



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

ОТЧЕТ 333/15

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

Дата оценки: 17.09.2015 г.

Дата составления отчета: 25.09.2015 г.

Подготовлено для:

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

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

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

Москва – 2015

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

/Е.В. Берг/

25 сентября 2015 г.

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Состав оцениваемых площадей:

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

Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», 123317, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10, ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941, дата присвоения ОГРН: 24.10.2002 г.

Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», 123317, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10, ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941, дата присвоения ОГРН: 24.10.2002 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 4 от 10.09.2015 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года.

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 17.09.2015 г.

Балансовая стоимость: 1 099 144 000 руб.

Дата осмотра объекта оценки: 17.09.2015 г.

Период проведения работ по оценке: 10.09.2015 г. – 25.09.2015 г.

Дата составления отчета: 25.09.2015 года.

Величина рыночной стоимости объекта недвижимости округленно составляет без учета НДС:

1 099 821 000

(Один миллиард девяносто девять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча) рублей

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь (кв. м.)	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
1	Помещение, назначение: нежилое	8 684,3	810 414 000	810 912 909
2	Помещение, назначение: нежилое	1 937,1	180 769 000	180 880 370
3	Помещение, назначение: нежилое	1 156,9	107 961 000	108 027 722

Давыдов А.В., оценщик

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	8
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	8
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	9
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..	24
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	24
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	27
3.3. СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	28
3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	40
3.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	42
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА.....	43
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	43
ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	45
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	45
5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	45
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	45
5.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	45
5.5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ	46
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	49
5.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	53
5.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	59
ГЛАВА 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	61
ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	76

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Состав объекта оценки	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); 2. - 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); 3. - 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).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Назначение оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Аруджи - фонд недвижимости 1», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Приказа ФСФР России от 15.06.2005 г. №05-21/пз-н.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» 123317, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10, ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941, дата присвоения ОГРН: 24.10.2002 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 4 от 10.09.2015 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года.
Номер отчета	333/15
Балансовая стоимость, руб.	1 099 144 000 руб.
Дата оценки	17.09.2015 г.
Дата осмотра	17.09.2015 г.
Период проведения работ по оценке	10.09.2015 г. – 25.09.2015 г.
Дата составления отчета	25.09.2015 г.
Результат оценки затратным подходом, руб.	Не применялся
Результат оценки сравнительным подходом, руб.	1 047 738 677
Результат оценки доходным подходом, руб.	1 168 859 921
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. (с учетом НДС)	1 099 821 000

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Состав объекта оценки	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); 2. - 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); 3. - 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).
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» 123317, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10, ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941, дата присвоения ОГРН: 24.10.2002 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» 123317, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10, ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941, дата присвоения ОГРН: 24.10.2002 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Рыночная стоимость объектов оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (п. 6, Федерального стандарта оценки №2 (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 года).
Используемые в Отчете стандарты оценки	• Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№254-256 от 20 июля 2007 года; • Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года • Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО).
Срок проведения оценки	10.09.2015 – 25.09.2015 гг.
Дата оценки	17.09.2015 г.
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. 3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 7. Предполагается, что при различии даты осмотра объекта оценки и даты оценки изменения, влияющие на стоимость, отсутствуют. 8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации. 10. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.

	11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. 14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. 15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика. 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке, • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев; 17. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических, социальных и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: ➢ основные факты и выводы; ➢ задание на оценку; ➢ сведения о заказчике оценки и об исполнителе; ➢ допущения и ограничительные условия, использованные исполнителем при проведении оценки; ➢ применяемые стандарты оценочной деятельности ➢ описание объекта оценки; ➢ анализ рынка объекта оценки; ➢ описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; ➢ согласование результатов.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное название Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Краткое название Заказчика	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес:	123317, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10
Местонахождения юридического лица:	123317, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10
ОГРН	1027722009941
Дата присвоения ОГРН	24.10.2002
Сведения об Оценщике	
Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ

	ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», полис страхования № 1610 к Договору №433-1221121/14/0321R/776/00001/4 от 06 мая 2014 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 июля 2014 г. по 31 декабря 2015 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей».
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-24 от 20.04.2015 г.
Сведения о привлекаемых к проведению оценки специалистах	Иные специалисты не привлекались.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель).	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное название Исполнителя	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Краткое название Исполнителя	ООО «ФандОценка»
Юридический адрес:	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Местонахождения юридического лица:	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1107746432903. Дата присвоения ОГРН – 26 мая 2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0993R/776/99976/4 от 31 декабря 2014 г., период страхования: с 31 декабря 2014 г. по 30 декабря 2015 г., лимит ответственности страховщика – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.

10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.

11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.

13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.

15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке,

- может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

- *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
- *Визуальное освидетельствование объекта оценки.*
- *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
- *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
- *Анализ наиболее эффективного использования:* вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования земельного участка для района расположения объекта.
- *Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта.*
- *Составление Отчета об оценке.*

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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».

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№ 254-256 от 20 июля 2007 года;
3. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года;
4. Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО).

Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме 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 форме¹.

1.7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

№ п/п	Термины и определения	Источник
1.	Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i> .	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5
2.	Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4
3.	Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5
4.	Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2
5.	Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.	ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.), пункт 3.1

¹ Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

№ п/п	Термины и определения	Источник
6.	Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11
7.	Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3
8.	Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1
9.	Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2
10.	Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3
11.	Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке , применяя экономический принцип замещения , в котором используются рыночные данные.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2
12.	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	ФСО № 1, пункт 15
13.	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 13
14.	Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	ФСО № 1, пункт 14
15.	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6
16.	Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
17.	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221156 от 09 августа 2012;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221154 от 09 августа 2012;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221155 от 09 августа 2012;
4. Экспликации к поэтажному плану от 03.07.2008 г.;
5. Выписки из Технического паспорта на здание (строение);
6. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;
7. Уведомление Департамента Земельных Ресурсов города Москвы Правительства Москвы.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Земельный участок

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

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

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

где 3 169 кв. м – площадь земельного участка,

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

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

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

Конструктивные характеристики здания. Техническое состояние

Здание построено по индивидуальному проекту, спроектировано в плане в форме восьмерки (поперек ул. Лесная). Имеются 2 колодца-двора внутри здания. Колодцы-дворы изначально были

соединены с улицей пожарными проездами. Ближний к ул. Лесной двор-колодец перекрыт на уровне первого этажа стеклянной крышей-купол в форме пирамиды (атриум), выполненным из металлического каркаса с остеклением стеклопакетами, перекрыты также два проезда-арки с ул. Лесной в ближний и дальний дворы-колодцы. Помещения под куполом принадлежат другому собственнику. Дальний двор – открытый.

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

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

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

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

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

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

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

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

Первый этаж

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

Второй – шестой этажи

Наружный осмотр 2-6 этажей показал наличие перепланировки и переоборудования помещений на всех этажах, так в большинстве офисных помещений демонтированы встроенные шкафы. Отсутствие красных линий на представленном поэтажном плане БТИ свидетельствует о не проведении инвентаризации БТИ на этих этажах по итогам перепланировок. В части вокруг открытого двора-колодца произведен полный ремонт мест общего пользования (лестничных

маршей, коридоров, лифтовых холлов, санузлов) с заменой инженерных коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализование) на современные, с переоборудованием электрической сети освещения, заменой подвесных потолков и осветительных приборов, выравниванием, штукатуркой и окраской стен, укладкой керамического напольного покрытия, заменой дверных блоков на современные офисные, общей площадью свыше 300 кв. м на каждом из этажей. Также, частично (по мере выезда старых арендаторов/субарендаторов) произведены косметические ремонты в офисных помещениях здания.

Чердак можно условно разделить на 2 части.

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

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

Вторая часть – отапливаемый чердак - мансарда общей площадью 855,8 кв.м. представляет собой отремонтированные помещения, оборудованные приточно-вытяжной вентиляцией, сплит-системой кондиционирования. В результате реконструкции был поднят конек крыши и надстроены части ограждающих стен, также в кровле мансардной части были выполнены окна Velux, осуществлено утепление и устройство лестничного марша с шестого этажа на чердак, а также устройство санузлов с установкой санитарно-технических приборов.

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

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

Инженерно-технические коммуникации

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

Подача воды и прием сточных вод осуществляется также централизованно.

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

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

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

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

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

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

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

Внутренняя отделка оцениваемых помещений

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

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

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

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

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

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

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

этаж 1, помещение I - комнаты А1, а1, с 1 по 10, 10а, с 11 по 17, а, А; помещение II - комнаты В1, 1, 2, 2а, с 3 по 8, Б, б, в, В; помещение IXа – комнаты с 1 по 3;

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

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

этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, с 5 по 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, с 13 по 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, 17в, с 18 по 20, с 22 по 36, 39, 39а, 39б, 39в, 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 41д, 42, 42а, 42б, 42в, 42г, 42д, 42е, 43, 43а,

43б, 43в, 43г, 43д, 43е, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, с 45 по 49, 49а, 49б, 50, 50а, 50б, 50в, с 51 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60в, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г, 63, 63а, 63б, 63в, 63г, 63д, 64, 65, 65а, 65б, с 66 по 69, 69а, 69б, 69в, 70, 70а, 70б, с 71 по 74, 74а, 74б, 74в, 74г, 74д, 74е, 74ж, 75, 75а, 75б, 75в, 76, 76а, 76б, 77, 77а, 77б, 77в, 77г, с 78 по 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 83, 83а, 83б, с 85 по 89, А, Б, В, Г, Д;

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

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

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

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

этаж 5, помещение I - комнаты 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 12, 12а, 13, 13а, 13б, 13в, 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 15в, с 16 по 18, 18а, с 19 по 24, 24а, 24б, 24в, с 25 по 28, 28а, 30, 32, 33;

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

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

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

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

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

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 2.1-1. Классификация здания

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

17	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400–450 кг на 1 кв.м.	-	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия не превышает 200 кг на 1 кв.м
18	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание.	+	Установлена современная система контроля доступа с применением электронных пропусков.
19	Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства.	+	В здании есть предприятия общественного питания (отдельные входы с фасада здания).
20	Глубина этажа от окна до окна не более 18–20 м.	+	Глубина этажа по фасаду и дворам 16 - 17 м., по боковым стенам 7-8 м, наружные боковые стены (коридорные) практически без окон.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблицах 2.1-1, 2.1-2.

Таблица 2.1-1. Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование имущества	Свидетельство о государственной регистрации права	Место нахождения	Кадастровый или условный номер	Год строительства	Этажность	Общая площадь здания, кв.м.	Площадь помещений, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Класс конструктивной системы	Дополнительно
1	Помещение, назначение: нежилое	77-АО 221156 от 09 августа 2012	г. Москва, ул. Лесная, дом 43	77-77-12/027/2007-646	1914	6	12 692,00	8 684,30	29 526,62	кс-1	Произведена перепланировка, несогласованная в установленном порядке
2	Помещение, назначение: нежилое	77-АО 221155 от 09 августа 2012	г. Москва, ул. Лесная, дом 43	77-77-12/010/2008-544				1 156,90	3 933,46	кс-1	
3	Помещение, назначение: нежилое	77-АО 221154 от 09 августа 2012	г. Москва, ул. Лесная, дом 44	77-77-12/007/2007-868				1 937,10	6 683,00	кс-1	
ИТОГО:								11 778,30	40 143,08		

Комментарий к таблице 2.1-1:

Общая площадь, строительный объем помещений, определены по данным Свидетельств о госрегистрации права на недвижимость и экспликации БТИ.

Таблица 2.1-2. Описание земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Вид права	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Общая площадь участка, кв.м.	Договор аренды	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Арендная плата, руб. в год	Ограничения
1	77:01:0004016:9	Долгосрочная аренда на 25 лет	г. Москва, ул. Лесная, вл. 43	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации части существующего здания под административные цели	2 941,00	М-01-003569 от 05.12.1995 г. Д/с № М-01-003569/___ от 24.03.2010 г.	335 767 021,78	4 674 143,95	Нет

Схема 1. Расположение объекта оценки



Анализ местоположения

Таблица 2.3-1. 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 индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисного здания.	

2.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Фото 1 Открытый внутренний двор.



Фото 2 Вид на атриум (крытый внутренний двор) сверху.



Фото 3 Входная группа.

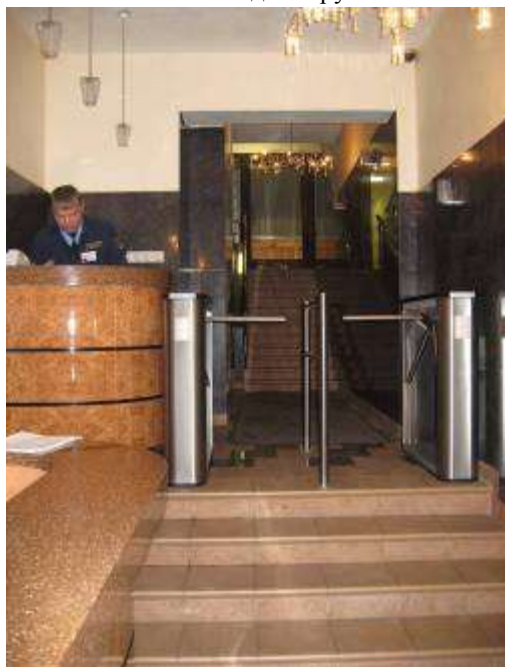


Фото 4 Входная группа.



Фото 5 Лифтовый холл.



Фото 6 Лестница и лифтовый холл.



Фото 7 Коридор 2-го этажа.



Фото 8 Коридор.



Фото 9 Офис.



Фото 10 Мансарда.



Фото 11 Санузел.



Фото 12 Пост охраны.



Фото 13 Тепловой пункт.



Фото 14 Подвальное помещение.



2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

К объекту оценки относится объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1). В соответствии со ст. 129 ГК РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте».

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые помещения принадлежат на праве собственности ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации права собственности;
2. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда
3. Право на земельный участок – долгосрочная аренда на 25 лет;
4. Оцениваемые помещения не заложены, не обременены дополнительными сервитутами, не учтёнными при оценке.

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта²

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 2012 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже третий президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года. Согласно данным международной исследовательской ассоциации Gallup (Институт Гэллага), полученным в ходе опроса, проводившегося с апреля по июнь 2014 года, уровень поддержки Путина среди россиян вырос до 83 %, что так же говорит о стабильной внутривнутриполитической ситуации.

В России уже созданы 75 партий, которые соревнуются между собой, 11 из них участвуют в выборах в Государственную Думу. Из 450 членов Государственной Думы 238 относятся к фракции «Единая Россия», 92 - «КПРФ», 64 - «Справедливая Россия» и 56 - «ЛДПР». Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

Конец 2014 года и начало 2015 года можно в целом охарактеризовать ухудшением экономической обстановки в России, вызванное стремительным снижением цен на энергоресурсы, продажа которых составляет значительную часть в доходах бюджета России, а также введением экономических санкций в отношении России.

Эти факторы вызвали значительное снижение курса рубля относительно иностранных валют и, как следствие, увеличение инфляции и замедление роста реальных доходов населения. Мировые компании, ведущие бизнес в России, зафиксировали снижение прибыли из-за снижения потребительских настроений граждан России, часть из них сообщила об отзыве своего капитала из России.

Можно сделать вывод, что текущую политическую ситуацию в стране можно признать нестабильной, что не может не оказывать негативного влияния на рынок недвижимости.

² Источник информации: составлено на основании

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%C2%FB%E1%EE%F0%FB_%E2_%C3%EE%F1%F3%E4%E0%F0%F1%F2%E2%E5%ED%ED%F3%FE_%E4%F3%EC%F3_\(2011\);](https://ru.wikipedia.org/wiki/%C2%FB%E1%EE%F0%FB_%E2_%C3%EE%F1%F3%E4%E0%F0%F1%F2%E2%E5%ED%ED%F3%FE_%E4%F3%EC%F3_(2011);)

[https://ru.wikipedia.uz/%D0%A4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%81_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8_\(2014%E2%80%94942015\)](https://ru.wikipedia.uz/%D0%A4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%81_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8_(2014%E2%80%94942015))

Обзор социально-экономической обстановки в РФ³

Таблица 3-1 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	май	янв.-май	апр.	май	Май (с исключением сезонного и календарного фактора)	янв.-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁵⁾	103,0 ⁶⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁸⁾	-1,3	95,2 ⁸⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁶⁾) населения	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата ⁷⁾	102,1	103,7	90,4 ⁸⁾	92,7 ⁸⁾	0,6	91,2 ⁸⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ руб.	32272	31078	34377 ⁸⁾	34400 ⁸⁾		32685 ⁸⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁸⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 ⁸⁾		152,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 ⁸⁾		77,0 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

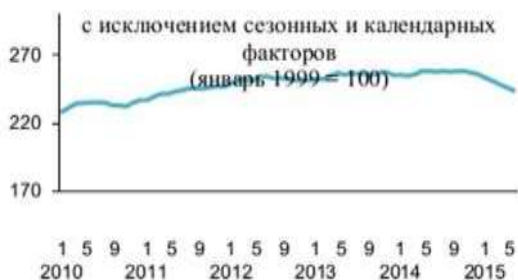
8) Оценка.

