861	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 05.06.2008г. № 77-77-12/010/2008-544. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 20.10.2010г. Подвал: пом. V-VII - дата обследования 03.07.2008, этаж 1: пом. IV-IX дата обследования 03.10.2006, антресоль 1: пом. I, II, подвал: пом. б/н, этаж 1: пом. б/н - дата обследования 16.06.2000. Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. IV, пом. V, пом. VI, пом. VII, пом. VIII, пом. IX). подвал: пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1-11, 13-16, пом. VII ком. 4-6, пом. б/н ком. Г, Д этаж 1: пом. IV ком. 1, 1а, 1г, 2-14, пом. V ком. 1-3, пом. VI ком. 1-5, пом. VII ком. 1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 5, пом. VIII ком. 1-3, пом. IX ком. 1-12, 12а, 12б, 13, 13е, 13ж, 14-19, пом. б/н ком. г, Г, д, Е, Ж, З, И антресоль 1: пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 3, пом. II ком. 1, 1а, 1б, 2 Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Федюнин Алексей Анатольевич, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1"
Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 8

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 8	Всего листов раздела 8: _____
13.12.2018 № 77/100/042/2018-6861	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246
Номер этажа (этажей):	Антресоль № 1, Подвал № 0, Этаж № 1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 8	Всего листов раздела 8 :	Всего разделов:
13.12.2018	№ 77/100/042/2018-6861		
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246	Номер этажа (этажей):	Антресоль № 1, Подвал № 0, Этаж № 1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Ведущий инженер
полное наименование должности

Д. Ш. Нугаева
инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 8	Всего листов раздела 8 :	Всего разделов: _____
13.12.2018 №	77/100/042/2018-6861		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246	Номер этажа (этажей):	Антресоль № 1, Подвал № 0, Этаж № 1
Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения:			

Ведущий инженер
полное наименование должности

Д. Ш. Нугасва
инициалы, фамилия





Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 12.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.12.2018 № 77/100/042/2018-6863	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	77:01:0004016:4247
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 692/4 (0211370:0023, 0024, 0049), Условный номер: 77-77-12/007/2007-868
Адрес:	127055 Москва, ул Лесная, д 43
Площадь:	1937.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5, Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	376692398.31

Инженер II категории	Королева Е. В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
14.12.2018 № 77/100/042/2018-6863	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:1046
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Туровникова Евгения Александровна №77-15-278, ООО "Вита-Хауз", 2017-11-16
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Инженер II категории	Королева Е. В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
14.12.2018 № 77/100/042/2018-6863	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 20.10.2010г. по состоянию на 16.06.2000г.. Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 06.03.2008г. № 77-77-12/005/2008-869. этаж 5: пом. I ком. 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 12, 12а, 13, 13а, 13б, 13в, 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 15в, 16-18, 18а, 19-24, 24а, 24б, 24в, 25-28, 28а, 30, 32, 33; этаж 6: ком. А, Б, В, пом. I ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9, 9а, 9б, 10, 10г, 10д, 10е, 10ж, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24-30, 33, 33а, 33б, 33г, 33д, 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 42а, 43-46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 56-60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, 67-69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75
Получатель выписки:	Федюнин Алексей Анатольевич, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости I"
Инженер II категории	Королева Е. В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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

Раздел 2

Помещение	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
14.12.2018 № 77/100/042/2018-6863	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости I" 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.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2008-869 от 06.03.2008
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/007/2007-868, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 1937, 1 кв. м, весь объект
дата государственной регистрации:	04.08.2011
номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2011-566
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566; Дополнительное соглашение от 29.11.2018 №11 к договору аренды нежилых помещений №5/а от 01.07.2011 г.
3.1.2. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, назначение :офис этаж 6, помещение I - комнаты 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 8е, 8ж, 8з
дата государственной регистрации:	01.11.2011
номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-927
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.08.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Заказных ИнформСистем", ИНН: 7743514104
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-927; Дополнительное соглашение №5 от 23.07.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 17.08.2015, №77-77-11/089/2011-927.

		Дополнительное соглашение №9 от 20.09.2016 к Договору субаренды нежилых помещений №169А/11 от 19.09.2011	
Инженер II категории		Королева Е. В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Помещение		(ЕДИН. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
14.12.2018	№ 77/100/042/2018-6863	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247	
3.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами: 77:01:0004016:4247/1 (6 этаж, помещение I, комнаты №№ 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-18) площадью 284, 2 кв.м., 77:01:0004016:4247/2 (6 этаж, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24, 25, 27, 28, 29, 67, 69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75) площадью 433, 2 кв.м., 77:01:0004016:4247/3 (5 этаж, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 16, 17, 18, 18а, 19, 20) площадью 199, 8 кв.м., 77:01:0004016:4247/4 (6 этаж, пом. I, комн.№№34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 43, 44, 46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 57, 58, 59, 60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а) площадью 546, 7 кв.м.; общей площадью 1463, 9 кв.м.
	дата государственной регистрации:	01.11.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-920
3.1.3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 31.08.2021.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Заказные ИнформСистемы", ИНН: 7729395110
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 11 от 01.11.2015 к договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011; Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-920; Дополнительное соглашение № 10 от 18.06.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11; Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений №168А/11 от 19.09.2011 г. от 10.11.2015, дата регистрации 21.12.2015, №77-77/009-77/009/066/2015-429/1; Дополнительное соглашение №16 от 21.07.2017 к договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11
3.1.4.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление нежилыми помещениями площадью 1937,1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 5, помещение I - комнаты с 7 по 14, 14а, с 15 по 28, 30, 32, 33; помещение I - комнаты 7а, 7б, 7в, 8а, 8б, 8в, 9а, 9б, 9в, 10а, 10б, 11а, 12а, 13а, 13б, 13в, 14а, 14б, 15а, 15б, 15в, 18а, 24а, 24б, 24в, 28а; этаж 6 - комнаты А, Б, В; помещение I - комнаты с 1 по 14, 14а, 14б, с 15 по 30, с 33 по 37, 37а, 37б, с 38 по 52, с 55 по 71, с 73 по 75; помещение I - комнаты 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9а, 9б, 10а, 10б, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11а, 11б, 20а, 20б, 23а, 33а, 33б, 33в, 33г, 34а, 34б, 35а, 36а, 36б, 36в, 39а, 42а, 46а, 52а, 52б, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55а, 55б, 60а, 61а, 64а, 64б, 65а, 66а, 69а, 69б, 70а, 70б
	дата государственной регистрации:	06.03.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-12/005/2008-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение	не определен

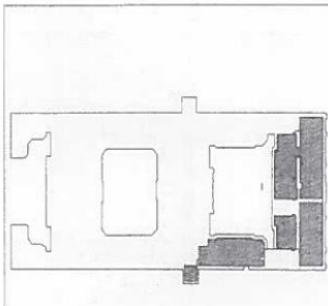
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи - фонд недвижимости 1" под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У., зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правоприказание и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: дополнительного соглашения
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер II категории	Королева Е. В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

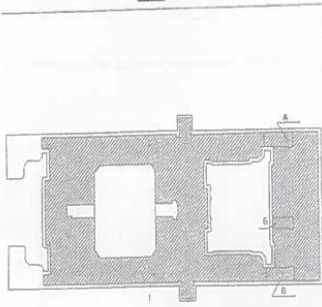
Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
14.12.2018	№ 77/100/042/2018-6863		
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247	Номер этажа (этажей):	Этаж № 5, Этаж № 6

5 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Инженер II категории	Королева Е. В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
14.12.2018	№ 77/100/042/2018-6863		
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247	Номер этажа (этажей):	Этаж № 5, Этаж № 6

