

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 435/19

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

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

04.12.2019 г.

Дата составления отчета:

04.12.2019 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2019

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

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Задания на оценку к Дополнительному соглашению № 14 от 03.12.2019 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014, кадастровый номер: 77:01:0004016:4246);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014, кадастровый номер: 77:01:0004016:4247);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014, кадастровый номер: 77:01:0004016:4245).

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

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

799 688 400 (Семьсот девяносто девять миллионов шестьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста рублей) рублей без учета НДС

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	7
2.2. Международные стандарты	7
2.3. Федеральные стандарты оценки	7
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	7
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.6. Используемая терминология	7
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.1. Допущения	14
3.2. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1. Сведения о Заказчике	15
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	15
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	16
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	18
6.2. Цель оценки	18
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	18
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	18
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. Идентификация Объекта оценки	20
7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.4. Описание местоположения объекта оценки	22
7.5. Анализ наиболее эффективного использования	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы	31
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	37
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	40
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	44
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	45
9.1. Последовательность определения стоимости	45
9.2. Рыночный (сравнительный) подход	48
9.3. Доходный подход	50
9.4. Затратный подход	52
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода	53
9.6. Определение стоимости в рамках доходного подхода	65
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	79
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	82
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	92

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

Объект оценки	Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»: - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014, кадастровый номер: 77:01:0004016:4246); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014, кадастровый номер: 77:01:0004016:4247); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014, кадастровый номер: 77:01:0004016:4245).
Имущественные права на объект оценки	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Вид права – собственность Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цели оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	04.12.2019 г.
Срок проведения оценки	03.12.2019 г. – 04.12.2019 г.
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая стоимость определяется без учета НДС. 9. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку к дополнительному соглашению № 14 от 03.12.2019 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию оценщик получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
8. Стоимость оцениваемого объекта согласно заданию на оценку определяется без учета налога на добавленную стоимость (НДС) ¹
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик

Делов А.И.



¹ Согласно Федеральному закону № 303-ФЗ от 03.08.2018 налог на добавленную стоимость с 01.01.2019г. составляет 20%

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 0991R/776/90593/18 от 29 ноября 2018 г., период страхования: с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте

	оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, 2 этаж, помещение №ХІІІ, Комн. 90,80,87
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/19 от 01 января 2019 г., период страхования: с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 14 от 03.12.2019 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	Обоснованно не применялся	108 509 000	85 228 026
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	148 455 000	124 114 548
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	576 629 000	556 441 296

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

799 688 400 (Семьсот девяносто девять миллионов шестьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста рублей) рублей

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	96 868 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4247	1937,1	136 284 800
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4245	8684,3	566 535 100

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Оценщик

Делов А.И.



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

7.1. Идентификация Объекта оценки

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

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

- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0004016:4246
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв. м, 77:01:0004016:4247
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв. м, 77:01:0004016:4245

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/042/2018-6861 от 13.12. 2018 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/042/2018-6863 от 14.12. 2018 г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/042/2018-6864 от 13.12. 2018 г.;
4. Технический паспорт от 21.05.2014 г.;
5. Экспликация от 25.05.2009г.;
6. Экспликация от 25.05.2009г.;
7. Экспликация от 25.05.2009г.;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123018 от 17.02.2014г.
9. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123020 от 17.02.2014г.
10. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123021 от 17.02.2014г.
11. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;
12. Уведомление Департамента Земельных Ресурсов города Москвы Правительства Москвы.

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

7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объект оценки:

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

Оцениваемые права

Собственность

Обременения оцениваемых прав

Доверительное управление, аренда.

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

Субъект права

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

Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 7-1 Общая характеристика Объекта оценки

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

Источник: составлено Оценщиком

Классификация здания

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

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

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

Таблица 7-2 Классификация здания

№	Критерий	Наличие	Комментарий
1	Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (система управления зданием).	-	Отделка среднего офисного уровня (во вновь отремонтированных помещениях – высокого). Нет единой концепции в офисных помещениях. Примерно в половине офисных помещений требуется косметический ремонт. Он производится при выезде из офиса арендатора/субарендатора. Вытяжная вентиляция на 2-6 эт., в мансарде и в большинстве подвальных помещений – приточно-вытяжная. Кондиционирование в офисах децентрализованное, в мансарде – единая сплит-система.