Источник информации: составлено Оценщиком, по данным МЭРТ РФ

Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Динамика его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизилась на 2,2 процента. По итогам I квартала 2015 г. относительно I квартала 2014 г. замедлилось снижение валовой добавленной стоимости строительства (-4,1% против -7,2%), образования (-0,5% против -0,7%).

Более высокими темпами по сравнению с прошлогодними росла валовая добавленная стоимость сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства (до +2,9% против +0,3%); добычи полезных ископаемых (+4,9% против -0,6%), производства и распределения электроэнергии, газа и воды (+0,1% против -3,8%), государственного управления и обеспечения военной безопасности; социального страхования (+0,3% против -0,3%).

Таблица 3-2 Валовый внутренний инструмент

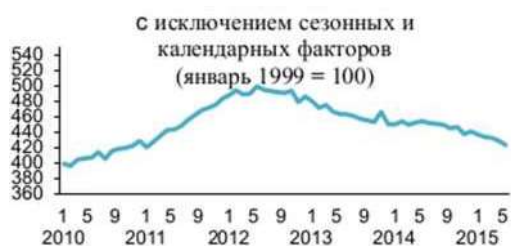


3 Источник информации: файл «Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-мае 2015 года» на сайте <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32>

Отрицательную динамику валовой добавленной стоимости относительно I квартала 2014 г. продемонстрировали рыболовство, рыбоводство (-6,8% против - 1,9%), обрабатывающие производства (-0,6% против +3,2%), оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (до -7,6% против +0,8%), гостиницы и рестораны (-5,4% против - 0,7%), транспорт и связь (-0,4% против +0,6%), финансовая деятельность (-3,9% против + 12,9%), операции с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг (- 3,3% против -0,2%), здравоохранение и предоставление социальных услуг, предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (-6,9% против - 4,9%), деятельность домашних хозяйств (-9,1% против +3,8%).

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2 процента. С исключением сезонности ВВП снизился в мае на 0,4 процента.

Таблица 3-3 Инвестиции в основной капитал



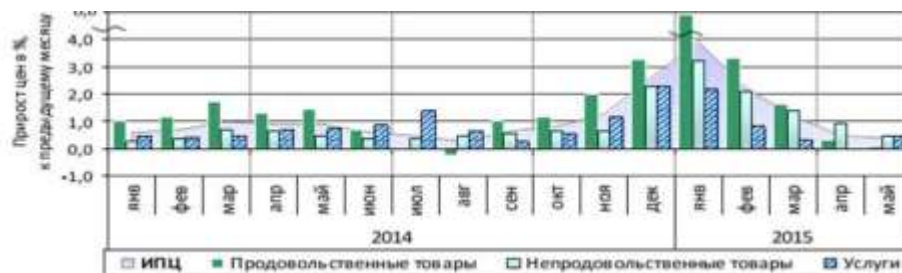
По итогам января-мая инвестиции в основной капитал снизились на 4,8% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в мае на 7,6%, что является максимальным снижением в текущем году. Неопределенность экономической ситуации, а также сохраняющиеся достаточно жесткие условия кредитования остаются основными факторами, сдерживающим инвестиционную активность.

Инфляция

С марта потребительская инфляция устойчиво замедляется. В мае инфляция снизилась до 0,4%, тогда как в начале года она составляла 3,5 процента.

Траектория динамики цен в отдельных сегментах потребительского рынка определялась как фундаментальными, так и сезонными факторами. В мае рост цен относительно предыдущего месяца традиционно замедлился на продовольственные и непродовольственные товары. На услуги прирост обусловлен влиянием сезонных факторов.

Таблица 3-4 ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



За годовой период показатель инфляции понизился до 15,8% в мае против 16,4% в апреле и 16,9% в марте, когда инфляция максимально увеличилась.

При этом в годовом выражении замедлился рост цен на продовольственные товары (замедление с апреля), ввиду установления равновесных цен и на услуги (замедление с марта), так как сектор услуг наиболее быстро реагирует на сжатие платежеспособного спроса.

Таблица 3-5 Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

	март	апрель	май	январь - май	март	апрель	май
	год к году			2015	в том числе к предыдущему месяцу		
ИПЦ в том числе	16,9	16,4	15,8	8,3	1,2	0,5	0,4
Товары	18,4	18	17,2	9,8	1,5	0,6	0,3
продовольственные	23	21,9	20,2	11,3	1,6	0,3	0,1
непродовольственные	13,9	14,2	14,3	8,4	1,4	0,9	0,5
из них с исключ. бензина	14,6	14,9	15,1	9,2	1,6	0,9	0,6
Услуги	12,6	11,8	11,6	3,9	0,3	0,0	0,5
из них рыночные	14,4	12,8	12,8	5,0	0,4	-0,3	0,8

Основной вклад в инфляцию вносит рост цен на продовольственные товары. В апреле-мае рост цен замедлился на порядок, став ниже инфляции. В результате вклад в годовую инфляцию в апреле-мае понизился до 48-49%, тогда как в I квартале при пиковом росте (23,3% в феврале) достигал 51-52 процента.

На непродовольственные товары в мае прирост цен к предыдущему месяцу сохранился повышенным для данного месяца - 0,5% (с начала года - 8,4% против 2,5% годом ранее). Вклад роста цен в инфляцию в годовом исчислении продолжал расти - 14,3% с 13,9-14,2% в марте-апреле.

На услуги рост цен и тарифов в мае возобновился - прирост на 0,5%, после снижения пен в апреле на 0,3%, обусловленный сезонными факторами, однако был ниже традиционного роста.

Таблица 3-6 Компоненты основных групп товаров и услуг в ИПЦ в 2014-2015 г. (г/г) в п.п.

На **продовольственные товары** рост цен во 11 квартале резко замедлился - в апреле прирост на 0,3%, в том числе в мае - на 0,1% (для сравнения в январе-марте среднемесячный прирост цен достигал 3,5%, в 1,5 раза опережая инфляцию).

Рост цен сдерживался укреплением обменного курса рубля и ослаблением волатильности его динамики, существенно уменьшив инфляционные ожидания, что способствовало росту предложения импортной продукции на проблемных рынках, демонстрировавших всплеск цен в конце 2014 начале 2015 года в результате шока предложения в межсезонный период после введения продовольственных контрасанкций, резко усиленных падением рубля.

3.2. 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 3.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

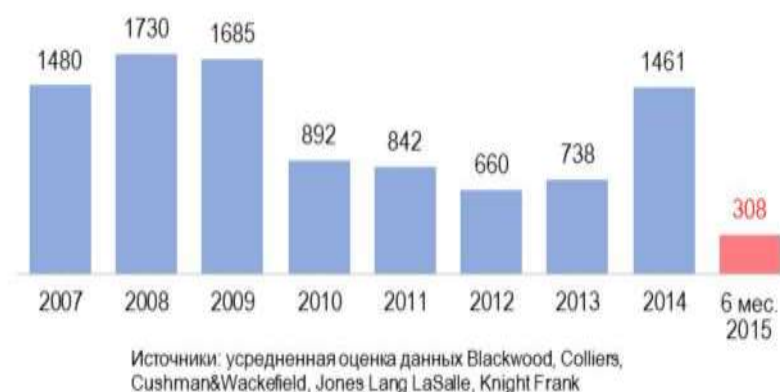
3.3. СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁴

Предложение

Общая площадь качественных офисных помещений в Москве оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 14.1-17.2 млн.м2 Среднее значение - 15.6 млн.м2.

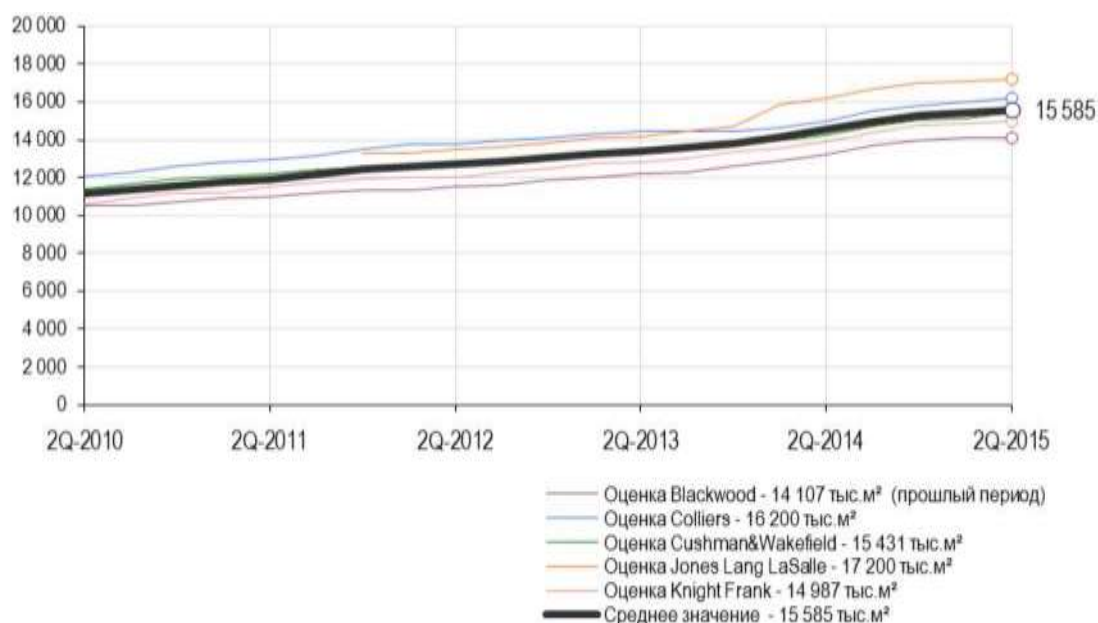
Годовой прирост (с 2Q-2014 по 2Q-2015) - 1 079 тыс.м2 (+7.4%).

Рисунок 3-1. Ввод новых офисов в Москве, тыс.м2:



⁴ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_2q.pdf

Рисунок 3-2. Общие площади офисов классов "А" и "В" в Москве, тыс.м2:



«В текущей экономической ситуации сокращение объема ввода новых офисных площадей вполне логично, при этом если сравнивать с другими годами, то объемы ввода предложения снизились незначительно и, учитывая девелоперский цикл, основное снижение произойдет в ближайшие годы.

По-прежнему наблюдается сокращение объемов строительства в центральной части города. Основная доля нового ввода по итогам I полугодия (36%) пришлась на территорию ММДЦ «Москва-Сити», и около 25% было достроено на Западе Москвы».

(Источник: Colliers)

«Ставшее очевидным в первом квартале снижение строительной активности по-прежнему актуально. Сроки ввода зданий в эксплуатацию сдвигаются на более поздние периоды. В среднем, по проектам в существенной степени готовности сроки строительства сдвигаются на полгода. Новые «бумажные» проекты откладываются на неопределенный период.

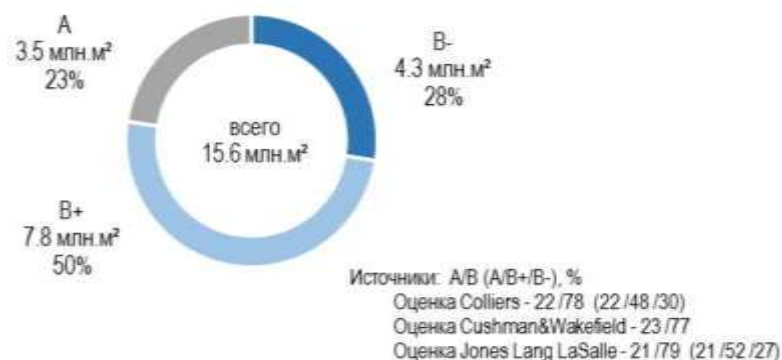
На рынке по-прежнему наблюдается избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов в новых площадях».

(Источник: Cushman & Wakefield)

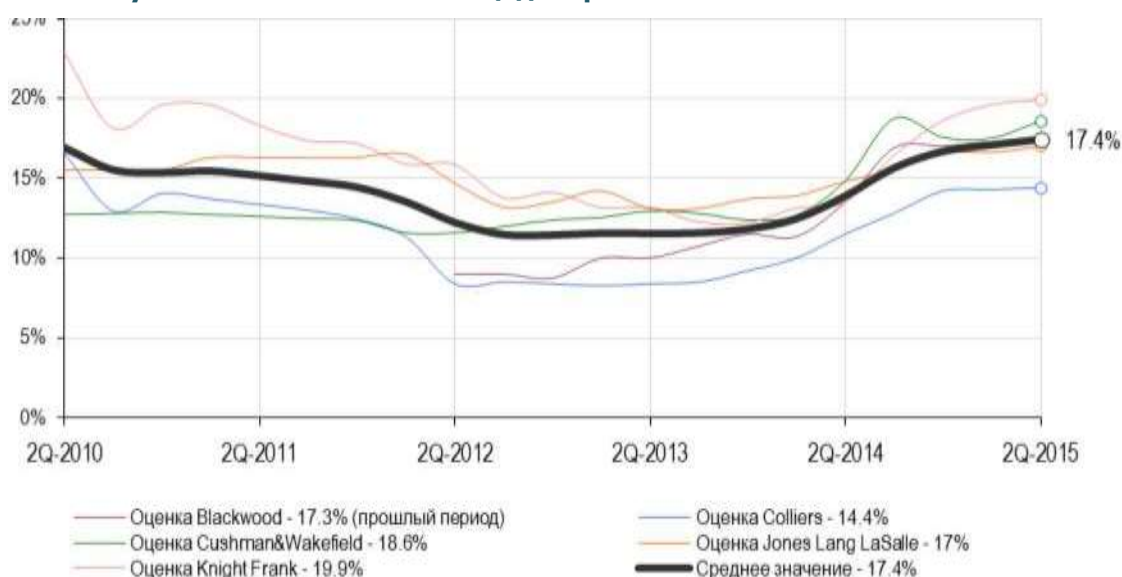
«Снижение строительной активности стало результатом низкого спроса на фоне увеличивающихся объемов введенных в эксплуатацию в 2013-2014 гг. офисов: именно эти объекты сегодня формируют почти половину (46%) объема свободных офисных площадей классов А».

(Источник: Knight Frank)

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

Рисунок 3-3. Распределение качественных офисов Москвы по классам:

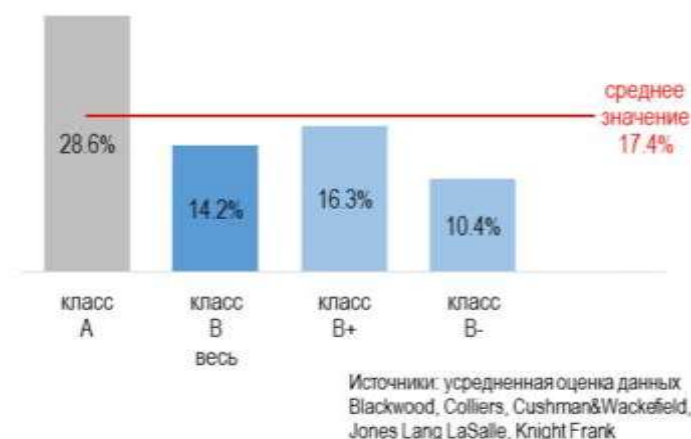
Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве - 17.4%. Изменение за год: рост на +3.8% (процентных пункта).

Рисунок 3-4. Вакантные площади офисов классов "А" и "В" в Москве:

«При сохранении текущих трендов к концу года каждый пятый квадратный метр существующих офисных помещений может оказаться невостребованным».

(Источник: Cushman & Wakefield)

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

Рисунок 3-5. Доля вакантных (свободных) площадей в зависимости от класса офисов:

Спрос

«Активность арендаторов офисных площадей по результатам полугодия по-прежнему оценивается как слабая.

В структуре спроса по классам наблюдается смещение интересов арендаторов в сторону сегмента В+.

Соотношение сделок по типу аренда/продажа в I полугодии соответствует распределению 90% к 10%

Стоит отметить, что при сегодняшнем снижении средней цены продажи покупательская активность все же присутствует, но снижается регулярность таких сделок из-за стагнирующего рынка: покупатели боятся идти на расходы в условиях нестабильности и ждут, пока ситуация нормализуется, в результате затягиваются сроки принятия решений.

Самую высокую активность при аренде офисных помещений, как и в I полугодии 2014 г., проявили компании секторов «Производство», «Профессиональные услуги» и «ИТ и телекоммуникации»: суммарно на них приходится 70% всех реализованных площадей.

Территориальная структура спроса в целом соответствует распределению нового предложения по районам Москвы. Традиционно наибольшим спросом пользуются помещения в ЦДР, на который пришлось 27% от общего объема сделок, что сопоставимо с долей спроса этого района в I полугодии 2014 г. (30%). Следующие по популярности направления — Запад и Юго-Запад, где с начала года было арендовано 13% и 12% от общего объема поглощения».

(Источник: Colliers)

Во втором квартале продолжилась тенденции сокращения издержек, а также улучшения качества занимаемых офисов. О второй свидетельствует положительная абсорбция в классе А на фоне отрицательной в классе В. Положительным моментом также является то, что, хотя поглощение в целом по рынку остается в отрицательной зоне, абсолютная величина ее уменьшается и есть возможность того, что по итогам года поглощение будет близко к нулю или даже вернется к положительным цифрам.