6 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Инженер II категории	Королева Е. В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9:	Всего разделов:
14.12.2018 №	77/100/042/2018-6863		
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
77:01:0004016:4247/3	199.8	этаж 5-й, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 16, 17, 18, 18а, 19, 20	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4247/4	546.7	этаж 6-й, помещение I, комнаты №№ 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 42а, 43, 44, 46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52г, 53, 53а, 53б, 53а, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 57, 58, 59, 60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, 67	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4247/2	433.2	этаж 6-й, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24, 25, 27, 28, 29, 68, 69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4247/1	284.2	этаж 6-й, помещение I, комнаты №№ 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12г, 13-18	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
Инженер II категории		Королева Е. В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 12.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
13.12.2018 №	77/100/042/2018-6864
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/027/2007-646, Инвентарный номер: 692/4 (02111370:0001-003, 0042, 0004, 007-009, 0017, 0020-0023, 0034-0039, 0043-0050)
Адрес:	127055 Москва, ул. Лесная, д. 43
Площадь:	8684.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1563205697.70
Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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

Раздел 2

Помещение		(инд. объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
13.12.2018 №	77/100/042/2018-6864	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245	
1. Правообладатель (правообладатели):	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.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2008-867 от 06.03.2008	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.		
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/027/2007-646, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 8684, 3 кв. м, весь объект	
дата государственной регистрации:	04.08.2011	
номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2011-566	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995	
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566; Дополнительное соглашение от 29.11.2018 №11 к договору аренды нежилых помещений №5/а от 01.07.2011г.	
3.1.2.		
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245/1 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 9, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, 18, 19, 20, 22 площадью 203, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/2 (этаж 6, помещение I, комната Г площадью 22, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/3 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 91, 92, 93, 94, 95, 96 площадью 132, 7 кв.м.), 77:01:0004016:4245/4 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 37, 37а, 37б площадью 19, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/5 (этаж 5, помещение I, комната № 116 площадью 0, 5 кв.м.), 77:01:0004016:4245/6 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г площадью 43, 7 кв.м.) общей площадью 562, 0 кв.м. этаж 4, помещение I - комнаты 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, с 18 по 20, 22, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62г; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 6, 11б, 37, 37а, 37б, 66, 66а, 66б, 66в, 66г, 68, 68а, 69, 70, 71, 72, 72а, 72б, 72в, 74, с 91 по 96; этаж 6 - комната Г	
дата государственной регистрации:	01.11.2011	
номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-920	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2011 по 31.08.2021	

Раздел 2

объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи - фонд недвижимости 1" под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У., зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, Часть объекта № 77:01:0004016:4245/8 площадью 97, 2 кв.м.: этаж 1, пом. II, комнаты 1, 2, 3а, 3, 4, 5, 6, 7, 8
дата государственной регистрации:	25.07.2018
номер государственной регистрации:	77:01:0004016:4245-77/004/2018-10
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.06.2018 по 30.09.2022 включительно
3.1.4. обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Матвеев Руслан Яшкаевич
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 12.04.2018 №497А/18
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной	данные отсутствуют

регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия

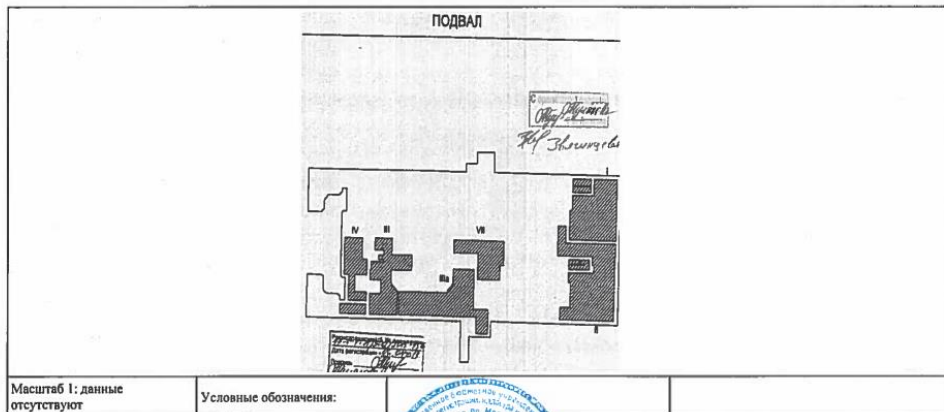




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 8

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
13.12.2018	№ 77/100/042/2018-6864		
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245	Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0

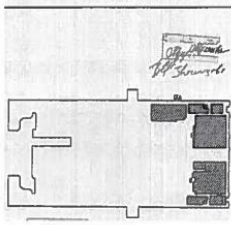


Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Ведущий инженер	полное наименование должности	Д. Ш. Нугаева
	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Раздел 8

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 13.12.2018	Раздела 8 № 77/100/042/2018-6864	Всего листов раздела 8: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4245		Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0

1 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

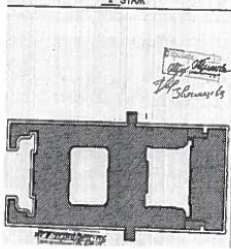
Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Раздел 8

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 13.12.2018	Раздела 8 № 77/100/042/2018-6864	Всего листов раздела 8: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4245		Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0

2 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

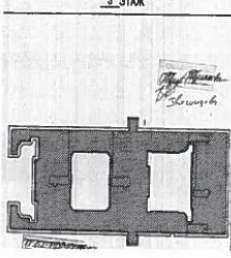
Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 8

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № 8	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
13.12.2018	№ 77/100/042/2018-6864		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245	Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0

3 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

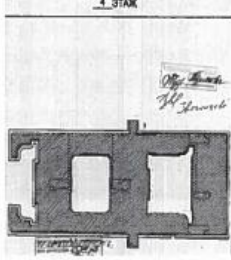
Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 8

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № 8	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
13.12.2018	№ 77/100/042/2018-6864		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245	Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0

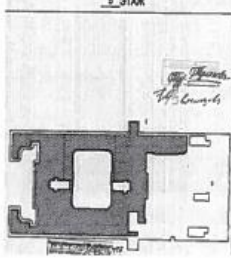
4 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Ведущий инженер	Д. Ш. Нугаева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



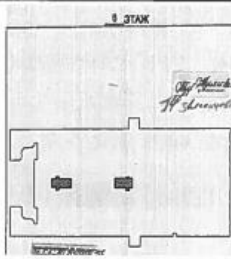
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Раздел 8

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
13.12.2018	№ 77/100/042/2018-6864		
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245	Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0
8 ЭТАЖ 			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Ведущий инженер		Д. Ш. Нугиса	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

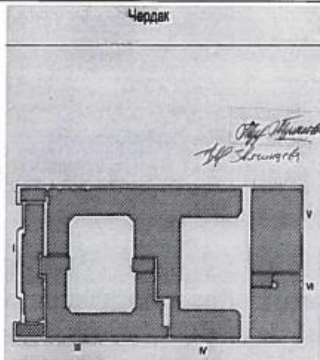
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Раздел 8

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
13.12.2018	№ 77/100/042/2018-6864		
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245	Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0
8 ЭТАЖ 			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Ведущий инженер		Д. Ш. Нугиса	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)

Раздел 8

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
13.12.2018	№ 77/100/042/2018-6864		
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4245	Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Ведущий инженер		Д. Ш. Нугаева	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Прочито, пронумеровано и скреплено
8 (восемь) листа (ов)
[Signature]

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

Раздел 9

Помещение			
(ока объекта недвижимости)			
Лист № 9	Раздел 9	Всего листов раздела 9: 9	Всего разделов: 9
13.12.2018 № 77/100/042/2018-6864			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
77:01:0004016:4245/6	43.7	этаж 4-й, помещение I, комнаты №№ 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62г	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4245/1	203.4	этаж 4-й, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 9, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, 18, 19, 20, 22	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4245/7	139.9	этаж 5-й, помещение I, комнаты №№ 66, 66а, 66б, 67, 68, 68а, 69, 70, 70а, 71, 72, 72а, 72б, 72в, 74	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4245/3	132.7	этаж 5-й, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 91, 92, 93, 94, 95, 96	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4245/4	19.4	этаж 5-й, помещение I, комнаты №№ 37, 37а, 37б	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4245/5	0.5	этаж 5-й, помещение I, комната № 116	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4245/2	22.4	этаж 6-й, помещение I, комната Г	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4245/8	97.2	этаж 1, пом. II, ком. Г 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 26.07.2023

Ведущий инженер	Д. Ш. Нутева
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф. 25

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

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполъз., (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	луж. балк.	
п 1	Г	венткамера	43,9	43,9	16,6	прочая	270
		клетка лестниц	16,6		16,6		
Итого	-----Нежилые в т.ч. Прочие	по помещению	60,5	43,9	16,6		
			60,5	43,9	16,6		
			60,5	43,9	16,6		

ф. 25

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

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



02 10 09 0106775



Р. 2 По адресу: Лесная ул., 43

ф. 25

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
1	1	коридор	11,9	11,9	учрежд.		340
	2	кабинет	23,5	23,5	учрежд.		
	3	пом.подсобное	7,2		учрежд.		
		клетка лестнич	15,1		15,1	прочая	
Итого		по помещению	57,7	23,5	34,2		
---		Нежилые помещения всего	57,7	23,5	34,2		
		в т.ч. Учрежденные	42,6	23,5	19,1		
		Прочие	15,1		15,1		

Помещение N VI Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
1	1	тамбур	1,5	1,5	учрежд.		340
	2	кабинет	15,6	15,6	учрежд.		
	3	электроплавная	10,3	10,3	прочая		
	4	уборная	0,8		0,8		
	5	уфальная	0,7		0,7		
Итого		по помещению	28,9	25,9	3,0		
---		Нежилые помещения всего	28,9	25,9	3,0		
		в т.ч. Учрежденные	18,6	15,6	3,0		
		Прочие	10,3	10,3			

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N VII Тип: Прочие
Последнее обследование 3.07.2008
Сведения об объекте: доверительное управление

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

Помещение N IV Тип: Общественное питания
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
1	1	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	уфальная	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. 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

Исполнитель Савкина Савкина Н.А.

93 10 004809

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденные
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.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. встom.	лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кабинет	24,8	24,8					340
	2	кабинет	6,2	6,2					
	2a	шкаф	0,3	0,3					
	26	шкаф	0,3	0,3					
	3	кабинет	8,5	8,5					
Итого по помещению			40,1	40,1					
---Нежилые помещения всего			40,1	40,1					
в т.ч. Учрежденные			40,1	40,1					

Помещение N II Тип: Учрежденные
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.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. встom.	лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кабинет	31,4	31,4					340
	1a	шкаф	0,5	0,5					
	16	шкаф	0,5	0,5					
	2	кабинет	6,3	6,3					
Итого по помещению			38,7	38,7					
---Нежилые помещения всего			38,7	38,7					
в т.ч. Учрежденные			38,7	38,7					
Итого			1156,9	703,8	453,1				
---Нежилые помещения всего			1156,9	703,8	453,1				
в т.ч. Учрежденные			489,7	296,0	193,7				
Общест. 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.

Горюхиной Т. И.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

стр. 1

Φ.25

Φ.25

Φ.25

Φ.25

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

4,9 уфреж.л.м
19,7 уфреж.л.м
9,9 уфреж.л.м
4,9 уфреж.л.м
19,7 уфреж.л.м
9,9 уфреж.л.м

техническое бюро
гос.инженерно-технического центра



02 10 09 0106774

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденные

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об организации: доверительное управление

Распоряжение главы районной управы

от 9.08.1999 N 1044-Р

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполнз. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лож. балк. проч.	

6	1	кабинет	18,0	18,0				343
	2	кабинет	8,2	8,2				
	3	кабинет	14,4	14,4				
	4	кабинет	14,9	14,9				
	5	кабинет	17,6	17,6				
	6	кабинет	12,4	12,4				
	7	коридор	29,7	29,7				
	8	пом. для сотрудн	49,0	49,0				
	8а	шкаф	0,5	0,5				
	8б	шкаф	0,5	0,5				
	8в	шкаф	0,5	0,5				
	8г	шкаф	0,5	0,5				
	8д	шкаф	0,5	0,5				
	8е	шкаф	0,5	0,5				
	8ж	шкаф	0,5	0,5				
	8з	шкаф	0,5	0,5				
	9	кабинет	20,1	20,1				
	9а	шкаф	0,5	0,5				
	9б	шкаф	0,5	0,5				
	10	кабинет	23,7	23,7				
	10г	шкаф	0,5	0,5				
	10д	шкаф	0,5	0,5				
	10е	шкаф	0,5	0,5				
	10ж	шкаф	0,5	0,5				
	10а	кабинет	10,6	10,6				
	10б	шкаф	0,4	0,4				
	10в	коридор	5,8					
	11	кабинет	78,2	78,2				
	11а	кабинет	11,5	11,5				
	11б	коридор	4,7					
	12	кабинет	12,8	12,8				
	13	кабинет	17,5	17,5				
	14	пом. для сотрудн	34,3	34,3				
	14а	шкаф	0,5	0,5				
	14б	шкаф	0,5	0,5				
	15	коридор	20,2	20,2				
	16	коридор	10,2	10,2				
	17	кабинет	11,5	11,5				
	18	кабинет	18,7	18,7				
	19	кабинет	13,7	13,7				
	20	кабинет	17,3	17,3				
	20а	шкаф	0,5					
	20б	шкаф	0,3					
	21	кабинет	16,5	16,5				
	22	кабинет	14,5	14,5				
	23	кабинет	6,4	6,4				
	23а	коридор	2,5					
	24	кабинет	10,1	10,1				
	25	коридор	30,5	30,5				

Центральное
территориальное бюро
экономической
информатизации
государственных
финансов

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лож. балк. проч.	

	24б	шкаф	0,5	0,5				
	24в	шкаф	0,5	0,5				
	25	кабинет	17,4	17,4				
	26	кабинет	16,0	16,0				
	27	кабинет	14,3	14,3				
	28	кабинет	6,3	6,3				
	28а	коридор	2,6					
	30	коридор	33,1					
	32	участковая	3,4					
	33	уборная	7,2					
Итого			445,7	364,9	80,8			
---Нежилая помещения всего			445,7	364,9	80,8			
в т.ч. учрежденные			445,7	364,9	80,8			

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5
(продолжение)

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. встпм.	ложк.	в т.ч. встпм.	

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	узеловая	2,4		2,4	учрежд.	
75	узеловая	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. учредительские	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. учредительские	1875,0	1392,3	482,7			
Прочие	62,1		62,1			

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4
(продолжение)

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. встпм.	ложк.	в т.ч. встпм.	

26	коридор		5,8		5,8	учрежд.	
27	коридор		4,8		4,8	учрежд.	
28	узеловая		3,3		3,3	учрежд.	
29	узеловая		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	узеловая		1,3		1,3	учрежд.	
48	узеловая		10,5		10,5	учрежд.	
49	кабинет		14,3	14,3		учрежд.	
50	коридор		1,7		1,7	учрежд.	
51	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.	