(Источник: Cushman & Wakefield)

«В то же время, помимо уменьшения количества, сокращается и средний размер сделки: за период с января по июнь 2015 г. он составил 1 063 м2

...некоторое укрепление российского рубля и стабилизация цен на нефть дали основание для пересмотра прогнозов по экономическому развитию страны в сторону улучшения, в связи с чем ряд компаний вернулся к приостановленным ранее сделкам по аренде и покупке офисных площадей, дав сигнал рынку о хоть и незначительном, но восстановлении спроса».

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 3-6. Распределение поглощения по секторам экономики

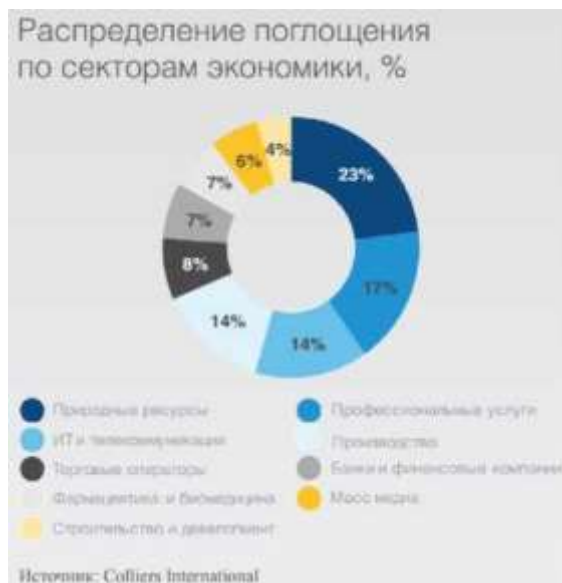
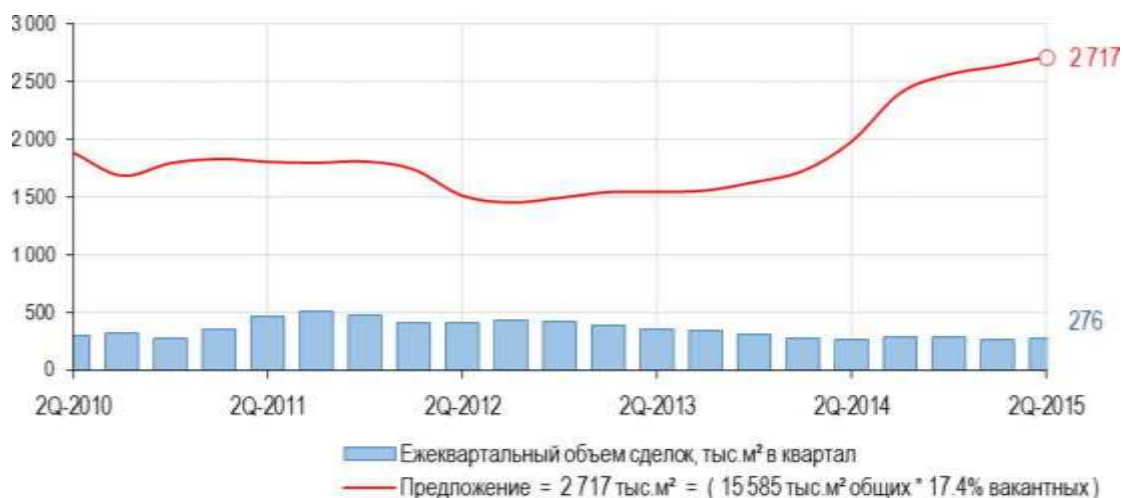


Рисунок 3-7. Распределение арендных купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Рост числа вакантных площадей на фоне сокращения спроса свидетельствует о дисбалансе спроса и предложения:

Рисунок 3-8. Спрос и свободное предложение по офисам классов "А" и "В" в Москве:



Арендные ставки

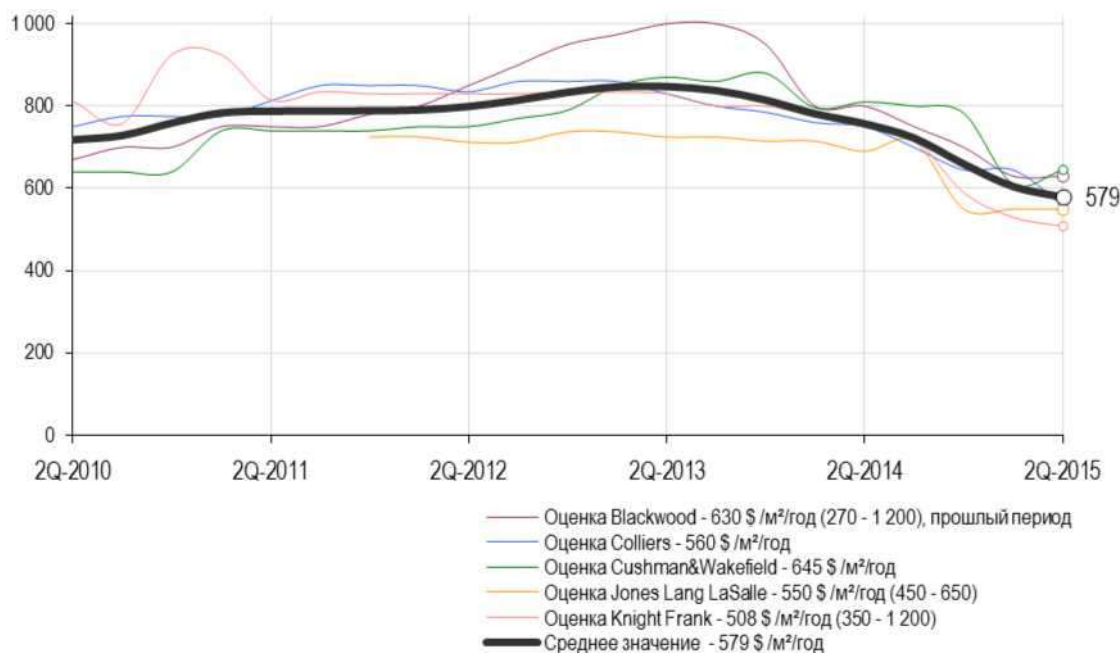
«Несмотря на то, что в долларовом выражении ставки в первом полугодии снизились в обоих классах, в рублевом эквиваленте тенденции разнонаправленные. В классе А рост, в то время как в классе В, практически полностью перешедшим на расчеты в рублях, ставки немного снизились. При условии стабильности экономической ситуации, можно ожидать сохранения средних показателей ставок аренды на текущем уровне во втором полугодии 2015.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

Значительные валютные колебания и сокращение объемов спроса привели к формированию «рублевого рынка», когда собственники офисных зданий, стараясь максимально сократить объемы вакантных площадей, помимо снижения запрашиваемых ставок аренды, предлагают арендаторам рублевые условия договора, фиксацию курсов валют или валютный коридор. Однако в большинстве случаев подобные условия распространяются на период договора аренды, не превышающий 2 лет. Стоит отметить, что на фоне очередного ослабления российского рубля собственники объектов офисной недвижимости пересматривали условия фиксации курсов валют».

(Источник: Knight Frank)

Арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -23.9% и составили в среднем 579 \$/м²/год.

Рисунок 3-9. Арендные ставки офисов класса "А" в Москве, \$/ м2/год:

Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -32.4% и составили в среднем 334 \$/м2/год.

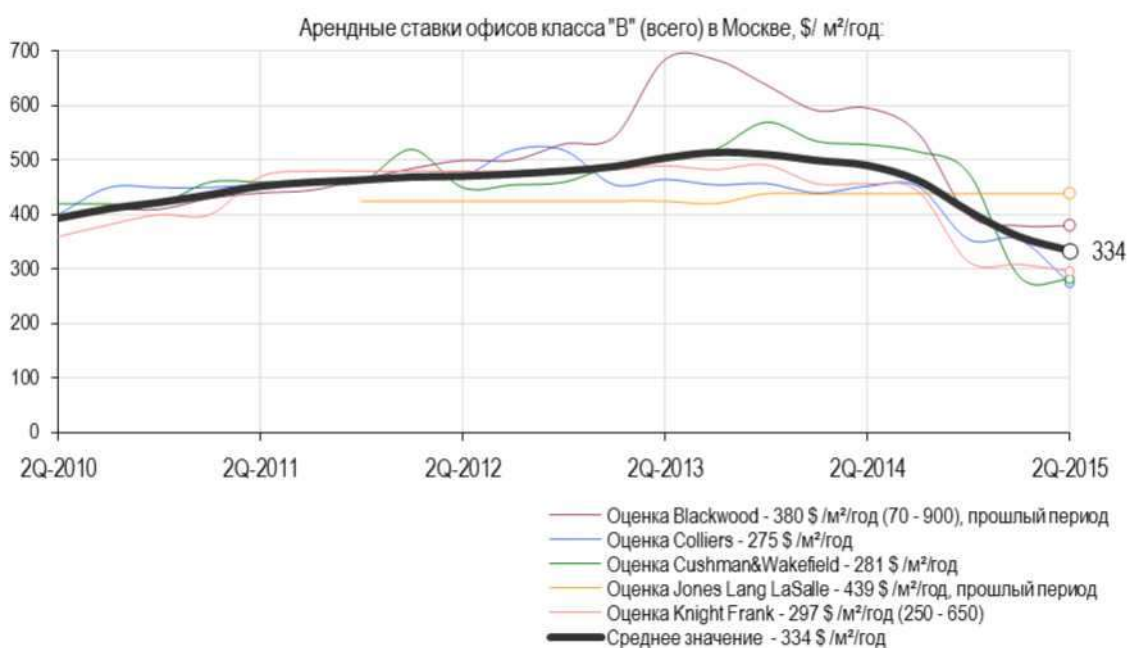
Рисунок 3-10. Арендные ставки офисов класса "В" в Москве, \$/ м2/год:

Рисунок 3-11. Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендная площадь, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	753	40 101	13,9		530	28 104	7,2	
Садовое кольцо	СК Юг	918	606	32 251	20,3		491	26 011	9,9	
	СК Запад	273	—	48 646	7,2		621	32 913	8,3	
	СК Север	560	757	40 195	6,7	17,0	567	30 025	12,6	13,0
	СК Восток	401	—	27 054	24,2		380	20 123	21,3	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	—	28 000	20,7		404	21 415	23,0	
	Тульский	908	—	—	—		365	19 342	13,8	
	Хамовники	260	970	51 423	20,8		—	31 381	3,4	
	Киевский	393	—	25 000	100,0		—	18 567	61,9	
	Пресненский	357	—	28 000	7,3		511	27 078	10,4	
	Проспект Мира	160	463	24 585	32,8	33,7	422	17 825	15,3	18,9
	Тверской- Новослободский	752	817	43 318	17,6		392	21 340	5,3	
	Басманный	502	—	—	—		349	18 473	18,9	
	Таганский	227	450	—	82,9		223	11 830	15,4	
	Волгоградский	383	—	30 000	32,8		317	16 824	21,8	
	ММДЦ «Москва-Сити»	858	514	27 260	41,4		—	—	0,7	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	680	506	27 003	1,9		242	12 804	18,2	
	ТТК-МКАД ЮГ	1614	381	20 231	50,5		254	13 461	19,3	
	ТТК-МКАД Запад	1144	490	26 319	13,9	21,4	379	20 098	14,9	15,6
	ТТК-МКАД Восток	658	—	18 000	46,0		218	11 576	14,1	
МКАД	МКАД Север	525	—	—	—		145	7 691	13,9	
	МКАД Юг	432	321	17 014	62,9	34,7	182	9 653	18,1	
	МКАД Запад	1 743	319	18 673	27,8		240	12 709	27,1	20,8
	МКАД Восток	248	—	—	—		—	2 726	11,4	
Итого		14 987	513	27 743	28,2		297	15 750	17,3	

* По отдельным районам запрашиваемые ставки аренды не указаны в силу отсутствия предложения офисных помещений за рассматриваемый период, а также по причине отсутствия предложений, ставки аренды на которые номинированы в соответствующей валюте

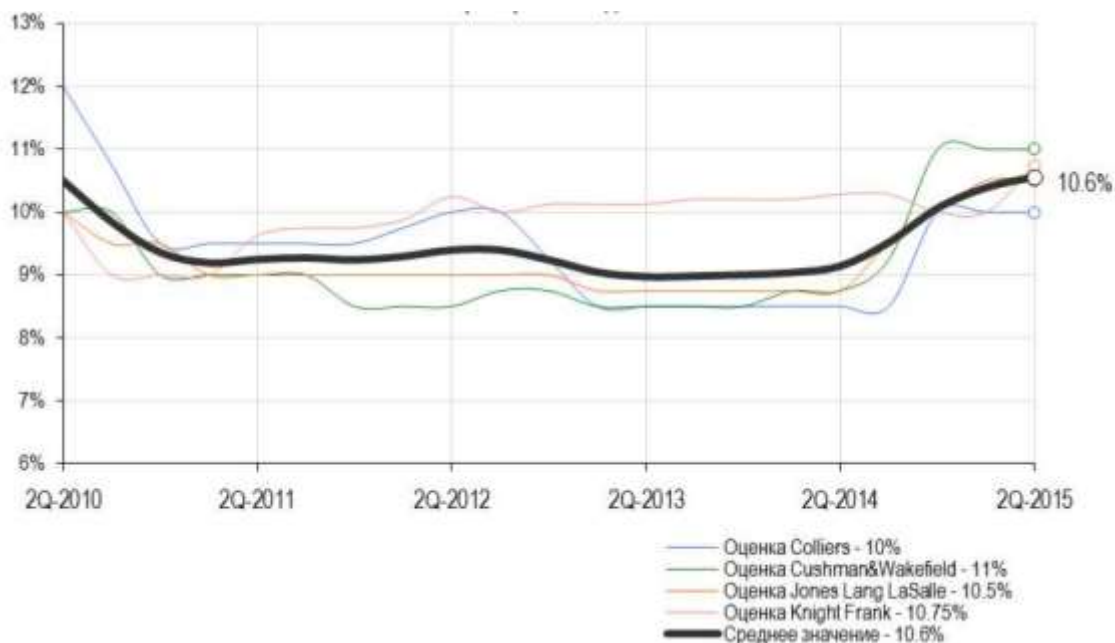
Источник: Knight Frank Research, 2015

Источник: Knight Frank

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 11%, в среднем - 10,6%. Изменение за год: рост на +1,5% (процентных пункта).

Рисунок 3-12. Ставки капитализации офисной недвижимости Москвы:



Прогнозы

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

(Источник: Cushman & Wakefield)

«Несмотря на высокую степень готовности, часть заявленного объема ввода уже перенесена на более поздние периоды, что в свою очередь несколько сдержит рост доли свободных площадей. Тем не менее в условиях высоких темпов ввода новых офисных площадей и снижения спроса на офисные площади на рынке будет наблюдаться постепенное увеличение свободных помещений.

(Источник: Colliers)

«При отсутствии дополнительных внешних и внутренних экономических шоков мы не ожидаем существенного ухудшения динамики основных показателей рынка офис-ной недвижимости до конца 2015 г.

...Также ввиду высокой степени неопределенности и отсутствия возможности привлечения доступного кредитного финансирования строительство большинства объектов, находящихся на начальном этапе, а также в стадии проекта, приостановлено. подобная ситуация по аналогии с наблюдавшейся в 2008-2009 гг. в перспективе 2-3 лет может привести к минимальному объему введенных в эксплуатацию офисных площадей.

... Собственники офисных площадей, уже снизив запрашиваемые ставки аренды до исторических минимумов, вероятнее всего, займут выжидательную позицию, а средневзвешенная ставка аренды может незначительно скорректироваться за счет ввода в эксплуатацию отдельных объектов.

.Спрос на качественные офисные площади, в значительной степени определяющийся динамикой макроэкономических показателей, а также геополитической ситуацией, при сохранении текущих условий имеет предпосылки для начала восстановления.

.На фоне высокого уровня вакантных площадей, а также снизившихся ставок аренды компании сегодня могут позволить себе консолидировать свои подразделения в одном здании либо переехать в более качественный офис на более привлекательных условиях».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку офисной недвижимости

- Ввод новых офисных площадей за год составил около 1.1 млн.м², что является достаточно высоким показателем за последние шесть лет.
- Тем не менее, наметился тренд снижения строительной активности, возникший по причине относительно больших объемов ввода в последние годы и, как следствие, возникновения избыточности предложения.
- Одновременно с этим наблюдается низкий уровень спроса, который по-прежнему находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.
- Наблюдается продолжающаяся трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя».
- Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась - в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.
- Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» - 579 \$ /м²/год (минус -24% за год), в классах «В+» и «В-» - 364 и 308 \$ /м²/год соответственно (минус -29% и -32% за год).
- Рост ставок капитализации свидетельствует о повышении уровня инвестиционных рисков.
- Прогнозируя развитие рынка, специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости - отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения, по-прежнему сильно негативное влияние текущей

макроэкономической ситуации.