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение № 1 ТБТИ: Прочие

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Выс.-со-та
			всего	в т.ч. осн.	в т.ч. вст.	лодж.	балк.	

п 1	коридор	8,6	8,6					270
2	венткамера	10,9	10,9					
3	склад	67,3	67,3					
4	склад	15,2	15,2					
5	склад	30,6	30,6					
6	венткамера	11,5	11,5					
А	клетка лестнич	6,3	6,3					
а	клетка	7,8	7,8					

Итого по помещению	158,2	135,5	22,7					
---Нежилая помещения всего	158,2	135,5	22,7					
в т.ч. Прочие	158,2	135,5	22,7					

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 Савикова

Савикова Н.А.

93 10 004810

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

Копия
Заводите в журнал
инвентаризации
серии и структуры
Копировать Т.И.

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0106773



По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

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

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Выс-ота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. востом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
1	1	зал торговый	35,2	35,2		учрежд.	340
	2	зал торговый	37,1	37,1		учрежд.	
	2а	санузел	2,5			2,5 учрежд.	
	3	коридор	6,0			6,0 учрежд.	
	4	тамбур	1,3			1,3 учрежд.	
	5	пом. подсобное	2,2			2,2 учрежд.	
	6	касса	4,1			4,1	
	7	пом. подсобное	3,3			3,3 учрежд.	
	8	пом. подсобное	5,5			5,5 учрежд.	
	В	клетка лестнич	13,0			13,0 прочая	
	6	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 в т.ч. Учрежденные	151,3	76,4	74,9		
		Прочие	54,1		54,1		

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

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Выс-ота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. востом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
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 в т.ч. Учрежденные	68,8	58,4	10,4		

Центральное
техническое управление
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

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

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Выс-ота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. востом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
п	1	велоткамера	33,9	33,9		прочая	270
	2	мастерская	17,5	17,5		прочая	
	3	мастерская	21,8	21,8		прочая	
Итого		по помещению всего	73,2	73,2			
---		Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие	73,2	73,2			

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

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Выс-ота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. востом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
1	1	зал операционный	36,0	36,0		учрежд.	340
	2	кабинет	2,5	2,5		учрежд.	
	3	кабинет	2,2	2,2		учрежд.	
	4	коридор	16,0			16,0 учрежд.	
	5	электромеханическая	2,2			2,2 учрежд.	
	6	универсальная	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	офис	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 в т.ч. Учрежденные	156,0	70,5	85,5		
		Прочие	113,8	70,5	43,3		
			42,2		42,2		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений подлежащих испол. 3.		Всего	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	проч.
			основ	вспом.	луж.	банк.					
	26	кабинет	13,1	13,1	учрежд.						
	27	кабинет	14,7	14,7	учрежд.						
	28	кабинет	13,0	13,0	учрежд.						
	29	кабинет	6,1	6,1	учрежд.						
	30	кабинет	8,6	8,6	учрежд.						
	31	коридор	34,9	34,9	34,9	учрежд.					
	35	коридор	4,4	4,4	4,4	учрежд.					
	36	шкаф	0,3	0,3	0,3	учрежд.					
	37	учебная	3,5	3,5	3,5	учрежд.					
	38	уборная	8,1	8,1	8,1	учрежд.					
	39	коридор	35,4	35,4	35,4	учрежд.					
	40	кабинет	14,5	14,5	14,5	учрежд.					
	40а	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	40б	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	41	кабинет	18,4	18,4	18,4	учрежд.					
	41а	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	41б	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	42	кабинет	11,0	11,0	11,0	учрежд.					
	43	кабинет	16,0	16,0	16,0	учрежд.					
	43а	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	43б	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	43в	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	43г	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	43д	шкаф	0,4	0,4	0,4	учрежд.					
	44	кабинет	9,0	9,0	9,0	учрежд.					
	44а	шкаф	0,3	0,3	0,3	учрежд.					
	44б	шкаф	0,3	0,3	0,3	учрежд.					
	45	кабинет	17,5	17,5	17,5	учрежд.					
	45а	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	45б	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	45в	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	46	коридор	28,9	28,9	28,9	учрежд.					
	46а	шкаф	1,3	1,3	1,3	учрежд.					
	47	кабинет	20,8	20,8	20,8	учрежд.					
	47а	шкаф	1,3	1,3	1,3	учрежд.					
	48	шкаф	1,0	1,0	1,0	учрежд.					
	49	коридор	17,0	17,0	17,0	учрежд.					
	50	коридор	17,8	17,8	17,8	учрежд.					
	51	кабинет	33,5	33,5	33,5	учрежд.					
	51а	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	51б	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	52	кабинет	9,3	9,3	9,3	учрежд.					
	53	пом. подсобное	3,0	3,0	3,0	учрежд.					
	54	кабинет	9,8	9,8	9,8	учрежд.					
	55	уборная	2,0	2,0	2,0	учрежд.					
	56	коридор	6,0	6,0	6,0	учрежд.					
	57	кабинет	8,4	8,4	8,4	учрежд.					
	59	кабинет	24,5	24,5	24,5	учрежд.					
	60	кабинет	34,9	34,9	34,9	учрежд.					
	61	коридор	15,9	15,9	15,9	учрежд.					
	62	кабинет	13,6	13,6	13,6	учрежд.					
	62а	шкаф	0,5	0,5	0,5	учрежд.					
	63	кабинет	11,8	11,8	11,8	учрежд.					

Центральное бюро

210 учреждений инвентаризации

6,0 учреждения

Роды Миссисы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Φ.25

Помещение N 1 Тип: Учредительские
Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений включая в т.ч.		Всего	Всего	Всего
			основ.	в т.ч. вспом.	луж.	балк. проч.			
2	1	кабинет	7,8	7,8			устройства.		
	2	кабинет	14,0	14,0			устройства.		
	3	кабинет	14,6	14,6			устройства.		
	4	кабинет	16,1	16,1			устройства.		
	5	кабинет	12,2	12,2			устройства.		
	6	коридор	20,0			20,0	устройства.		
	7	кабинет	23,9	23,9			устройства.		
	7а	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
	7б	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
	8	кабинет	24,1	24,1			устройства.		
	8а	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
	8б	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
	8в	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
	8г	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
	8д	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
	9	кабинет	21,9	21,9			устройства.		
	9а	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
	9б	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
	9в	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
	10	кабинет	20,9	20,9			устройства.		
	10а	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
	10б	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
	11	кабинет	20,9	20,9			устройства.		
	12	кабинет	11,0	11,0			устройства.		
	12а	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
	13	коридор	3,8		3,8		устройства.		
14	кабинет	20,3	20,3			устройства.			
14а	шкаф	0,3	0,3			устройства.			
14б	шкаф	0,3	0,3			устройства.			
14в	шкаф	0,3	0,3			устройства.			
15	кабинет	22,1	22,1			устройства.			
15а	шкаф	0,5	0,5			устройства.			
15б	шкаф	0,5	0,5			устройства.			
15в	шкаф	0,5	0,5			устройства.			
16	кабинет	21,0	21,0			устройства.			
16а	шкаф	0,3	0,3			устройства.			
16б	шкаф	0,3	0,3			устройства.			
16в	шкаф	0,2	0,2			устройства.			
16г	шкаф	0,2	0,2			устройства.			
17	кабинет	12,7	12,7			устройства.			
18	кабинет	15,9	15,9			устройства.			
19	кабинет	7,2	7,2			устройства.			
19а	коридор	4,6		4,6		устройства.			
20	кабинет	20,0	20,0			устройства.			
21	коридор	18,4		18,4		устройства.			
21а	шкаф	0,2		0,2		устройства.			
21б	шкаф	0,2		0,2		устройства.			
22	кабинет	10,6	10,6			устройства.			
23	кабинет	17,4	17,4			устройства.			
24	коридор	9,5		9,5		устройства.			
25	кабинет	16,5	16,5			устройства.			