- Однако, дальнейшего значительного ухудшения ситуации на рынке специалисты уже не ожидают, предполагая, что ситуация должна стабилизироваться в ближайшее время.
- Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости при сохранении текущих тенденций экономики оценивается специалистами в 4-5 лет.

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

Предложения по продаже офисной недвижимости в г. Москва в ЦАО

Таблица 3.4-1 Предложения по продаже офисной недвижимости в г. Москва в ЦАО

Заголовок	Адрес	Площадь	Цена
Продажа осз 804 кв.м. в цао, ул.б.Ордынка 43с2	Москва, ЦАО, Замоскворечье, м. Третьяковская, ул. Ордынка Б., 43с2	804.0 м²	324 256 030руб.
Продажа Бизнес Центра 5,3тыс.кв.м. м.Волгоградский проспект	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Волгоградский проспект, ул. Талалихина, 41/9	5300.0 м²	771 597 002руб.
Продажа здания 1189 кв.м. в цао, 1-я Тверская Ямская 27	Москва, ЦАО, Тверской, м. Белорусская, ул. Тверская-Ямская 1-Я, 27	1189.0 м²	727 921 700руб.
Продажа Бизнес-Центра 26 тыс.кв.м на м.Таганская	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Таганская, ул. Нижегородская, 32 с3	25500.0 м²	3 200 000 000руб.
Продажа 140 кв.м. Волхонка 5	Москва, ЦАО, Арбат, м. Кропоткинская, ул. Волхонка, 5 с4	140.0 м²	58 000 000 руб.
Продажа Бизнес-Центра на м.Таганская	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Таганская, ул. Нижегородская, 32 с5	16000.0 м²	1 550 000 000руб.
Продажа особняка 1215кв.м. в цао, м.Бауманская	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Бауманская, ул. Спартаковская, 8	1215.0 м²	165 000 000руб.
Продажа здания 2094 кв.м. цао. м.Курская	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Курская, Подсосенский пер., 11	2094.0 м²	692 849 109руб.
Продажа офиса 140 кв.м. в 150 м. от Кремля, ул.Волхонка 5/бс4	Москва, ЦАО, Арбат, м. Кропоткинская, ул. Волхонка, 5 с4	140.0 м²	58 000 000 руб.
Продажа особняка 902,8 кв.м. б.Грузинская 36а	Москва, ЦАО, Пресненский район, м. Баррикадная, ул. Грузинская Б., 36а с4	902.0 м²	477 940 153руб.
Продажа псн 626 кв.м. в цао, м.Дмитровка 12с1	Москва, ЦАО, Тверской, м. Пушкинская, ул. Дмитровка М., 12 с1	626.0 м²	344 108 440руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Бауманская, ул. Бауманская, 21	879.7 м²	250 000 000руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Бауманская, ул. Красносельская Н., 35 к48	604.8 м²	161 500 000руб.
Предлагаю офис	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Бауманская, ул. Бауманская, 7	472.1 м²	104 947 800руб.
Помещение свободного назначения	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Бауманская, ул. Бауманская, 7	177.1 м²	45 637 000 руб.
Предлагаю офис	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Бауманская, ул. Бауманская, 7	91.4 м²	14 614 860 руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Красные ворота, ул. Садовая-Черногрозская, 8/8	720.2 м²	280 000 000руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Красносельское, м. Красносельская, ул. Красносельская Верхн., 3 с3	1928.0 м²	520 000 000руб.
Продажа особняка м. Курская	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Курская, Наставнический пер., 17	560.0 м²	211 876 000руб.
Продажа здания м. Пролетарская	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Пролетарская, ул. Абельмановская, 9 с1	234.0 м²	85 000 000 руб.
Продажа здания	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Красные ворота, Хомутовский туп., 5	1110.0 м²	67 000 000 руб.
1эт./3 эт. оф. здания 457 кв.м, Пыжевский пер,6, м. Третьяковская	Москва, ЦАО, Якиманка, м. Третьяковская, Пыжевский пер., 6	457.0 м²	135 000 000руб.
5-и этажное офисно-жилое здание 1540 м2, б. Головин пер, д.7	Москва, ЦАО, Мещанский район, м. Цветной бульвар, Головин Б. пер., 7	1540.0 м²	992 620 500руб.
Офисное помещение 500 м2 (1, 2 эт. и цоколь), б. Головин пер, д.7	Москва, ЦАО, Мещанский район, м. Цветной бульвар, Головин Б. пер., 7	500.0 м²	297 786 150руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Мещанский район, м. Проспект Мира, Мира пр-кт., 52	310.0 м²	185 289 160руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Арбат, м. Арбатская, Калашин пер., 10	600.0 м²	443 740 800руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Китай-город, Подколокольный пер., 2	592.0 м²	562 484 950руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, район Хамовники, м. Смоленская, Плотников пер., 17	340.0 м²	330 873 500руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Курская, Наставнический пер., 7	481.0 м²	197 200 000руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Курская, Наставнический пер., 17	560.6 м²	212 000 000руб.
Предлагаю особняк	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Лубянка, Армянский пер., 1	427.0 м²	220 000 000руб.
Офис 241 м. на б.Сухаревском пер.15с2 в 5 мин. от метро	Москва, ЦАО, Мещанский район, м. Сухаревская, Сухаревский Б. пер., 15 с2	241.0 м²	39 900 000 руб.

Заголовок	Адрес	Площадь	Цена
Сухаревская			
Продажа офиса пл. 2885 м2 м. Павелецкая в бизнес-центре класса в в .	Москва, ЦАО, Замоскворечье, м. Павелецкая, Павелецкая наб.	2885.0 м²	355 000 000руб.
Продажа офиса пл. 13540 м2 м. Площадь Ильича в бизнес-центре класса в .	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Площадь Ильича, ул. Рабочая	13540.0 м²	2 600 000 000руб.
Продажа офиса пл. 9000 м2 м. Менделеевская в бизнес-центре класса в в .	Москва, ЦАО, Тверской, м. Менделеевская, ул. Сушевская	9000.0 м²	2 000 000 000руб.
Продажа особняка м Римская	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Римская, ул. Андроньевская М., 15	1204.0 м²	397 048 200руб.
Продажа офиса на Арбате	Москва, ЦАО, Арбат, м. Арбатская, ул. Арбат, 6	560.0 м²	248 287 474руб.
Продажа офисного здания м.Марксистская	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Марксистская, ул. Газгольдерная	1600.0 м²	310 226 994руб.
Продажа офиса м. Бауманская	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Бауманская, ул. Спартаковская, 14	472.0 м²	178 036 413руб.
Обособняк 2925 кв.м в цео, эксклюзивная отделка	Москва, ЦАО, Якиманка, м. Третьяковская, Овчинниковская наб., 8 с2	2925.0 м²	310 000 000руб.
Продается офисное здание 3358 кв.м, м. Таганская	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Таганская, ул. Нижегородская, 32а с15	3358.0 м²	270 000 000руб.
Продажа офиса Помещение свободного назначения	Москва, ЦАО, Замоскворечье, м. Павелецкая, ул. Кожевническая, 16 с4	546.0 м²	102 000 000руб.
Продается особняк (здание) 963 кв.м. в5 минут пешком до м. Октябрьская	Москва, ЦАО, Замоскворечье, м. Октябрьская, Спасоаликовский 2-й пер.	963.0 м²	446 083 653руб.
Продаю офис, Москва, м. Пролетарская, 3-й Крутицкий пер, 11	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Пролетарская, Крутицкий 3-й пер., 11	875.0 м²	133 000 000руб.
Офис 150кв.м в цео, м.Белорусская	Москва, ЦАО, Тверской, м. Белорусская, ул. Ямского Поля 5-я, 27	150.0 м²	24 000 000 руб.
Продается бц 16 тыс.кв.м.(воз. продаж. блокот 5000 кв.м.).м. Таганская	Москва, ЦАО, Таганский район, м. Таганская, ул. Нижегородская, 32 с15	16000.0 м²	1 700 000 000руб.
Офис на Тверской продаю	Москва, ЦАО, Тверской, м. Тверская, Гнездиковский, 10	41.0 м²	16 000 000 руб.
Обособняк 800 кв.м. на Красносельской	Москва, ЦАО, Красносельское, м. Красносельская, ул. Красносельская Верхн., 16б	790.0 м²	175 000 000руб.
Продажа Обособняка	Москва, ЦАО, Пресненский район, м. Баррикадная, ул. Грузинская Б., 32 с6/34	572.0 м²	108 000 000руб.
Продаётся офисное помещение весь цокольный этаж	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Курская, ул. Покровка, 41с2	239.0 м²	35 000 000 руб.
Помещение на Курском вокзаде, 960.1 м	Москва, ЦАО, Басманный район, м. Курская, ул. Земляной Вал, 35	900.0 м²	99 262 050 руб.
Офисное помещение, 192 м	Москва, ЦАО, Тверской, м. Тверская, Гнездиковский М. пер., 9/8	190.0 м²	66 174 700 руб.
Обособняк, 903 м	Москва, ЦАО, Тверской, м. Маяковская, ул. Грузинская Б., 36а стр4	860.0 м²	477 940 153руб.
Обособняк, 626 м	Москва, ЦАО, Тверской, м. Тверская, ул. Дмитровка М., 12с1	600.0 м²	562 484 950руб.
Офисное помещение, 400 м	Москва, ЦАО, Тверской, м. Тверская, Гнездиковский Б. пер., 3	380.0 м²	185 289 160руб.
Офис 90 кв.м, отдельный выход ,1-я линия домов, Шмитовский пр. д.12	Москва, ЦАО, Пресненский район, м. Улица 1905 года, Шмитовский проезд, 12	90.0 м²	17 200 000 руб.
Бизнес Центр класса в в центре Москвы в районе Китай город	Москва, ЦАО, Замоскворечье, м. Китай-город, Спасоглинищевский Б. пер., 8	1653.0 м²	1 555 105 450руб.

Источник: анализ Оценщика

3.5. 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, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

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.

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

Таблица 3.5-1 Поправочные коэффициенты на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,88
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,90

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014

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

Площадь объекта

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

Таблица 3.5-2 Поправочные коэффициенты на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок для офисно-торговых объектов

ОА/ОО	<100 кв. м	100-300 кв. м	300-1000 кв. м	>1000 кв. м
<100 кв. м	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300 кв. м	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000 кв. м	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000 кв. м	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014

Этаж расположения.

Таблица 3.5-3 Поправочные коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
Арендные ставки			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014

Обеспеченность отдельным входом в помещение.

Таблица 3.5-4 Поправочные коэффициенты на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014

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 ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2014), скидки на цены офисных центров класса В находятся в расширенном интервале 3% - 13%, среднее значение -7%. В расчетах использована именно эта величина.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Техническое состояние объекта

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

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

- Ввод новых офисных площадей за год составил около 1.1 млн.м², что является достаточно высоким показателем за последние шесть лет.
- Тем не менее, наметился тренд снижения строительной активности, возникший по причине относительно больших объемов ввода в последние годы и, как следствие, возникновения избыточности предложения.
- Одновременно с этим наблюдается низкий уровень спроса, который по-прежнему находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.
- Наблюдается продолжающаяся трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя».
- Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась - в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.
- Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» - 579 \$ /м²/год (минус -24% за год), в классах «В+» и «В-» - 364 и 308 \$ /м²/год соответственно (минус -29% и -32% за год).
- Рост ставок капитализации свидетельствует о повышении уровня инвестиционных рисков.
- Прогнозируя развитие рынка, специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости - отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения, по-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации.
- Однако, дальнейшего значительного ухудшения ситуации на рынке специалисты уже не ожидают, предполагая, что ситуация должна стабилизироваться в ближайшее время.
- Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости при сохранении текущих тенденций экономики оценивается специалистами в 4-5 лет.

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

НАИБОЛЕЕ

ЭФФЕКТИВНОГО

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и

продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Юридическая разрешенность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

Максимальная продуктивность

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

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

Вывод

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

ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Для определения рыночной стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

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

5.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

5.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

Общие понятия процесса оценки

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

1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
2. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

5.5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (или ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

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

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

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

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

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

Затратный подход.

В соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего

метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона

- <http://www.cian.ru>;
- <http://www.avito.ru/>;
- <http://www.incom-realty.ru/>;
- <http://www.arendator.ru>;
- <http://www.makler.su/>;
- <http://rent21.ru/>;
- <http://kommercheskaya.ndv.ru/>;
- <http://www.apex-realty.ru/>

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, однако в данных объявлениях отсутствует информация о сдаче объектов в аренду. Учитывая во внимание все вышесказанное, а так же с учетом ограничений в применении метода ВРМ, Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж.

Доходный подход.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

В связи с тем, что объект оценки находится в рабочем состоянии, не требует дополнительных капиталовложений, денежные потоки будут постоянными, Оценщик принял решение использовать метод прямой капитализации.

В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества будет применен доходный подход – метод прямой капитализации.

В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости имущественных прав будет применен сравнительный и доходный подходы

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сделкам купли-продажи с объектами сравнимой полезности в регионе расположения объекта оценки.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление объекта оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки цен их продажи или исключения из списка аналогов.
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости объекта оценки.

Выделяют следующие основные элементы сравнения: объем прав на недвижимость, условия финансирования и продажи, место расположения объектов недвижимости, физические характеристики объектов сравнения.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Объект оценки, принадлежащий на праве собственности ООО ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «АРУДЖИ – ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ 1», представляет офисные помещения, , общая площадь составляет 11 778,3 кв.м. В качестве объектов-аналогов были отобраны предложения по продаже зданий и помещений под офисы. Единицей сравнения в расчете выступает удельная стоимость - руб./кв.м. общей площади.

Были проанализированные данные из открытых источников (<http://www.cian.ru>, <http://himki.afy.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, журнал "Недвижимость&Цены") и сайтов риэлтерских компаний (<http://www.incom.ru/>, <http://www.ndv.ru/>, <http://www.best-realty.ru/>, <http://www.doki.ru/>) по продаже помещений офисного назначения в г. Москва. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: рыночные условия (дата

предложения), место нахождения, общая площадь объекта оценки, функциональное назначение, физическое состояние, материал стен, Наличие отдельного входа, расположение в здании, тип объекта, расположение относительно красной линии.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям⁵:

- Местоположение: г. Москва, ЦАО.
- Функциональное назначение: Под офис.
- Площадь помещения: от 2 000 до 3 000 кв.м.

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

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

Таблица 5.6-1 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, используемых для расчета рыночной стоимости офисных помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Место нахождения	Московская область, городской округ Химки	Москва, Пресненский, м. Белорусская, Большой Тишинский переулок, 8С1	Москва, Беговой, м. Белорусская, улица 3-яЯмского Поля, 32	Москва, Тверской, м. Новослободская, Долгоруковская улица, 25С1
Общая площадь объекта оценки, м ²	11 778,3	2 286	2 346	2 765
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Класс офисных помещений	Офис класса В	Офис класса В	Офис класса В	Офис класса В
Наличие парковки, охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Цена предложения, руб./ м ²		175 000	183 291	180 832

Источник: составлено Оценщиком

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

Таблица 5.6-2 Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. офисных помещений.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, руб./ м ²		175 000	183 291	180 832
Корректировка на торг		-50%	-50%	-50%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Рыночные условия (дата предложения)	17.09.2015	17.09.2015	17.09.2015	17.09.2015
Корректировка на		0%	0%	0%

5 см. 3.3 Анализ рынка объекта оценки

По данным <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti>

По данным <http://blizservice.ru/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-podmoskovya-na-iyul-avgust-2012-goda/>

<http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>

<i>рыночные условия</i>				
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Место нахождения	Московская область, городской округ Химки	Москва, Пресненский, м. Белорусская, Большой Тишинский переулок, 8С1	Москва, Беговой, м. Белорусская, улица 3-яЯмского Поля, 32	Москва, Тверской, м. Новослободская/Долгоруковская улица, 25С1
<i>Корректировка на место нахождения</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Общая площадь объекта оценки, м ²	11 778,3	2 286	2 346	2 765
<i>Корректировка на масштаб</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Корректировка на функциональное назначение</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка на качество отделки</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Класс офисных помещений	Офис класса В	Офис класса В	Офис класса В	Офис класса В
<i>Корректировка на класс офисных помещений</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Наличие парковки, охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Корректировка на наличие парковки, охраны</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./м2		87 500	91 646	90 416
Общая валовая коррекция	-	50,0%	50,0%	50,0%
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Средняя удельная стоимость объекта недвижимости после корректировок, руб. / м2, без НДС	88 955			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к Таблице 5.7-4:

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

В справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга⁶, приведены отдельные данные,

6 СРД № 15, 2014 г. под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича

полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости, выведены средние значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

На основании вышеизложенных наблюдений и фактов, Оценщик пришел к выводу, что размер допустимой скидки на результаты возможного торга может составлять, в среднем, 8-12%.

По данным РИА "Новости" Россия сейчас находится вблизи нижней точки цен на коммерческую недвижимость - с начала 2014 года реальное падение цен на ряд активов превысило 40% и потенциал дополнительного снижения с текущих уровней составляет еще порядка 15-25%, говорится в исследовании компании CBRE.