(эпителиальные)

Полония N I

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. служеб. та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.	проч.
				основ.	вспом.		
	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	увальняная	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	3545,7	1015,8	529,9		
---		Неклетка помещений всего	1545,7	1015,8	529,9		
		в т.ч. Улучшение	1404,5	1015,8	386,7		
		Прочие	141,2		141,2		

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в сопоставит. исполн. (с коэф.)	В т.ч. банк. проч.
			всего	в т.ч. основ.		
I	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.	
	64г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	64г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	64д	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	65	коридор	15,6	24,3	15,6 учрежд.	
	66	кабинет	24,3	2,2	учрежд.	
	67	шкаф	9,7	1,2	учрежд.	
	68	кабинет	9,7	9,7	учрежд.	
	68а	коридор	5,2	13,7	5,2 учрежд.	
	69	кабинет	13,7	0,5	учрежд.	
	69а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	69б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	69в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	70	кабинет	9,2	30,4	учрежд.	
	71	кабинет	30,4	0,5	учрежд.	
	71а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
II	71б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	72	коридор	18,2	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.	
III	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.	
IV	79б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	79в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	80	коридор	29,4	29,4	29,4 учрежд.	
	81	коридор	34,2	34,2	34,2 учрежд.	
	82	кабинет	10,8	10,8	учрежд.	
	82а	шкаф	0,2	0,2	учрежд.	
	82б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	83	коридор	6,1	6,1	6,1 учрежд.	
	84	коридор	5,5	5,5	5,5 учрежд.	
	87	кабинет	15,4	15,4	учрежд.	
V	87а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	87б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
VI	88	кабинет	26,2	26,2	учрежд.	

10

ф.25

Вы-
со-
та

343

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 11

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	
34		Удальная	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 **территориальное
управление
муниципальной администрации
г. Мухомы**

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

ф.25

Вы-
со-
та

343

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	
3	1	кабинет	8,0			8,0 учрежд.	
	2	кабинет	14,3			14,3 учрежд.	
	3	кабинет	14,7			14,7 учрежд.	
	4	кабинет	16,3			16,3 учрежд.	
	5	кабинет	11,9			11,9 учрежд.	
	6	коридор	26,0			26,0 учрежд.	
	7	кабинет	24,6			24,6 учрежд.	
	7а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	7б	шкаф	0,3			0,3 учрежд.	
	8	кабинет	24,2			24,2 учрежд.	
	8а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	8б	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	9	кабинет	17,0			17,0 учрежд.	
	10	коридор	8,3			8,3 учрежд.	
	11	кабинет	20,9			20,9 учрежд.	
	11а	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	11б	шкаф	0,5			0,5 учрежд.	
	12	кабинет	21,3			21,3 учрежд.	
	13	кабинет	11,8			11,8 учрежд.	
	14	коридор	3,1			3,1 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.	

р. 12

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 13

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 12

(продолжение)

(продолжение)

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	Площадь помещений в т.ч.: основ., встоп.	Всего
------	-------------	---	---------------	--	-------

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	Площадь помещений в т.ч.: основ., встоп.	Всего
75а	шкаф		0,3	учрежд.	учрежд.
75б	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
75в	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
75г	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
75д	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
75е	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
76	кабинет		16,4	16,4	учрежд.
76а	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
76б	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
77	коридор		29,8	29,8	учрежд.
78	коридор		40,2	40,2	учрежд.
79	кабинет		14,3	14,3	учрежд.
79а	шкаф		0,3	учрежд.	учрежд.
79б	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
79в	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
79г	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
79д	кабинет		9,2	9,2	учрежд.
79е	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
80	кабинет		27,5	27,5	учрежд.
80а	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
80б	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
80в	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
81	кабинет		20,3	20,3	учрежд.
81а	шкаф		0,5	учрежд.	учрежд.
81б	шкаф		0,3	учрежд.	учрежд.
83	коридор		5,9	5,9	учрежд.
84	универсальная		3,4	3,4	учрежд.
85	уборная		6,3	6,3	учрежд.
86	кладовая		1,3	1,3	учрежд.
87	универсальная		3,6	3,6	учрежд.
88	кабинет		10,1	10,1	учрежд.
89	коридор		3,0	3,0	учрежд.
A	клетка лестнич		23,0	23,0	прочая
B	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

---Нижние помещения всего

1566,9 1077,6 489,3

в т.ч. Учрежденные

1461,4 1077,5 383,8

Прочие

105,5 105,5

По адресу: Лесная ул., 43

л. 14

ф.25

Помещение N I

стр. 15

(продолжение)

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

Центральное
бюро
гидрометеорологической
инвентаризации
гидрометеорологической
инвентаризации

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

ф.25

Помещение N I Тип: Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

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

[illegible]

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. и служеб. (с коэф.)		Выс- сота
			в т.ч.		в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	подв.	
	74а	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 оргупин	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	узелальная	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 лестниц	25,1		25,1	прочая	
	В	клетка лестниц	13,5		13,5	прочая	
	В	клетка лестниц	23,1		23,1	прочая	
	Г	клетка лестниц	22,4		22,4	прочая	
	П	клетка лестниц	21,5		21,5	прочая	

Д	Классификация	Значение	Значение	Значение
Итого по помещению		1629,4	1115,9	513,5
---Нецелевые поступления всего		1629,4	1115,9	513,5
в т.ч. Учредительские		1523,8	1115,9	407,9
Прочие		105,6		105,6

Центральное
территориальное бюро
технической инвентариза-
ции города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

I N English (continued)

Этаж	NN ком.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. (с коэф.)	Вс- со- та
			всего	в т.ч. основ.		
					в т.ч. логж. банк. проч.	
	54б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	54в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	55	кабинет	10,0	10,0	учрежд.	
	56	коридор	1,5		1,5 учрежд.	
	57	уборная	1,0		1,0 учрежд.	
	58	коридор	2,5		2,5 учрежд.	
	59	уборная	6,1		6,1 учрежд.	
	60	дшевая	1,5		1,5 учрежд.	
	61	учебальная	1,5		1,5 учрежд.	
	62	кабинет	14,8	14,8	учрежд.	
	63	коридор	2,4		2,4 учрежд.	
	64	вант.камера	2,7		2,7 учрежд.	
	65	пк. 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	пк. для сотрудн	35,1	35,1	учрежд.	
	72а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	72б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	72а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	74	коридор	18,8		учрежд.	
	75	коридор	20,2		18,8 учрежд.	
	76	коридор	15,8		20,2 учрежд.	
	77	кабинет	27,6	27,6	15,8 учрежд.	
	77а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	78	кабинет	22,4	22,4	учрежд.	
	78а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	78б	шкаф	1,1	1,1	учрежд.	
	79	шкаф	1,7	1,7	учрежд.	
	80	кабинет	16,4	16,4	учрежд.	
	80а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	80б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	80в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	80г	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	81	кабинет	9,6	9,6	учрежд.	
	81а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	81б	шкаф	0,4	0,4	учрежд.	
	82	кабинет	18,3	18,3	учрежд.	
	82а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	82б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	82в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	82г	кабинет	11,4	11,4	учрежд.	
	83	кабинет	18,8	18,8	учрежд.	
	83а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	83б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	83в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	