"Высокая волатильность финансовых рынков делает опасным покупки в текущих условиях. Не случайно, за последние 6 месяцев (сентябрь 2014 - февраль 2015 года) объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил всего 790 миллионов долларов США, или менее 1,5 миллиарда долларов США в годовом исчислении", - отмечается в сообщении.

В нем добавляется, что на долю иностранных компаний за последние полгода пришлось 373 миллиона долларов, или 47% всех инвестиций за данный период, в том числе 348 миллионов, или 44% - на Eastern Property Holdings.

"Несмотря на то, что исторически Москва входила в топ 5-7 наиболее интересных европейских городов для инвесторов в коммерческую недвижимость, текущие риски существенно снизили их интерес. Упоминания Москвы или России как региона, серьезно интересующего европейского инвестора, пока носят единичный характер", - добавляется в пресс-релизе.

В своем большинстве, Собственники, выставляя объект на продажу, формируют рублевую стоимость объекта простым пересчетом долларовой цены по текущему курсу. В случае появления реального покупателя, готовы обсуждать значительные скидки. Поскольку реальное падение цен на ряд активов превысило 40% и потенциал дополнительного снижения с текущих уровней составляет еще порядка 15-25%, в расчетах использована величина на торг в размере 50%.

Корректировка на рыночные условия принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на место нахождения принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы

Корректировка на масштаб. Принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на функциональное назначение принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на качество отделки, материал стен. принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы

Корректировка на наличие отдельного входа принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на расположение в здании принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на тип объекта. принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы

Корректировка на расположение относительно красной линии. принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы %.

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, величина рыночной стоимости единого объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на «17» сентября 2015 г. составляет:

1 047 738 677 (Один миллиард сорок семь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей, с учетом НДС.

5.7. 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 рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Анализ доходов

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

$ПВД = S \times C_a$, где

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Объект оценки, принадлежащий на праве собственности ООО ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «АРУДЖИ – ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ 1», представляет офисные помещения, , общая площадь составляет 11 778,3 кв.м. В качестве объектов-аналогов были отобраны предложения по продаже зданий и помещений под офисы. Единицей сравнения в расчете выступает удельная стоимость - руб./кв.м. общей площади.

Были проанализированные данные из открытых источников (<http://www.cian.ru>, <http://himki.afy.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, журнал "Недвижимость&Цены") и сайтов риэлтерских компаний (<http://www.incom.ru/>, <http://www.ndv.ru/>, <http://www.best-realty.ru/>, <http://www.doki.ru/>) по сдаче в аренду помещений офисного назначения в г. Москва, ЦАО. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: общая площадь, кв. м, этаж/этажность, вход в помещение, состояние помещения, тип объекта, назначение объекта.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям⁷:

- Местоположение: г. Москва, ЦАО.
- Функциональное назначение: Под офис.
- Площадь помещения: от 50 до 1 000 кв.м.

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

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

Исполнителем в целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применялись корректировки.

Расчет арендной ставки для оцениваемых помещений представлен в следующих таблицах:

Таблица 5.7-1 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, используемых для расчета арендной ставки офисных помещений.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	м. Белорусская, ул. Лесная, д. 43	м. Белорусская, 5-ая ул. Ямского поля	м. Белорусская, ул. 1-ая Брестская	м. Белорусская, ул. 1-ая Брестская, д. 35
Удаленность от метро*	до 10 минут пешком	до 10 минут пешком	до 10 минут пешком	до 10 минут пешком
Линия застройки, на которой расположено здание**	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Общая площадь, кв. м	11778,30	839,00	от 35 до 800	255,00
Этаж/Этажность	1-6 этаж	3 этаж	3 этаж	6 этаж
Вход в помещение	нет	Нет	Нет	Нет

7 см. 3.3 Анализ рынка объекта оценки

По данным <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti>

По данным <http://blizservice.ru/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-podmoskovya-na-iyul-avgust-2012-goda/>

<http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>

Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Евро ремонт	Стандартный ремонт
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение объекта	Офисное помещение, класс В	Офисное помещение, класс В	Офисное помещение, класс В	Офисное помещение, класс В
Источник информации		http://office.realtor.ru/office-detail/5058/	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=96749	http://www.cian.ru/rent/commercial/6432126/
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	18 000,00	23 500,00	20 000,00

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 5.7-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	18 000,00	23 500,00	20 000,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	18 000,00	23 500,00	20 000,00
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	18 000,00	23 500,00	20 000,00
Дата предложения	17.09.2015	11.09.2015	11.09.2015	09.09.2015
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг				
Коэффициент корректировки	-	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 200,00	21 150,00	18 000,00
Назначение объекта	Офисное помещение, класс В	Офисное помещение, класс В	Офисное помещение, класс В	Офисное помещение, класс В
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 200,00	21 150,00	18 000,00
Удаленность от станции метро	-	до 10 минут пешком	до 10 минут пешком	до 10 минут пешком
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 200,00	21 150,00	18 000,00
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	-	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 200,00	21 150,00	18 000,00
Станция метро	-	м. Белорусская, 5-ая ул. Ямского поля	м. Белорусская, ул. 1-ая Брестская	м. Белорусская, ул. 1-ая Брестская, д. 35
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 200,00	21 150,00	18 000,00
Общая площадь, кв. м	11 778,3	839,0	от 35 до 800	255,0
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 200,00	21 150,00	18 000,00
Этаж/Этажность	1-6 этаж	3 этаж	3 этаж	6 этаж
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год		16 200,00	21 150,00	18 000,00
Вход в помещение	нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 200,00	21 150,00	18 000,00
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Евро ремонт	Стандартный ремонт
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,80	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 200,00	16 920,00	18 000,00
Корректировка на тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание

Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 200,00	16 920,00	18 000,00
Корректировка на наличие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 200,00	16 920,00	18 000,00
Корректировка на наличие централизованной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 200,00	16 920,00	18 000,00
Эксплуатационные (коммунальные) расходы	включены в ставку	-	-	-
Коэффициент корректировки	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 200,00	16 920,00	18 000,00
Общая валовая коррекция	-	10,0%	10,0%	10,0%
Весовой коэффициент	-	33%	33%	33%
Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом НДС (округленно)	16 870			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к Таблице 5.6-4:

Корректировка на торг. 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 ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2014), скидки на арендные ставки офисных центров класса В находятся в расширенном интервале 3% - 10%, среднее значение -6%. В расчетах использована именно эта величина.

По данным аналитиков Cushman & Wakefield в ходе переговоров арендаторы в настоящее время могут получить дисконт в среднем 10-15%.

- Объект оценки и объекты – аналоги принадлежат к качественным объектам офисной недвижимости класса В, которая пользуется хорошим спросом на рынке аренды;
- Объект оценки и объекты – аналоги находятся в Центральном деловом районе города, в котором сужены возможности дальнейшего строительства офисной недвижимости,
- Объект оценки и объекты – аналоги находятся вблизи центральных магистралей и имеют удовлетворительную для города транспортную доступность, такое место нахождения обеспечивает к ним повышенный интерес арендаторов.

В расчетах поправка на торг принята равной -10%.

Корректировка на рыночные условия принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на место нахождения принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на масштаб. Не производилась, так как помещения в оцениваемых помещениях могут сдаваться отдельными блоками, сопоставимыми по площади с помещениями – аналогами.

Корректировка на функциональное назначение принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на этаж расположения. Принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на наличие отдельного входа принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

Корректировка на тип объекта. Принята равной нулю, так как по этим параметрам объекты-аналоги и объект оценки – сопоставимы.

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.

При определении величины арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений, определенной по состоянию на «17» сентября 2015 г. с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

16 870 (Шестнадцать тысяч восемьсот семьдесят) рублей, с учетом НДС.

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 ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, процент недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса В находится в диапазоне 9-10%, что в среднем 9%.

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 договору аренды нежилого помещения №3276 от «16» мая 2013 года Арендатор отдельно перечисляет переменную величину арендной платы за коммунальные услуги. Таким образом, необходимо выделить коммунальные расходы из операционных расходов.

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, величина операционных расходов для офисных объектов класса В находится в диапазоне 17-19%, что в среднем 18%.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставки капитализации для помещений офисного назначения – 10-11%.⁸

Таким образом, ставка капитализации равна отношению чистого операционного дохода к рыночной стоимости и составляет 10,75%.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

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

Таблица 5.7-3 Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Значение
Расчет потенциального валового дохода	
Площадь, кв. м	11 778,3
Арендная ставка, руб./кв. м/год	16 870,00
Потенциальный валовой доход, руб.	198 699 921,00
Расчет действительного валового дохода	
Коэффициент недозагрузки	9,0%
Потери от недозагрузки, руб.	17 882 992,89
Действительный валовой доход, руб.	180 816 928,11
Расчет чистого операционного дохода	
Операционные расходы	18%
Операционные расходы	32 547 047,06
Чистый операционный доход, руб.	148 269 881,05
Ставка капитализации, %	10,75%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 379 254 707,44
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 168 859 921,56

Источник: рассчитано Оценщиком

8 См. 3.3. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости

Таким образом, величина рыночной стоимости единого объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на «17» сентября 2015 г. с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

1 168 859 921 (Восемьдесят девять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч четыреста) рублей, с учетом НДС.

5.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 6.1. Результаты оценки рыночной стоимости нежилых помещений по различным подходам

Наименование подхода	Значение без НДС, руб.
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	Не применяется
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	1 168 859 921
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	1 047 738 677

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

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

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

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

Таблица 5.8-1 Характеристики подходов к оценке

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

4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому 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 в полной мере	0	Соответствует среднерыночному диапазону
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		8		6	
Общая сумма положительных критериев		14			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,57		0,43	

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

- стоимость, определенная сравнительным подходом, - 57%;
- стоимость, определенная доходным подходом - 43%.

Таблица 5.8-2 Рыночная стоимость

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб. (НДС не облагается)
Сравнительный	1 047 738 677,00	0,57	597 211 045,89
Доходный	1 168 859 921,56	0,43	502 609 766,27
Затратный	Не применялся	0,00	Не применялся
Рыночная стоимость, руб.			1 099 820 812,16
Рыночная стоимость (округленно, руб.)			1 099 821 000,00

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на «17» сентября 2015 г. с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет без учета НДС:

1 099 821 000

(Один миллиард девяносто девять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча) рублей

ГЛАВА 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, определенная по состоянию на «17» сентября 2015 года с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет без учета НДС:

1 099 821 000

(Один миллиард девяносто девять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча) рублей

В том числе:

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь (кв. м.)	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
1	Помещение, назначение: нежилое	8 684,3	810 414 000	810 912 909
2	Помещение, назначение: нежилое	1 937,1	180 769 000	180 880 370
3	Помещение, назначение: нежилое	1 156,9	107 961 000	108 027 722

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.

ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами Оценщика, подготовившего настоящий Отчет.
3. Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, являющемся предметом данного Отчета; Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение Оценщика, подготовившего настоящий Отчет, ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование Оценщика, подготовившего настоящий Отчет, соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, имеет необходимый опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
7. Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки №№1-3, 7 утвержденными Приказами МЭРТ России от 20.07.2007 г. №№ 254, 255, 256 и от 25.09.2014 г. № 611; Стандартами РОО (ССО-2010 РОО).
8. Оценщик лично произвел визуальный осмотр объекта оценки 17.09.2015 г.
9. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Давыдов А.В., оценщик



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

Правовая информация

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Налоговый кодекс РФ;
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
4. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
5. Федеральный закон №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 08.05.2009 г. № 93-ФЗ).
6. Распоряжение №564-РМ от 26.11.2013 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Московской области» Министерства экологии и природопользования Московской области.
7. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
8. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 256 от 20 июля 2007 г.
9. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 г.
10. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 254 от 20 июля 2007 г.
11. Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 г.
12. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2010). Протокол № 284 от 18.12.2009 г. с изменениями и дополнениями.

Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014.
3. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.

Рыночная информация

Интернет-сайты:

- <http://www.geodevelopment.ru>
- <http://www.roszem.ru>
- <http://www.kvadroom.ru>
- <http://realty.dmir.ru> и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10 »

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Степанова Алексея Михайловича
(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

Саморегулируемая организация _____
Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»
(типовое наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии _____

Г.Ю. Елизарова
(подпись, фамилия)


19 июля 2010 г.
(дата)

ПОЛИС № 0993R/776/99976/4



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0993R/776/99976/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»

Юридический адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А

ИНН 7707726600

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем: является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 10000000 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10000000 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)

Франшиза: 0 руб. (Ноль рублей 00 копеек)

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 31 декабря 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут 30 декабря 2015 г. включительно.

По Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 31 декабря 2014 г. по 30 декабря 2015 г.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Кузьмина Н.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 30 декабря 2014 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Давыдова Александра Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Давыдов Александр Владимирович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004618

« 20 » июня 2008г.

Дата выдачи « 02 » июля 2012г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Давыдов Александр Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4513 № 229989, выдан 15.08.2013г.
Отделением УФМС России по гор. Москве по району Преображенское

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 20 » июня 2008г., регистрационный № 004618

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » мая 2014 года.

Президент



С.А. Табакова

0017620 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1610

К ДОГОВОРУ № 433-121121/14 / 0321R/776/00001/4 ОТ «06» МАЯ 2014 Г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-121121/14 / 0321R/776/00001/4 от «06» мая 2014 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Состраховщиками и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

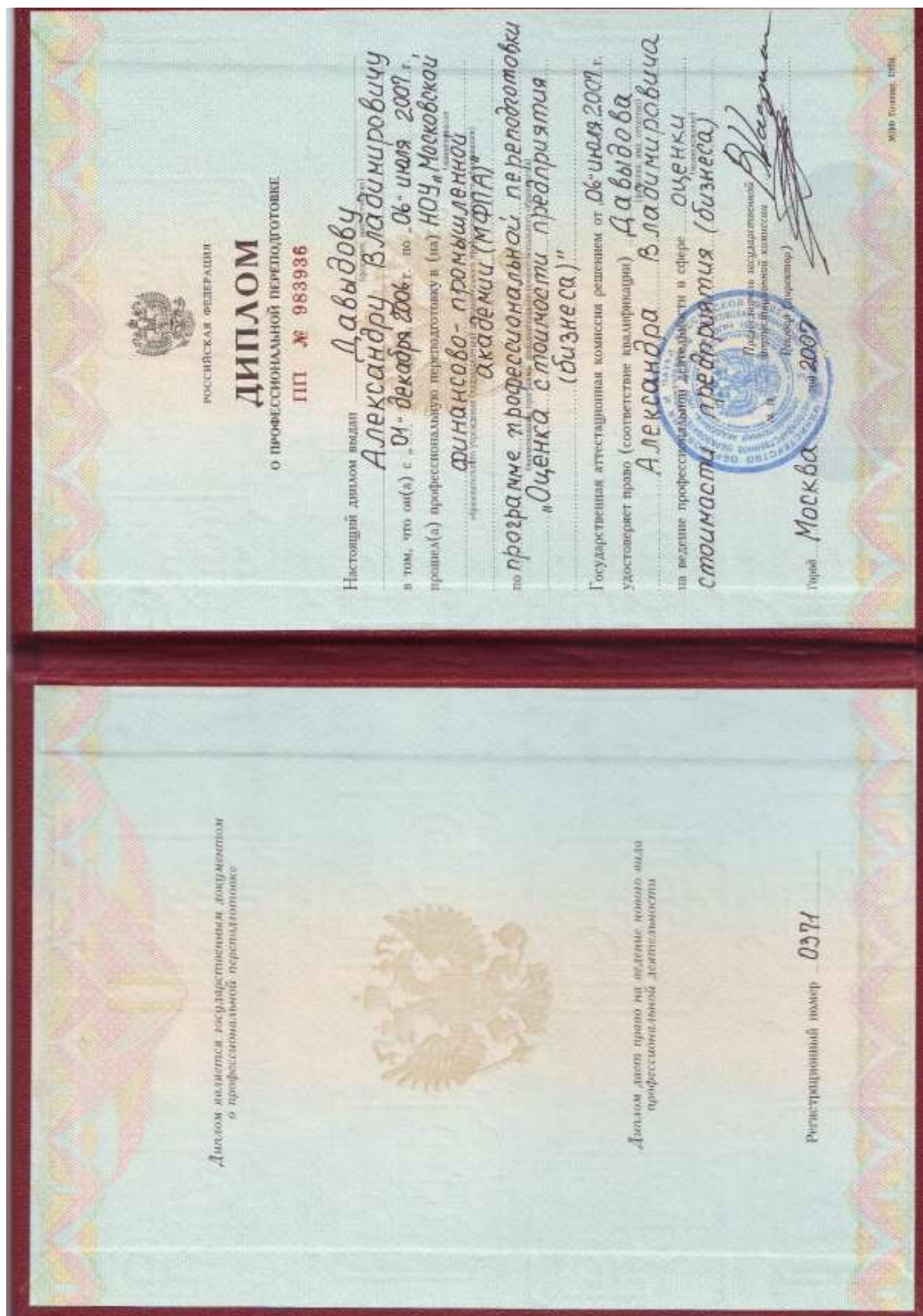
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (далее – РОО) Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1 тел/факс: (495) 662-74-25, (499) 267-87-18
СОСТРАХОВЩИКИ:	1. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2. Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г. эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2) 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г. Тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Давыдов Александр Владимирович Паспортные данные: Сер. 4508 №618199 выдан ОВД р-на Преображенское паспортно-визовое отделение г. Москвы (код подразделения - 772-101) 24.10.2006
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Состраховщиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных РОО, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба. По Договору страхования страховым случаем также является возникновение у Застрахованного лица, расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» июля 2014 года по «31» декабря 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	Лимит ответственности Состраховщиков по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. Лимит ответственности Состраховщиков по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям в отношении судебных расходов, устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СОСТРАХОВЩИК 1:
ОСАО «Ингосстрах»

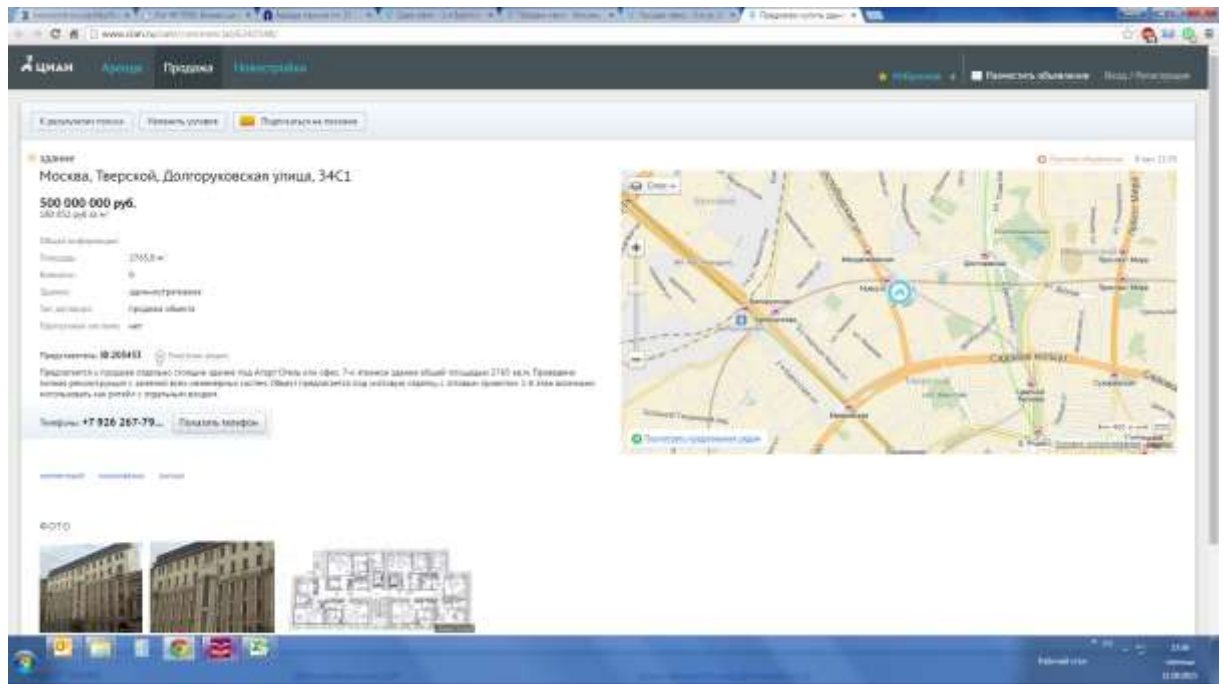
От Состраховщика 1:

(Начальник Отдела страхования имущества и профессиональных рисков Архангельский С.Ю.
на основании доверенности № 2832/38-3/14 от 30.04.2014 г. и на основании Доверенности
№ 2750/14 от 06.05.2014 г.)



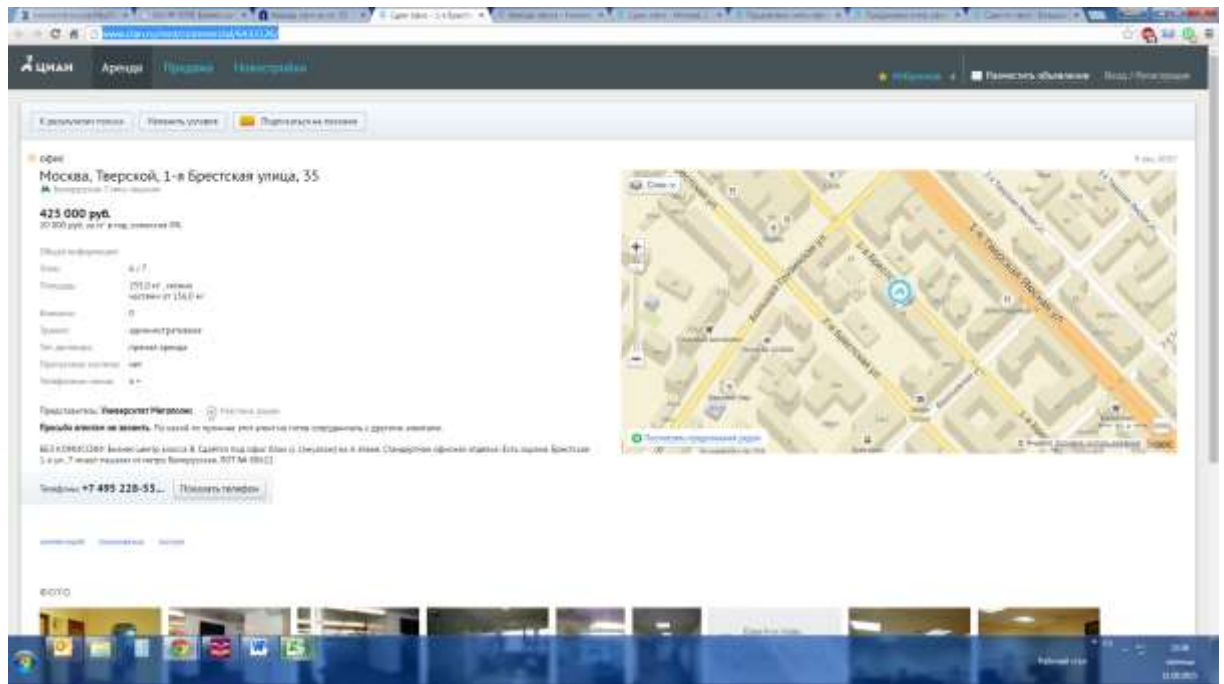


ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ



Ставки аренды

[illegible]



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ


 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

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

Дата выдачи: **17 ФЕВ 2014**

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

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

Вид права: Собственность

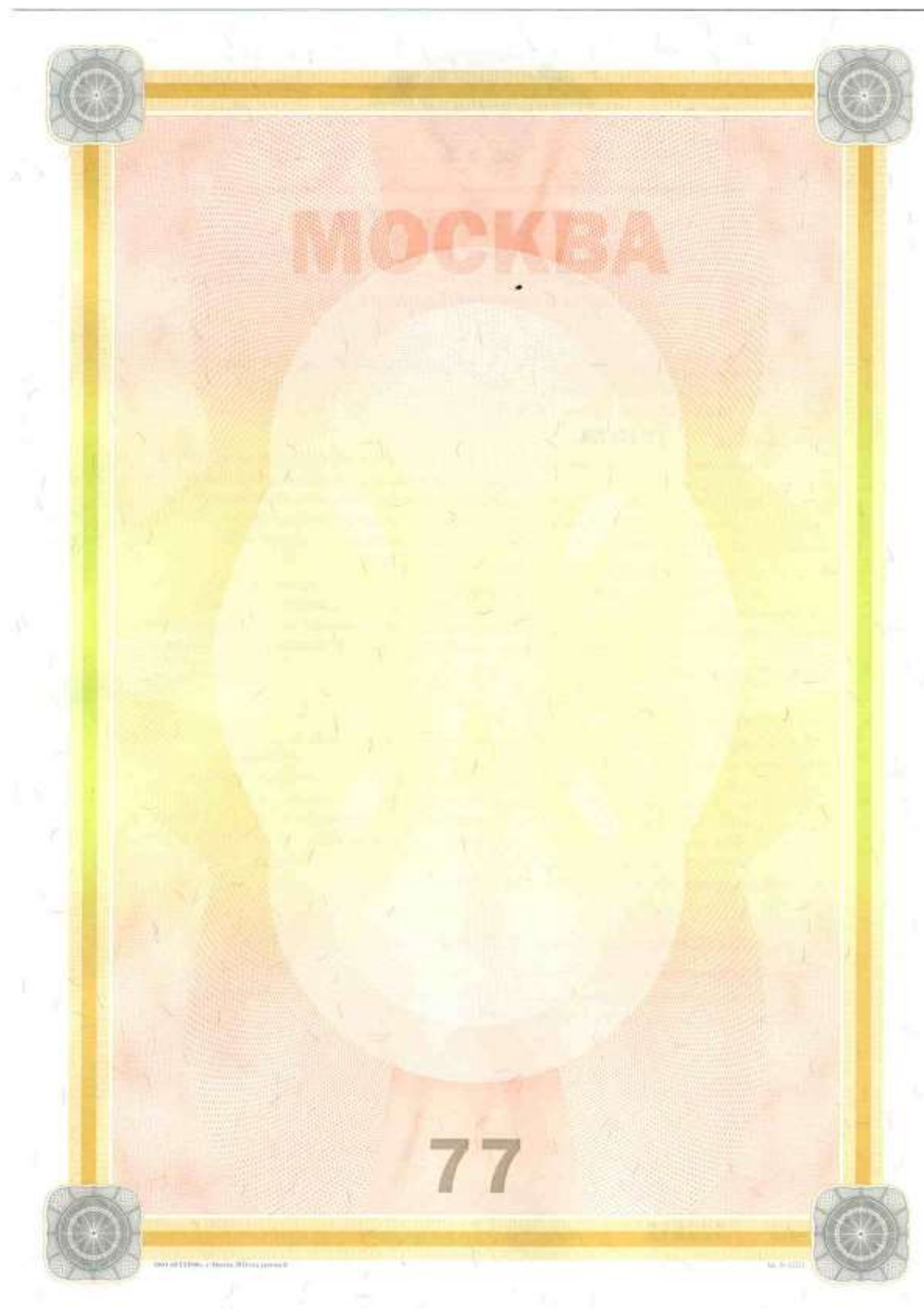
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 156,9 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 2б, 3; помещение II - комнаты 1, 1а, 1б, 2; подвал - комнаты Г, Д; помещение V - комната 1; помещение VI - комнаты с 1 по 11, с 13 по 16; помещение VII - комнаты с 4 по 6; этаж 1 - комнаты г, Г, д, Е, Ж, З, И; помещение IV - комнаты 1, 1а, 1г, с 2 по 14; помещение IX - комнаты с 1 по 12, 12а, 12б, 13, 13а, 13ж, с 14 по 19; помещение V - комнаты с 1 по 3; помещение VI - комнаты с 1 по 5; помещение VII - комнаты 1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 5; помещение VIII - комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лесная, д.43

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/010/2008-544

Регистратор  Лазаренко Е. В.
м.п. 

77-АР 123018 




 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АЖ № 437555, дата выдачи 06.03.2008;
 серия 77-АК № 473358, дата выдачи 10.08.2009;
 серия 77-АО № 221154, дата выдачи 10.08.2012

Дата выдачи: 17 ФЕВ 2014

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 03-СХ-01/3476;
 Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"

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

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 937,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 5, помещение 1 - комнаты 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 12, 12а, 13, 13а, 13б, 13в, 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 15в, с 16 по 18, 18а, с 19 по 24, 24а, 24б, 24в, с 25 по 28, 28а, 30, 32, 33; этаж 6 - комнаты А, Б, В; помещение 1 - комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11, 11а, 11б, с 12 по 14, 14а, 14б, с 15 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23, 23а, с 24 по 30, 33, 33а, 33б, 33в, 33г, 33д, 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, с 40 по 42, 42а, с 43 по 46, 46а, с 47 по 52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, с 56 по 60, 60а, 61, 61а, с 62 по 64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, с 67 по 69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, с 73 по 75, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лесная, д.43

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда

Регистратор Лазаренко Е. В. М.П. (подпись)

77-АР 123020 РФ

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

МОСКВА

Регистратор

Лазаренко Е. В.

М.П.

(подпись)

77




 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

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

Дата выдачи: 17 Фев 2014

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

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

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8 684,3 кв.м, номера на поэтажном плане: годвал, помещение I - комнаты с 1 по 6, А, а; помещение II - комнаты 1, 2, с 4 по 9, 9а, 9б, с 10 по 12, Б; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, 7в, 8, 12, В; помещение IIIа - комнаты 7а, 9, 11, с 14 по 16, 21, 22, Е; помещение IV - комнаты с 1 по 3; помещение VII - комнаты с 1 по 3; чердак, помещение I - комнаты с 1 по 9, Е; помещение II - комнаты 1, 2, 2а, 3, 3а, 3б, с 4 по 9, Д; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 14, Ж; помещение IV - комнаты 1, 3; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VI - комнаты 1, 2, Б; этаж I, помещение I - комнаты А1, а1, с 1 по 10, 10а, с 11 по 17, а, А; помещение II - комнаты В1, 1, 2, 2а, с 3 по 8, Б, б, в, В; помещение IXа - комнаты с 1 по 3; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 8д, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 16г, с 17 по 19, 19а, 20, 21, 21а, 21б, с 22 по 31, с 35 по 40, 40а, 40б, 41, 41а, 41б, 42, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 44, 44а, 44б, 45, 45а, 45б, 45в, 46, 46а, 47, 47а, с 48 по 51, 51а, 51б, с 52 по 57, с 59 по 62, 62а, 63, 63а, 63б, 64, 64а, 64б, 64в, 64г, 64д, с 65 по 68, 68а, 69, 69а, 69б, 69в, 70, 71, 71а, 71б, с 72 по 77, 77а, 77б, 77в, 77г, 77д, 77е, 78, 78а, 78б, 78в, 78г, 79, 79а, 79б, 79в, с 80 по 82, 82а, 82б, 83, 84, 87, 87а, 87б, 88, 88а, 88б, 88в, 89, 89а, 89б, 89в, 90, 90а,

Регистратор Лазаренко Е. В.
 М.П. (подпись)

77-АР 123021



90б, 90в, 91, 91а, с 9 по 96, А, Б, В, Г, Д, Е, Ж; этаж 3, помещение I - комнаты с I по 7, 7а, 7б, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, с 12 по 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, с 18 по 26, 26а, 26б, 27, 27а, 27б, 28, 28а, 29, с 31 по 36, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 42, 42а, 42б, 42в, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 43е, 43ж, 43з, 44, 44а, 44б, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, с 46 по 50, 50а, 50б, 50в, 50г, 50д, 52, 52а, 53, 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 57, 57а, 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 59в, 60, 60а, 60б, 60в, 60г, 61, 61а, 61б, 62, 63, 63а, 63б, 63в, 63г, 64, 64а, 64б, 64в, 64г, 64д, 65, 65а, 66а, 66б, с 67 по 70, 70а, 70б, 70в, 70г, 70д, с 71 по 74, 74а, 74б, 75, 75а, 75б, 75в, 75г, 75д, 75е, 76, 76а, 76б, с 77 по 79, 79а, 79б, 79в, 79г, 79д, 79е, 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, с 83 по 89, А, Б, В, Г, Д; этаж 4, помещение I - комнаты с I по 4, 4а, с 5 по 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, с 13 по 15, 15а, 15б, 15в, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, 17в, с 18 по 20, с 22 по 36, 39, 39а, 39б, 39в, 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 41д, 42, 42а, 42б, 42в, 42г, 42д, 42е, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 43е, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, с 45 по 49, 49а, 49б, 50, 50а, 50б, 50в, с 51 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60в, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г, 63, 63а, 63б, 63в, 63г, 63д, 64, 65, 65а, 65б, с 66 по 69, 69а, 69б, 69в, 70, 70а, 70б, с 71 по 74, 74а, 74б, 74в, 74г, 74д, 74е, 74ж, 75, 75а, 75б, 75в, 76, 76а, 76б, 77, 77а, 77б, 77в, 77г, с 78 по 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 83, 83а, 83б, с 85 по 89, А, Б, В, Г, Д; этаж 5, помещение I - комнаты с I по 6, 11б, 29, 31, 34, 37, 37а, 37б, 38, 38а, 38б, 38в, 38г, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 41, 41а, 41б, 42, 42а, 42б, 43, 43а, 43б, 43в, 44, 44а, 45, 45а, 45б, с 46 по 50, 50а, 51, 51а, с 52 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 66, 66а, 66б, 67, 68, 68а, 69, 70, 70а, 71, 72, 72а, 72б, 72в, с 74 по 77, 77а, 78, 78а, 78б, 79, 80, 80а, 80б, 80в, 80г, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 82в, 82г, 83, 83а, 83б, 83в, 83г, с 84 по 86, 86а, 86б, 87, 87а, 87б, 88, 88а, 88б, 89, 89а, 89б, с 91 по 96, А, Б, В, Г, Д; этаж 6 - комната Г; помещение I - комната Д.
адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лесная, д.43

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"
марта 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/005/2008-867

Регистратор

Лазаренко Е. В.