2
Центральное
территориальное бюро
текущей код инвентаризации
учрежд. города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 18

Φ.25

Памятник N 1 Тип: Укрепленные

Последнее обновление 16.06.2000

Сведения об обременении: поверительное управление

Этаж	№ ком.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вместогат. использ. (с коэф.)	Вс- со- та
			всего	основ.	в т. ч. — встогат.		
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.	
	11,6	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. 21

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

Этаж комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб., (с коэф.) в т.ч.		Вы- со- та
		всего	основ.	в т.ч.	лодж. балк. проч.	
ч	1	офис	12,4	12,4	учрежд.	260
	2	офис	11,1	11,1	учрежд.	
	3	офис	8,8	8,8	учрежд.	
	4	коридор	9,2		9,2 учрежд.	
	5	офис	76,3	76,3	учрежд.	
	6	коридор	6,5		6,5 учрежд.	
	7	универсальная	4,5		4,5 учрежд.	
	8	уборная	4,3		4,3 учрежд.	
	9	уборная	1,6		1,6 учрежд.	
В	клетка лестнич	17,0		17,0 прочая		

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

Помещение N II Тип: Учрежденные

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

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	в т.ч. в т.ч. в т.ч.		
ч	1	офис	132,7	132,7	учрежд.	учрежд.	260

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

Центральное
 административное бюро
 городской администрации
 города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I

Этаж	№№ комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лож. балк. проч.	

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

Помещение N I Тип: Учрежденные

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

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб. (с коэф.)	Вы- со- та
			— в т.ч.			
			всего	основн. ; в том, проч.		

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22

ф. 25

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

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

ф. 25

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23

ф. 25

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

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

ф. 25

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполн.	Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. встпом.		
ч	1	чердак	179,2	179,2		прочая	260
	2	отдел. машинное	7,5			7,5 прочая	
	Б	клетка лестная	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. Учредительские			7052,0	4750,1	2301,9		
Общественные			107,1	41,7	65,4		
Прочие			1525,2	579,8	945,4		

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре знаний 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

Исполнитель *Сидорова*

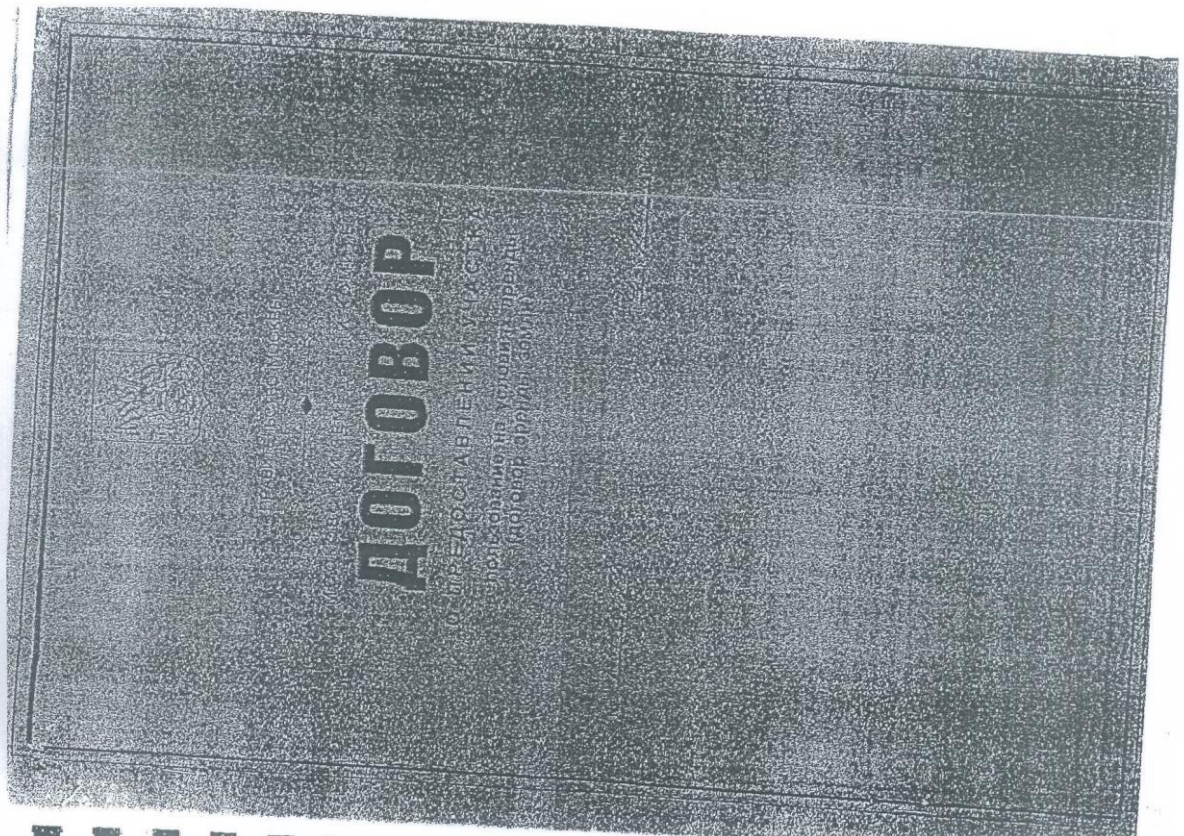
25.08.2009 г.

Сидорова Н.А.

93 10 004806

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Руководитель группы
инвентаризации
сметный и бухгалтерский
КОНОВА Т.И.



ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 01-003520

г. Москва

"05" *сентября* 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 каминостроения для животноводства и птицеводства" "ВНИИКОЖ" в лице Генерального директора Ильина Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 14.07.95 № 714-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем каминостроения для животноводства и птицеводства" "ВНИИКОЖ" в г. Москве" 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, установление целевого назначения участка не ограничивает правоспособности Арендатора.

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

На участке имеются:

- рельеф участка спокойный;
- 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.

С.В. Кузнецов

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Квартальная плата рассчитывается Арендатором по ежесекундной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (кварталу).

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в эко-аренды платы производится по курсу ЕКД на 15 число второго ме-сяца оплачиваемого квартала.

Размер ежесекундной арендной платы и расчетные счета, на ко-торые она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Дого-вору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату воз-никает со дня, следующего за днем регистрации настоящего Догово-ра в Москомзем.

3.3. Размер арендной платы изменяется и подлежит обяза-тельному уплате Арендатором в каждом случае централизованного из-менения (введенного) ставок арендной платы полными (уполномо-ченными) органами государственной власти Российской Федерации или государственными органами, высшими должностными лицами г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изме-нений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере начина-ется со дня, с которого арендная плата вводится с нормативным актом, пре-дусматривающим такое изменение (введение). Действуют новые став-ки арендной платы.

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

3.5. Арендные и иные платежи вносятся Арендатором на рас-четный 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 усло-виями 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 Российской Федерации, в том числе:

--- согласие Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вло-жить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совершать иные сделки с правом аренды земельного участка, а также с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный

Участок или его часть в аренду на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (долей в праве аренды) Участка по настоящему Договору могут совершаться только с согласия Арендодателя.

Арендатор уплачивает плату за право аренды Участка, за которую и/или плату за право аренды Участка, в противном случае, не да-ется согласие Арендодателя на совершение сделок с правом аренды (долей в праве аренды) земельного участка по настоящему Дого-вору.