М.П.



77

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Кварт. № 692/4

Инв. № _____

Кондоминиум № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 43

по Лесной ул.

Центрального административного округа г. Москвы

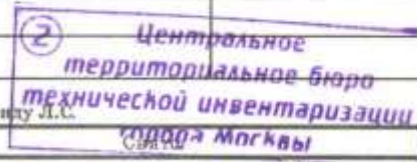
Составлен по состоянию на * _____ * _____ 20 ____ г.

I. Владение строениями в домовладении

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
		ОАО "НИИКОПИЖ"			
17.04.08		Закр. пт. паевое инвест. фонд недвижимости (общая долевая собственность)	S=2678,7м²	св.до от 06.03.2008г.	
		Аруджи-фонд недвижимости-1			
17.04.08		Закр. пт. паевое инвест. фонд недвижимости (общая долевая собственность)	S=1937,1м²	св.до от 06.03.2008	
		Аруджи-фонд недвижимости-1			
16.07.08		Закр. пт. паевое инвест. фонд недвижимости (общая долевая собственность)	S=1157,1м²	св.до от 05.06.2008	
		Аруджи-фонд недвижимости-1			
16.07.08		Закр. пт. паевое инвест. фонд недвижимости (общая долевая собственность)	S=602,9м²	св.до от 16.06.2008	
		Передовой фонд недвижимости			
		под управлением ЗАО			
		СМР "Инвестинг"			

Учет запрещений и арестов по фонду Л.С.

Наложено



II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		застроенная, м²	в том числе			незастроенная, м²	В том			
					под арками		открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по ложж.		тротуары, дорожки, отмостки			
		по документам	фактическая		всего, м²	из них заасфальт.			всего, м²	в том числе		
										асфальт., м²	прочие покр., м²	грунт, м²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
12.03.04	ул. Мещная, 343		3610	2891	143	143		719	667	357	310	
в т.ч. condominium (по документам АПУ)												

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади									2-метровая полоса
			тротуары	в том числе			проезжая часть	в том числе				
				асфальт, покрыт.	прочие покрыт.	зеленые насажд.		асфальт, покрыт.	прочие покрыт.	грунт	зеленые насажд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
12.03.04	ул. Мещная	424	131		131		253	253				69

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость					
						общая		в том числе			
						восстан.	действ.	основн. стр.		служ. стр. и сооруж.	
								вос-стан.	дей-ствит.	вос-стан.	дей-ствит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	З/р/к/д	6	капн	2455,8							
Всего:											

числе															Подпись вносившего текущие изменения	
в том числе																
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения							пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхнос- ти, м²	грунт, м²		прочие территории, м²
всего, м²	в том числе					всего, м²	в том числе					чис- тый газон, м²				
	асфальт., м²	прочие покрытия, м²	грунт, м²	плод. дер., м²	огор., м²		декоративные деревья и кусты, м²	газон с деко- рат. дер. и кустами, м²	цвет- ники, м²							
										шт.	пар- ники, м²					
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
						52				52					Подпись	

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценив. объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.
						фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
12	навес	1	400,600	516																		
29	переходная крыша	1		384																		
								</														

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 692/4 Литер -
по состоянию на 30.12.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшлющий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02111370		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Лесная ул.	
Дом	43	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Общая площадь всего (кв.м.)			
12692,0		Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.); в т.ч.:		Материал стен	кирпичный
лестничных клеток		Год постройки	1914
технического подполья		Этажность (без учета подземных этажей)	6
технического этажа		Подземных этажей	1
вент. камер		Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4134,9
других помещений		Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)		2854	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	
		Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	12692,0
			-



02 10 10 0089397

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1156,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1156,9
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в жилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Сведения об обременении: доверительное управление.

Переоборудовано без разрешения.

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И.Курочкина

20.10.2010

Подпись

Исполнитель

Фалеева Т.А.

20.10.2010

Подпись



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 692/4 Литер -
по состоянию на 30.12.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02111370			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Лесная ул.			
Дом	43	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		12692,0	Количество квартир	-	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		-	Год постройки	1914	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	6	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4134,9	
Площадь застройки (кв.м.)		2854	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	12692,0 -	



02 10 10 0089400

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1 "		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1937,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1937,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Сведения об обременении: доверительное управление.

Начальник ТБТИ

Н.И.Курочкина

20.10.2010

Подпись

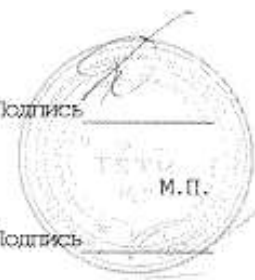
Исполнитель

Фалеева Т.А.

20.10.2010

Подпись

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 692/4 Литер -
по состоянию на 30.12.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02111370			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Лесная ул.			
Дом	43	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		12692,0	Количество квартир	-	
кроме того площади (кв.м.) : в т.ч.		-	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		-	Год постройки	1914	
технического подполья		-	Этажность (без учета подземных этажей)	6	
технического этажа		-	Подземных этажей	1	
вент. камер		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4134,9	
других помещений		-	Памятник архитектуры	нет	
Площадь застройки (кв.м.)		2854	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	12692,0	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-		-	



02 10 10 0085431

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливают на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 25.10.2007г. за N 1034-94134876) под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7706627396; Место нахождения: 127055 г. Москва ул. Лесная, д43 Зарегистрировано: 26.07.2006г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы N 46 по г. Москве, ОГРН: 1067746901540)		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	8684,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	8684,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Переоборудовано без разрешения.

Давд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

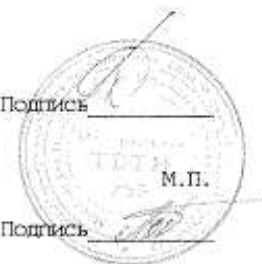
Н.И. Курочкина

15.10.2010 Подпись

Исполнитель

Логиненкова М.А.

15.10.2010 Подпись



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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N VI Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об обременении: доверительное управление

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



02 10 09 0106775

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N VII Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование: 3.07.2008

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			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			36,0	36,0					
---Нежилые помещения всего			36,0	36,0					
в т.ч. Прочие			36,0	36,0					

Помещение N IV Тип: Общественного питания

ф.25

Последнее обследование: 3.10.2006

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			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	умывальная	2,3		2,3	общепит			
	14	коридор	2,1		2,1	общепит			
	Г	клетка лестнич	14,8		14,8	прочая			
	г	тамбур	3,9		3,9	прочая			
	д	лифт	1,8		1,8	прочая			
	Ж	клетка лестнич	19,0		19,0	прочая			
Итого по помещению			285,8	152,8	133,0				
---Нежилые помещения всего			285,8	152,8	133,0				
в т.ч. Обществ.питания			240,3	152,8	87,5				
Прочие			45,5		45,5				

Р. 2 По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

ф.25

ф.25

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

Вы-
со-
та

270

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

25

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

ф.25

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

(2) Центральный
 департамент
 государственной
 регистрации
 недвижимости
 16/08/2014 10:00:00

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N VIII Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	коридор	10,6		10,6	учрежд.			340
	2	раздевалка	18,1		18,1	учрежд.			
	3	пом.подсобное	7,3		7,3	учрежд.			
	И	клетка лестнич	16,5		16,5	прочая			
Итого по помещению			52,5		52,5				
---Нежилые помещения всего			52,5		52,5				
в т.ч. Учрежденные			36,0		36,0				
Прочие			16,5		16,5				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

помещение N IX Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

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

(2) Центральная
территориальная
техническая служба
Горного района

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 16.06.2000
 Сведения об обременении: 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.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	24,8	24,8		учрежд.			340
	2	кабинет	6,2	6,2		учрежд.			
	2а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	2б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	3	кабинет	8,5	8,5		учрежд.			
Итого по помещению			40,1	40,1					
---Нежилые помещения всего			40,1	40,1					
в т.ч. Учрежденные			40,1	40,1					

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 16.06.2000
 Сведения об обременении: 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.		лужк.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
а 1	1	кабинет	31,4	31,4		учрежд.			340
	1а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	1б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	2	кабинет	6,3	6,3		учрежд.			
Итого по помещению			38,7	38,7					
---Нежилые помещения всего			38,7	38,7					
в т.ч. 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				
Обществ.питания			240,3	152,8	87,5				
Прочие			426,9	255,0	171,9				

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 7 страницах

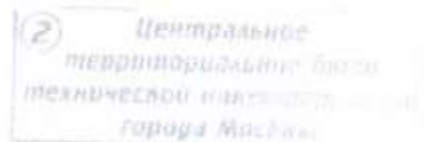
25.08.2009 г.

Исполнитель

Садькова

Садькова Н.А.

93 10 004809



Центральное ТВПН

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

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



02 10 09 0106774

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

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

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	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		5,8				
	11	кабинет	78,2	78,2					
	11а	кабинет	11,5	11,5					
	11б	коридор	4,7		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	0,5					
	20б	шкаф	0,3	0,3					
	21	кабинет	16,5	16,5					
	22	кабинет	14,5	14,5					
	23	кабинет	6,4	6,4					
	23а	коридор	2,5		2,5				
	24	кабинет	10,1	10,1					
	25	коридор	30,5		30,5				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

По

Помещение N I

(продолжение)

По

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

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лдж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
	55a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	55b	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.			
	60a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	61	кабинет	22,8	22,8		учрежд.			
	61a	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.			
	64a	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	64b	шкаф	0,5		0,5	учрежд.			
	65	кабинет	10,1	10,1		учрежд.			
	65a	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	66	кабинет	19,9	19,9		учрежд.			
	66a	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.			
	69a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	69b	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	70	кабинет	13,2	13,2		учрежд.			
	70a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	70b	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	71	пом. для сотрудн	109,1	109,1		учрежд.			
	73	коридор	4,2		4,2	учрежд.			
	74	умывальная	2,4		2,4	учрежд.			
	75	уборная	6,5		6,5	учрежд.			
	A	клетка лестнич	24,7		24,7	прочая			
	B	клетка лестнич	14,3		14,3	прочая			
	B	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая			
Итого			1491,4	1027,4	464,0				
---Нежилые помещения всего			1491,4	1027,4	464,0				
в т.ч. Учрежденческие			1429,3	1027,4	401,9				
Прочие			62,1		62,1				
Итого			1937,1	1392,3	544,8				
---Нежилые помещения всего			1937,1	1392,3	544,8				
в т.ч. Учрежденческие			1875,0	1392,3	482,7				
Прочие			62,1		62,1				

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 6 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель Салыхова

Салыхова Н.А.

93 10 004810

Проставлено, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов

12.08.09

Центральное ТВЛ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

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

2 Центральное
объединение жилищно-коммунального
хозяйства городского округа
Арууджи



02 10 09 0106773

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
II	1	кладовая	14,5	14,5				прочая	270
	2	кладовая	18,0	18,0				прочая	
	4	кладовая	20,8	20,8				прочая	
	5	кладовая	8,6	8,6				прочая	
	6	коридор	6,4		6,4			прочая	
	7	насосная	47,3	47,3				прочая	
	8	венткамера	19,0	19,0				прочая	
	9	кладовая	11,3	11,3				прочая	
	9а	тамбур	2,0		2,0			прочая	
	9б	тамбур	1,6		1,6			прочая	
	10	мастерская	17,9	17,9				прочая	
	11	электрощитовая	16,1	16,1				прочая	
	12	коридор	5,0		5,0			прочая	
	В	клетка лестнич	13,0		13,0			прочая	
Итого по помещению			201,5	173,5	28,0				
---Нежилые помещения всего			201,5	173,5	28,0				
в т.ч. Прочие			201,5	173,5	28,0				

Помещение N III Тип: Общественного питания

ф.25

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
III	1	тамбур	2,7		2,7			общепит	270
	2	отдел.машинное	7,9		7,9			общепит	
	3	холодильник	5,4	5,4				общепит	
	4	холодильник	2,9	2,9				общепит	
	5	подъемник	1,6		1,6			общепит	
	6	кладовая	13,2	13,2				общепит	
	7	коридор	9,6		9,6			общепит	
	7а	коридор	22,4		22,4			общепит	
	7б	кладовая	19,0		19,0			общепит	
	7в	коридор	2,2		2,2			общепит	
	8	холодильник	5,1	5,1				общепит	
	12	кладовая	15,1	15,1				общепит	
	В	клетка лестнич	16,6		16,6			прочая	
Итого по помещению			123,7	41,7	82,0				
---Нежилые помещения всего			123,7	41,7	82,0				
в т.ч. Обществ.питания			107,1	41,7	65,4				
Прочие			16,6		16,6				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N IIIa Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N IV Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.07.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

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

2) Центральный
интерактивный
мониторинг
Городской администрации

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.07.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

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

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			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	электрощитовая	2,2		2,2	учрежд.			
	6	умывальная	1,2		1,2	учрежд.			
	7	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	8	уборная	2,3		2,3	учрежд.			
	9	кабинет	3,1	3,1		учрежд.			
	10	коридор	11,5		11,5	учрежд.			
	10а	гардеробная	3,6		3,6	учрежд.			
	11	касса	5,0	5,0		учрежд.			
	12	сейф	7,1	7,1		учрежд.			
	13	коридор	5,2		5,2	учрежд.			
	14	касса	3,7	3,7		учрежд.			
	15	касса	3,7	3,7		учрежд.			
	16	касса	3,9	3,9		учрежд.			
	17	касса	3,3	3,3		учрежд.			
	А	клетка лестнич	22,5		22,5	прочая			
	А1	клетка лестнич	15,5		15,5	прочая			
	а	тамбур	2,1		2,1	прочая			
	а1	лифт	2,1		2,1	прочая			
Итого по помещению			156,0	70,5	85,5				
---Нежилые помещения всего			156,0	70,5	85,5				
в т.ч. Учрежденные			113,8	70,5	43,3				
Прочие			42,2		42,2				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N II Тип: Учрежденческое

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	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		учрежд.			
	7	пом.подсобное	3,3		3,3	учрежд.			
	8	пом.подсобное	5,5		5,5	учрежд.			
	B	клетка лестнич	13,0		13,0	прочая			
	б	лифт	2,0		2,0	прочая			
	B	клетка лестнич	20,4		20,4	прочая			
	B1	клетка лестнич	14,8		14,8	прочая			
	в	тамбур	3,9		3,9	прочая			
Итого по помещению			151,3	76,4	74,9				
---Нежилые помещения всего			151,3	76,4	74,9				
в т.ч. Учрежденческие			97,2	76,4	20,8				
Прочие			54,1		54,1				

Помещение N IXa Тип: Учрежденческое

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	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			68,8	58,4	10,4				
в т.ч. Учрежденческие			68,8	58,4	10,4				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Помещение N I

(продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 8

Помещение N I

(продолжение)

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

8

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 9

инв.)

ин-
во-
за

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	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	умывальная	3,3		3,3	учрежд.			
	95	уборная	7,8		7,8	учрежд.			
	96	кладовая	1,3		1,3	учрежд.			
	А	клетка лестнич	22,3		22,3	прочая			
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5	прочая			
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая			
	Г	клетка лестнич	21,8		21,8	прочая			
	Д	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая			
	Е	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая			
	Ж	клетка лестнич	15,1		15,1	прочая			
Итого по помещению			1545,7	1015,8	529,9				
---Нежилые помещения всего			1545,7	1015,8	529,9				
в т.ч. Учрежденческие			1404,5	1015,8	388,7				
Прочие			141,2		141,2				

2. Цена...
...
...
...

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

Помещение N I Тип: Учрежденческое

ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

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

10

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 11

3.25

Помещение N I

(продолжение)

Вы-
со-
та

143

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 12

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.	проч.	
				основ.	вспом.		балк.		
	54б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	54в	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	55	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	56	коридор	3,9			3,9		учрежд.	
	57	кабинет	8,2	8,2				учрежд.	
	57а	кладовая	1,3			1,3		учрежд.	
	58	кабинет	13,7	13,7				учрежд.	
	58а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	58б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	59	кабинет	23,7	23,7				учрежд.	
	59а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	59б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	59в	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	60	кабинет	16,3	16,3				учрежд.	
	60а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	60б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	60в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	60г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	61	кабинет	15,1	15,1				учрежд.	
	61а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	61б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	62	шкаф	1,5	1,5				учрежд.	
	63	кабинет	15,3	15,3				учрежд.	
	63а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	63б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	63в	тамбур	0,2			0,2		учрежд.	
	63г	кабинет	7,1	7,1				учрежд.	
	64	кабинет	29,6	29,6				учрежд.	
	64а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	64б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	64в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	64г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	64д	шкаф	0,3	0,3				учрежд.	
	65	кабинет	10,3	10,3				учрежд.	
	66	пом. для сотрудн	33,5	33,5				учрежд.	
	66а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	66б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	67	коридор	18,0			18,0		учрежд.	
	68	коридор	18,4			18,4		учрежд.	
	69	коридор	14,9			14,9		учрежд.	
	70	кабинет	24,7	24,7				учрежд.	
	70а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	70б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	70в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	70г	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	70д	шкаф	0,5	0,5				учрежд.	
	71	кабинет	20,9	20,9				учрежд.	
	72	шкаф	0,7	0,7				учрежд.	
	73	шкаф	1,0	1,0				учрежд.	
	74	кабинет	10,7	10,7				учрежд.	
	74а	кабинет	7,7	7,7				учрежд.	
	74б	кабинет	8,6	8,6				учрежд.	
	75	кабинет	27,5	27,5				учрежд.	

Р. 12 По адресу: Лесная ул., 43

стр. 13

Высота

Помещение N I

(продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

Помещение N I Тип: Учрежденческое

ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

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

л. 14

ф. 25

Вы-
со-
та

343

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 15

помещение № I

(приспособление)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 16

По 2

Помещение N I

(продолжение)

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

16

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 17

№ п/п

Этаж

Помещение N I

(продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 18

По а

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Пом

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Эта

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	8,4	8,4					345
	2	кабинет	15,7	15,7					
	3	кабинет	15,3	15,3					
	4	кабинет	17,1	17,1					
	5	кабинет	12,3	12,3					
	6	коридор	25,2		25,2				
	11б	шкаф	0,5	0,5					
	29	кладовая	9,8		9,8				
	31	коридор	4,5		4,5				
	34	коридор	40,6		40,6				
	37	кабинет	18,8	18,8					
	37а	шкаф	0,3	0,3					
	37б	шкаф	0,3	0,3					
	38	пом. для сотрудн	29,1	29,1					
	38а	шкаф	0,5	0,5					
	38б	шкаф	0,5	0,5					
	38в	шкаф	0,5	0,5					
	38г	шкаф	0,5	0,5					
	39	кабинет	13,5	13,5					
	39а	шкаф	0,3	0,3					
	39б	шкаф	0,5	0,5					
	40	кабинет	13,6	13,6					
	40а	шкаф	0,5	0,5					
	40б	шкаф	0,5	0,5					
	41	кабинет	21,1	21,1					
	41а	шкаф	0,5	0,5					
	41б	шкаф	0,5	0,5					
	42	кабинет	9,7	9,7					
	42а	шкаф	0,3	0,3					
	42б	шкаф	0,3	0,3					
	43	кабинет	17,3	17,3					
	43а	шкаф	0,5	0,5					
	43б	шкаф	0,5	0,5					
	43в	шкаф	0,5	0,5					
	44	кабинет	9,9	9,9					
	44а	шкаф	0,3	0,3					
	45	кабинет	18,0	18,0					
	45а	шкаф	0,5	0,5					
	45б	шкаф	0,5	0,5					
	46	коридор	28,0		28,0				
	47	кабинет	23,3	23,3					
	48	шкаф	1,3	1,3					
	49	шкаф	1,1	1,1					
	50	кабинет	12,8	12,8					
	50а	кабинет	13,6	13,6					
	51	коридор	17,1		17,1				
	51а	шкаф	0,4		0,4				
	52	коридор	19,1		19,1				
	53	коридор	18,8		18,8				
	54	пом. для сотрудн	35,5	35,5					
	54а	шкаф	0,5	0,5					

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

Помещения N I

(продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
	83г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	84	коридор	28,7		28,7	учрежд.			
	85	коридор	40,4		40,4	учрежд.			
	86	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			
	86а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	86б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	87	кабинет	12,4	12,4		учрежд.			
	87а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	87б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	88	кабинет	30,4	30,4		учрежд.			
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	89	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	89а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.			
	89б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.			
	91	умывальная	5,8		5,8	учрежд.			
	92	умывальная	3,4		3,4	учрежд.			
	93	уборная	7,2		7,2	учрежд.			
	94	уборная	4,5		4,5	учрежд.			
	95	кабинет	14,4	14,4		учрежд.			
	96	коридор	3,4		3,4	учрежд.			
	А	клетка лестниц	24,7		24,7	прочая			
	Б	клетка лестниц	14,5		14,5	прочая			
	В	клетка лестниц	23,1		23,1	прочая			
	Г	клетка лестниц	22,4		22,4	прочая			
	Д	клетка лестниц	21,8		21,8	прочая			
Итого			1160,4	704,1	456,3				
---Нежилые помещения всего			1160,4	704,1	456,3				
в т.ч. Учрежденческие			1053,9	704,1	349,8				
Прочие			106,5		106,5				

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение главы районной управы

от 9.08.1999 N 1044-р

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
ч	1	офис	12,4	12,4		учрежд.			260
	2	офис	11,1	11,1		учрежд.			
	3	офис	8,8	8,8		учрежд.			
	4	коридор	9,2		9,2	учрежд.			
	5	офис	76,3	76,3		учрежд.			
	6	коридор	6,5		6,5	учрежд.			
	7	умывальная	4,5		4,5	учрежд.			
	8	уборная	4,3		4,3	учрежд.			
	9	уборная	1,6		1,6	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,0		17,0	прочая			
Итого по помещению:			151,7	108,6	43,1				
---Нежилые помещения всего			151,7	108,6	43,1				
в т.ч. Учрежденные			134,7	108,6	26,1				
Прочие			17,0		17,0				

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22

По адре

Помещение N III Тип: Учрежденческие

ф.25

Помеще

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
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	электропитовая	6,9		6,9	учрежд.			
	13	венткамера	8,5		8,5	учрежд.			
	14	отдел.машинное	13,6		13,6	учрежд.			
	Ж	клетка лестнич	8,4		8,4	прочая			
Итого по помещению			295,5	212,1	83,4				
---Нежилые помещения всего			295,5	212,1	83,4				
в т.ч. Учрежденные			287,1	212,1	75,0				
Прочие			8,4		8,4				

ф.25

Помещение N IV Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Сведения об обременении: доверительное управление

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

22

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23

ф.25

Помещение N V Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Сведения об обременении: доверительное управление

Вы-
со-
та

50

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
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. Учрежденные			269,3		269,3				

Помещение N VI Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.10.2006

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
ч	1	чердак	179,2		179,2	прочая			260
	2	отдел.машинное	7,5		7,5	прочая			
	В	клетка лестнич	13,0		13,0	прочая			
Итого по помещению			199,7		199,7				
---Нежилые помещения всего			199,7		199,7				
в т.ч. Прочие			199,7		199,7				
Итого			8684,3	5371,6	3312,7				
---Нежилые помещения всего			8684,3	5371,6	3312,7				
в т.ч. Учрежденные			7052,0	4750,1	2301,9				
Обществ.питания			107,1	41,7	65,4				
Прочие			1525,2	579,8	945,4				

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

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

2. В соответствии с
терминологией, из-за
отсутствия информации
о состоянии объекта

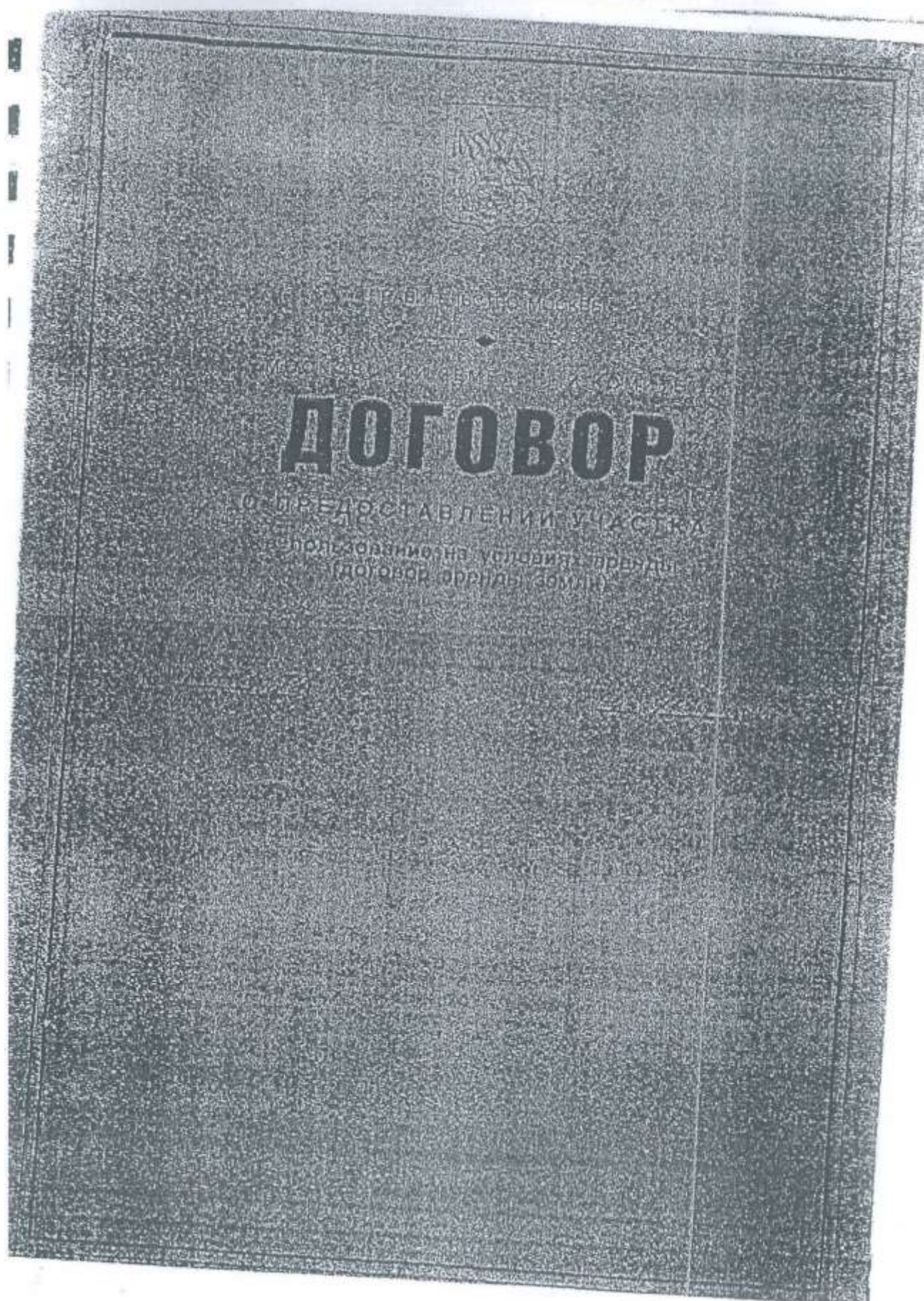
Экспликация на 23 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель Садикова

Садикова Н.А.

93 10 004806



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 4-01-003589

г. Москва

"05" декабря 1995 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и корнотроизводства "ВНИИКОМЖ" в лице Генерального директора Ильина Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с распоряжения префекта Центрального административного округа от 14.07.0094 г. № 714-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и корнотроизводства "ВНИИКОМЖ" во вл. 43 по ул. Лесной" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

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

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

1.3. Границы участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного участка (Приложение № 2) и идентифицированы поворотными точками. План участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Ландшафтные характеристики участка:
- рельеф участка спокойный.
На участке имеются:
- шестистажное 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.

- 2 -

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

-- с согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность право аренды земельного Участка, а также совершать иные сделки с правом аренды Участка;

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

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

Подпись

- 3 -

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

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

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

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

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

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

Арендатор обязан:

5.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- 4 -

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 освоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией и предусмотренных в особых условиях настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством России и Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без государственной регистрации указанных в настоящем Договоре сделок с правом аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

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

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

6.3. Обратиться с иском о возмещении ущерба, причиненного имуществу Арендатора в случае непогашения им задолженности по арендной плате на условиях, указанных в п. 5.13. настоящего Договора.

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

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

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

Арендодатель обязан:

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

С.В. Смирнов

- 5 -

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

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

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

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

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

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

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

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие предъявленные заявителем требования, или надлежаще заверенные копии либо выписки из них, если эти документы отсутствуют у другой стороны.

- 6 -

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон, международными договорами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

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

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

Бискупов

- 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 телефоаксом 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.

Субординированный

100

- 8 -

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

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

МФО 998736 код уч. 5С

Валютный счет N _____

Телефон 235-10-21

Телефакс _____

Телекс и код _____

АРЕНДАТОР

Акционерное общество открытого
типа Научно-исследовательский
институт комплексных проблем
машиностроения для животновод-
ства и кормопроизводства "ВНИ-
ИКОМЖ"
101509 Москва, ул. Лесная,
дом 43Расчетный счет N 267906 в Ти-
мирязевском ЖСБ г. Москвы

МФО 20127

Валютный счет _____

Телефон 251-50-04

Телефакс _____

Телекс и код _____

13. ПОДПИСИ СТОРОН

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

Арендодателя
В.И. Асатуров



За Арендатора

И.В. Ильина

Договор прошнурован и зарегист-
рирован Московским земельным ко-
митетом.

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



" 10 декабря 1995 г.

N 11-01-003569

М.П.

" " 199 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Номер регистрационного округа 77/14

Сведения о государственной регистрации Арендный договор

Дата регистрации 22.09.2006

Идентификационный номер 77-14/05/2006-960

Имя, фамилия, отчество Булавинцев А.И.
(Ф.И.О.)

Сведения о документах с дополнительными соглашениями

от <u>22.09.2006</u>	от
от <u>22.09.2006</u>	от
от <u>2</u>	от
от <u>2</u>	от

Подпись Булавинцев

Закрытка не имеет
принадлежности



Р. 334-01-103569
и 3349/10-06 У



Приложение 1 к договору
N Н-А-003569

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

Базовые исходные платежи

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

Арендная плата вносится:

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

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

Примечание:

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

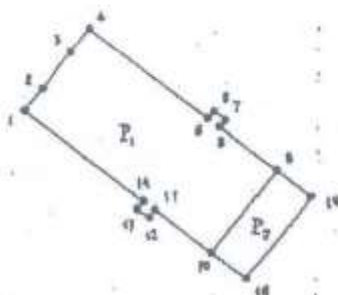
ПОДПИСИ СТОРОН:

 
Ильинский В. В.
И. В. Ильин

 
Ильин В. В.
И. В. Ильин

Приложение 2 к договору
N 11-01-003569

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 X (М)	КООРДИНАТА Y (М)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.785	12671.702	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12679.098	5759.456
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12690.688	5769.022
4 - 5	ЮВ 50 4.3	48.615	12697.836	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12666.633	5812.776
6 - 7	ЮВ 49 44.6	4.720	12669.032	5814.838
7 - 8	ЮЗ 40 15.3	3.163	12665.982	5818.440
8 - 9	ЮВ 49 47.1	23.356	12663.568	5816.396
9 - 10	ЮЗ 40 28.9	34.485	12648.488	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.843
11 - 12	ЮЗ 40 16.0	3.162	12637.271	5794.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.076
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12637.972	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.238
9 - 15	ЮВ 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231
15 - 16	ЮЗ 40 16.1	34.498	12639.425	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5822.652
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.258	5811.843

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

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	77
Привоздана государственная регистрация	05.12.1995 № М-01-003569
Дата регистрации	24 АПР 2010
Номер регистрации	05.12.1995 № М-01-003569
Регистратор	Иванов И. И. (Ф.И.О.)

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

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

аренды:

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

3. Изложить п. 1.2. договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующей редакции:

«Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком, определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к Договору.

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

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

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

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

«3. Арендная плата»

« 3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации), и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым 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 несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

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

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

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

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

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

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения или неиспользования Участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором с правом аренды Участка, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.
- в случае самовольного строительства на земельном участке.

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

8. Изложить название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Санкции»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

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

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО


А.В. Матюшевский
" " 200 г.
М.П.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор


А.Ю. Сметанин
" " 200 г.
М.П.

Иск: Липина Е.К.

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
ФЛС № М-01-003569-002

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

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

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1	Площадь земельного участка	3169 кв.м
1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 06.03.2008	2652 кв.м
1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 05.06.2008	2941 кв.м
2	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2
3	Кадастровый квартал	77:01:0004016
4	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	67 523.29 руб. за 1 кв.м.
5	Кадастровая стоимость земельного участка*	213 981 306.01 руб.
6	Ставка арендной платы	1.5 % от кадастровой стоимости

* в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком
независимо 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.

СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

получатель платежа:

ИН 7705031674, КПП 770501001,

управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных
ресурсов города Москвы)

счетный счет № 40101810800000010041

банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,

БИК 044583001,

Поле 101 платежного поручения 08

Поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105010020001120

Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
ФЛС № _____ . НДС не облагается.

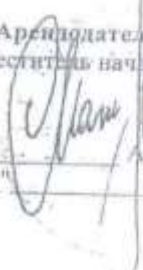
Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учётной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО


_____ А. В. Матюшевский
" " _____ 200 ____ г.

От Нового Арендатора «1»:
Генеральный директор


_____ А. Ю. Сметанин
" " _____ 200 ____ г.

Исполнитель:
Патолова Е. К.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

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

07.02.2013 № 33-А-203/13-(0)-0

на № _____ от _____

Вход. № 04/13-2
«В» 03 20 13г.
Подпись



109389 59 50053 1

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

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, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора земельного участка (Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-фонд недвижимости 1»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении арендной платы.

При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефонам: (495) 959-05-21 (499) 953-75-97.

Заместитель руководителя

Д.Н.Тетушкин