- 3 -

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

5.3. В прекращении действия настоящего Договора по истечении срока действия условий, по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендодателю, не позднее, чем за три месяца до ис-течения срока действия условий, Арендатор имеет право заключить новый Договор аренды Участка, если Арендодатель согласен на это. Арендатор имеет право заключить новый Договор аренды Участка, если Арендодатель согласен на это.

5.4. По согласию Сторон или в судебном порядке ре-шить судьбу зданий и иных сооружений после окончания срока арен-ды земельного участка при отсутствии волеизъявления Арендодателя заключить новый Договор аренды, а также в случае расторжения До-говора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоя-щего 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. Ежемесячно уплачивать арендную плату в соответс-твии с настоящим Договором и представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочия представителя 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 ре-гистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем о прекращении ранее установленного права на земельный Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному предпринимателю).

Арендодатель и иных специальных органов власти (инженерных, геологических, эколо-гических и других служб) работы на Участке для проведения работ, требующих разрешения (лицензии) указанных органов власти или служб.

5.12. Самостоятельно в месячный срок произвести отчуждение Арендодателю своего недвижимого имущества (соразмерную часть та-кого имущества), расположенную на арендуемом земельном участ-ке, в погашение задолженности по арендным платежам, в случае превышения задолженности размера полугодовой арендной пла-ты с учетом начисленной неустойки.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, а так-же установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, недрами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и на прилегающей территории, а в случае их совершения устраи-вать эти последствия за свой счет.

5.14. Предоставлять по требованию Москомзема документы, не-обходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения ис-полнения условий настоящего Договора.

5.15. Письменно уведомить Арендодателя в случае расторже-ния Договора, наименования или иных реквизитов в документах

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:

-- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования участка не по целевому назначению;

-- не внесения участка в течение сроков, установленных графиками, предусмотренных и предусмотренных в особых условиях настоящего Договора;

и иных законных оснований участка способами, запрещенными земельным законодательством России и Москвы;

6.2. Осуществлять регистрацию без согласия на то Арендодателя или без согласия Арендатора в Едином государственном реестре недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, а также передачи участка в субаренду, залога, ипотеки, 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.

6.3. Вносить, в том числе, по соглашению с Арендатором изменения и/или исполнения в Договор по мере необходимости в Москве, если иное не предусмотрено законодательством России и Москвы, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

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

6.5. Требовать при подписании соглашения с Арендатором о порядке и цене выкупа передачи здания и иных сооружений в судебном порядке после окончания срока аренды земельного участка, а также случаев расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России, обязательных для исполнения Арендодателем.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в Едином государственном реестре недвижимости.

6.8. После подписания его Сторонами, Арендатор в 15-дневный срок своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

7.3. В случае неисполнения Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залоге, ипотеке, в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, созданное или в случае предоставления участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

Подпись

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

7.4. В случае порчи и/или уничтожения плодородного слоя почвы Арендатором и/или третьими лицами, осуществляющими хозяйственную деятельность на участке, Арендатор, либо последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один квадратный метр и возмещает убытки, причиненные этим 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. Арендатор несет ответственность 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 производятся при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

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

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

8.3. В случае расторжения 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 обоснование ее расчета, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования; доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующие законодательство; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств; иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

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

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие претензии заявителя, или надлежащие заверенные копии или выписки из них, если эти документы отсутствуют у другой стороны.

Подпись

- 7 -

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 телефоном 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.

- 6 -

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон, между сторонами. Если к претензии не приложены документы, необходимые для ее рассмотрения, они запрашиваются. Претензия с указанием срока представления. При получении претензии рассматриваются имеющиеся документы.

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

В ответе на претензию указывается: при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата платежного поручения на перечисление этой суммы или срок и способ удовлетворения претензии, если она не подлежит денежной оценке. При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии - мотивы отказа со ссылкой на соответствующее законодательство и доказательства, подтверждающие отказ; перечень прилагаемых к ответу на претензию документов. При удовлетворении претензии, подтверждающей денежную оценку, 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, телеграфу, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления ответа на претензию, либо вручается под расписку.

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

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 обязательства по Договору;
-- невыполнения "Особых условий Договора" и других обстоятельств.

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

Виктор М.

10.0

Виктор М.

1

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

АРЕНДАТОР

Акционерное общество открытого
типа Научно-исследовательский
институт комплексных проблем
модернизации для животновод-
ства и кормопроизводства "ВНИ-
ИКОЖ"
101509 Москва, ул. Лесная,
дом 43

113054 Москва, ул. Бахрушина,
дом 20

расчетный счет N 267906 в Ти-
мрязовском ЖСБ г. Москвы

МФО 20127

	Валютный	счет
1980 г.	100	100
1981 г.	100	100
1982 г.	100	100
1983 г.	100	100
1984 г.	100	100
1985 г.	100	100
1986 г.	100	100
1987 г.	100	100
1988 г.	100	100
1989 г.	100	100
1990 г.	100	100
1991 г.	100	100
1992 г.	100	100
1993 г.	100	100
1994 г.	100	100
1995 г.	100	100
1996 г.	100	100
1997 г.	100	100
1998 г.	100	100
1999 г.	100	100
2000 г.	100	100
2001 г.	100	100
2002 г.	100	100
2003 г.	100	100
2004 г.	100	100
2005 г.	100	100
2006 г.	100	100
2007 г.	100	100
2008 г.	100	100
2009 г.	100	100
2010 г.	100	100
2011 г.	100	100
2012 г.	100	100
2013 г.	100	100
2014 г.	100	100
2015 г.	100	100
2016 г.	100	100
2017 г.	100	100
2018 г.	100	100
2019 г.	100	100
2020 г.	100	100
2021 г.	100	100
2022 г.	100	100
2023 г.	100	100
2024 г.	100	100
2025 г.	100	100
2026 г.	100	100
2027 г.	100	100
2028 г.	100	100
2029 г.	100	100
2030 г.	100	100
2031 г.	100	100
2032 г.	100	100
2033 г.	100	100
2034 г.	100	100
2035 г.	100	100
2036 г.	100	100
2037 г.	100	100
2038 г.	100	100
2039 г.	100	100
2040 г.	100	100
2041 г.	100	100
2042 г.	100	100
2043 г.	100	100
2044 г.	100	100
2045 г.	100	100
2046 г.	100	100
2047 г.	100	100
2048 г.	100	100
2049 г.	100	100
2050 г.	100	100
2051 г.	100	100
2052 г.	100	100
2053 г.	100	100
2054 г.	100	100
2055 г.	100	100
2056 г.	100	100
2057 г.	100	100
2058 г.	100	100
2059 г.	100	100
2060 г.	100	100
2061 г.	100	100
2062 г.	100	100
2063 г.	100	100
2064 г.	100	100
2065 г.	100	100
2066 г.	100	100
2067 г.	100	100
2068 г.	100	100
2069 г.	100	100
2070 г.	100	100
2071 г.	100	100
2072 г.	100	100
2073 г.	100	100
2074 г.	100	100
2075 г.	100	100
2076 г.	100	100
2077 г.	100	100
2078 г.	100	100
2079 г.	100	100
2080 г.	100	100
2081 г.	100	100
2082 г.	100	100
2083 г.	100	100
2084 г.	100	100
2085 г.	100	100
2086 г.	100	100
2087 г.	100	100
2088 г.	100	100
2089 г.	100	100
2090 г.	100	100
2091 г.	100	100
2092 г.	100	100
2093 г.	100	100
2094 г.	100	100
2095 г.	100	100
2096 г.	100	100
2097 г.	100	100
2098 г.	100	100
2099 г.	100	100
2100 г.	100	100
2101 г.	100	100
2102 г.	100	100
2103 г.	100	100
2104 г.	100	100
2105 г.	100	100
2106 г.	100	

Телефон 251-50-04

Телефакс	
Телекс и код	

13. ПОДПИСИ СТОРОН

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

Зав. Архиватора

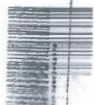
И. В. Ильина

[illegible]

M. П.

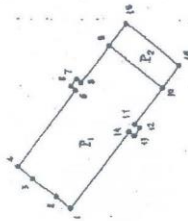
199 г.

Р. 1.4.М-01, 103669
в. 1. Семейного у



Приложение 2 к договору
N 11-01-033559

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	Р У М Б Ы ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (м)	КООРДИНАТА Х (м)	КООРДИНАТА У (м)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12671.702	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12679.038	5759.456
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12680.689	5769.022
4 - 5	КВ 50 4.3	48.615	12697.839	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12697.839	5812.776
6 - 7	СВ 49 44.6	4.720	12698.032	5814.440
7 - 8	КВ 49 15.3	3.183	12698.032	5816.396
8 - 9	КВ 49 47.1	23.356	12693.566	5834.231
9 - 10	КВ 40 28.9	34.485	12648.488	5811.843
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5794.120
11 - 12	КЗ 40 16.0	3.162	12637.271	5792.076
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5788.201
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12637.972	5790.238
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.238
9 - 15	КВ 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231
15 - 16	КЗ 40 16.1	34.488	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:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА Р1:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА Р2:

3168.6 кв.м.
2682.2 кв.м.
486.4 кв.м.

Приложение 1 к договору
N 11-01-033559

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

экв. 0.00

кв. м 3169

экв. 0.00

Арендная плата вносится:

Государственная налоговая инспекция N 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 10130102 в АКБ "Столбичный" 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 перечисления по официальному курсу рубля к экв на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.



ПОДПИСИ СТОРОН:



И. В. Ильин

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Москва, регистрация в Едином государственном реестре недвижимости
 Подпись: *Ирина Владимировна*
 Дата регистрации: 15.12.2010
 Номер документа: 77-01-003569-1
 Регистратор: *Ирина Владимировна* (и.и.о.)

Учетный номер
 Дополнительного соглашения
 № М-01-003569/
 от «24» марта 2010 г.

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 Матюшкова Александра Викторовича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-М-3091/9, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью «Аруджи – фонд недвижимости» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости Юрияча, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор «И», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1.В соответствии со ст. 551 и 552 ГК РФ и ст. ст. 35 и 36 Земельного кодекса РФ и на основании 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 05.08.2009 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 преемство договор 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 № 77:01:004016:9, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Лесная, вл. 43, представляемый в пользование на условиях

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

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, определяются сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к Договору.

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

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

Арендаторы земельного участка вправе заключать между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автопарка, портов, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившейся порядок 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 исчисляется Арендатором 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 принадлежности к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной 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.

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:

- несения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- несования 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 распоряжительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

• в случае самовольного строительства на земельном участке.

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

8. Изложить название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Санкции»

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

«7.2. В случае неуплаты 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 двухмесячный 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 права и обязанностей, а так же в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или преемственное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы расчетной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за земельный участок.

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-

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный учет, 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, изменение 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 актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и 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 несовершаемые 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, юридическими 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 двухмесячный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.»

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель: ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
ИНН 7705031674, КПП 770501001	ИНН 7706627396, КПП 770701001
ОКПО 16412348,	ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.23.1
ОКВЭД 75.11.21	
Расчетный счет № 4020181020000000000001, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 407018103000400000006 в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИК 044583001,	БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № В
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:
Заместитель начальника ГТУ ЦАО

А.В. Матопольский
г. _____ 200__ г.
М.П. _____

От Арендатора «1»:
Генеральный директор

А.Ю. Сметанин
г. _____ 200__ г.
М.П. _____

Иск. Липатова Е.К.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение 1 к Договору
аренды № М-01-003569
от "24" ноября 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 поквартирный кадастровый 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 патентным методом на основании уведомления Арендодателя.

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

годовая арендная плата ** с 06.03.2008	2 686 076,48 руб.
годовая арендная плата ** с 05.06.2008	2 978 789,94 руб.

УДОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Исходящий платеж:
ИН 7705031674, КПП 770501001,
управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (или Департамента земельных
ресурсов города Москвы)
с/счетный счет № 4010181080000000010041
на получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,
ИК 044583001,

Полнота 101 платежного поручения 08
Полнота 104 платежного поручения (КБК) 07111105010020001120
Полнота 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000
Назначение платежа: Арендная плата за земельный участок 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 учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

От Нового Арендатора «1»:
Генеральный директор

В.В. Матюшевский
200 г.

А.Ю. Сметанин
200 г.

Исполнитель,
Барышева Е.К.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 2111370

Кварт. №	692
Листов. №	4
Шифр фонда	ГОС.
Шифр проекта	индивидуальный

учрежденческое (наименование здания) на (наименование) дом № 43 стр. юрп. № _____ по Лесной улице _____ АО г. Москвы

Краснопресненского I. Общие сведения

Владелец инвестиционных прав – Владелец Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью

ВТБ Капитал Пенсионный резерв, данные с которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов

инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав -

S-8684.3 кв.м., S-1156.9 кв.м., и другие собственности

Число этажей 6

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

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

Материал крыши _____ площадь крыши 3179 кв.м.

Фасад _____ оштукатурено, окрашено площадь фасадов 867 кв.м.

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

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

Общая площадь по зданию 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:	Жилых квартир				Жилых помещений без учета балконов и лоджий				Жилых помещений с учетом балконов и лоджий			
		Количество	Жилых квартир	Жилых помещений	Жилых помещений	Количество	Жилых квартир	Жилых помещений	Жилых помещений	Количество	Жилых квартир	Жилых помещений	Жилых помещений
1	послыство	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	послыство												
2	В помещ. коридор. системы												
3	В общих помещениях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
Итого													

Из общего числа жилой площади находится:

а) в мансардах													
б) в мезонинах													
в) в цокольных этажах													
г) в подвалах													
Итого													

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

№ п/п	Квартиры	Число квартир				Жилая площадь				Жилая площадь			
		Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. площ. без учета 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												

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Кахулишвили, д. 20, Москва, 119054
Телефон: (495) 959-19-13, факс: (495) 959-19-42
E-mail: dzt@mos.ru, http://www.dzt.mos.ru
ОКТО 16412348, ОГРН 103778510423,
ИНН/КПП 7703016747/770301001

07.02.2013 № 33-А-203/13-(0)-3

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.dzt.mos.ru.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2013 года будет произведена до 31.03.2013, пеня за просрочку платежа начисляться не будет.

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 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.Тетухин

Андрей

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

Площадь застройки: 2853,6 м²
(площадь здания по фронту и крыше склону, крыльца, площадки перед, подсадкам, поручники, и т.д.)

2853,6 M²

полюса, а также по количеству сходств, различия, площади перед, зад, боковые стороны, и т.д.)

12381,2 KB.М.

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

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

ОСНОВНАЯ
КВ.М.

Текущие изменения:

Текущие изменения:

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

[illegible]

[illegible]

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ БУДЕТСЯ	
Работу выполнил инженер Мальцев П. М. (подпись)	21 Май 2014
Проверил бригадир Иванова Г. И. (подпись)	21 Май 2014
Начальник бюро Иванова Г. И. (подпись)	

[illegible]