№	Критерий	Наличие	Комментарий
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 подвесного потолка в среднем 2,7 м.	+	Высота от пола до подвесного потолка 3 – 3,4 м, в мансарде потолки параллельны скату крыши (нет чердачного помещения).
7	Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами).	-	Здание 1914 г. постройки. Планировка закрытая. Кабинетная система. Этажи разновысотные, много переходов и лестниц. По внешнему периметру здания на всех этажах коридор (за исключением фасада здания). Повсеместные перепланировки. Нет единой концепции
8	Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки).	+	От 1 до 3-х секционный короб, слаботочные кабели проведены в отдельных лотках, гофротрубах, частично в стенах в виниловых трубах. Фальшпол отсутствует.
		-	
9	Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение.	+	Качественный ПВХ профиль и 1-камерные стеклопакеты. Окна по наружным боковым стенам (коридорные) практически отсутствуют.
		-	
10	Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд.	-	Пять не скоростных пассажирских лифтов пр-ва Испании (в т.ч. 2 на 1 тыс. кг, 2 на 300 кг, 2006 г. ввода, 1 - на 300 кг 2007 г.ввода)
		+	
11	Подземная парковка.	-	Подземная парковка отсутствует.
12	Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования.	+	В с/у применены качественные материалы, отвечающие санитарным требованиям (стены и полы облицованы керамической плиткой, потолки подвесные, установлено новое сантехническое оборудование). В коридорах, лифтовых холлах, на лестничных маршах – в основном керамогранит (частично – линолеум, ламинат), стены оштукатурены и окрашены, потолки подвесные типа Армстронг со встроенными светильниками. Оборудованы 2 современные входные группы (с ул. Лесная и со двора от парковки).
13	Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв. м арендуемой площади здания.	-	Наземная парковка всего 22 м/м на огороженной прилегающей территории.
14	Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;	+	Провайдеры: МГТС, ООО "Совинтел" (оптоволокно, 4 потока).
15	Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не меньше 50 Вт на 1 кв. м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).	-	Один источник электроснабжения. Мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора больше 50 Вт на 1 кв.м.
		+	
16	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400–450 кг на 1 кв.м.	-	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия не превышает 200 кг на 1 кв.м
17	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание.	+	Установлена современная система контроля доступа с применением электронных пропусков.
18	Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства.	+	В здании есть предприятия общественного питания (отдельные входы с фасада здания).
19	Глубина этажа от окна до окна не более 18–20 м.	+	Глубина этажа по фасаду и дворам 16 - 17 м., по боковым стенам 7-8 м, наружные боковые стены (коридорные) практически без окон.

Источник: составлено Оценщиком

7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки выступают нежилые помещения общей площадью 11 778,3 кв.м. отдельно стоящего нежилого административного здания. Здание расположено в Центральном административном округе г. Москвы, в середине Лесной улицы. Ближайшие станции метро: Белорусская кольцевая, Менделеевская. На противоположной стороне улицы, напротив здания

расположен 4-й троллейбусный парк, на месте которого запланировано строительство элитного жилого комплекса (начало строительства предполагалось в 2008-2009 г., но было приостановлено в связи с экономическим кризисом).

Схема 1. Расположение объекта оценки



Таблица 7-3 Анализ местоположения

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

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Юридическая разрешенность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

Максимальная продуктивность

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

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

Вывод

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

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

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

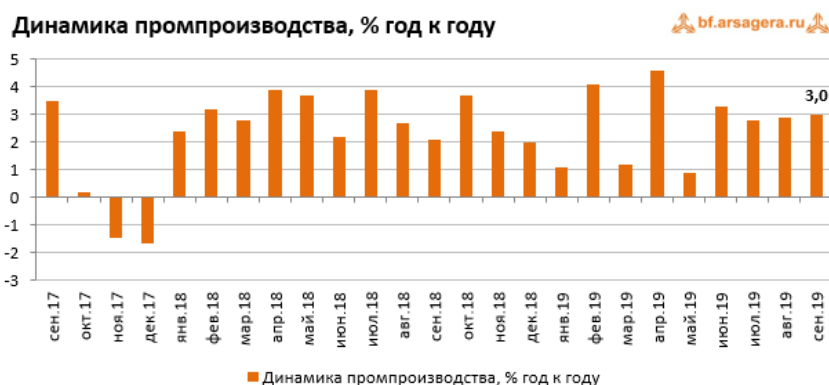
В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры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

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

Макроэкономические показатели²

В первую очередь стоит упомянуть сообщение Минэкономразвития, в котором ведомство заявляло об ускорении российского ВВП в сентябре до 2% в годовом выражении после уточненных 1,7% в августе. По оценке министерства, в III квартале ВВП ускорился до 1,9% с 0,9% по итогам II квартала, а рост ВВП по итогам января-сентября Минэкономразвития оценило в 1,2%. Однако в ведомстве при этом отметили, что резкое ускорение роста ВВП в III квартале носит неустойчивый характер, оно объясняется разовыми факторами, и рост в IV квартале может замедлиться до 1,4-1,5%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Одной из причин ускорения роста ВВП в сентябре может быть динамика промышленного производства. По данным Росстата, в сентябре 2019 года рост промышленного производства ускорился до 3% после увеличения на 2,9% в августе. По итогам девяти месяцев 2019 года промышленное производство выросло на 2,7%. Однако с исключением сезонного и календарного факторов, промпроизводство в сентябре сократилось на 0,1%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 2,5% после 3,1% в августе. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» ускорился до 3,2% после 2,7% месяцем ранее. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» ускорил свой рост до 3,8% после 2,1% в последнем месяце

² <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika dannye za oktyabr 2019 goda/>

лета. В то же время в сегменте «Водоснабжение» августовский рост выпуска на 4,1% сменился снижением на 1,8%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'19	+2,3	+3,4	+2,5	-1,8
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Январь-сентябрь'19	+3,6	+2,2	+0,8	+1,4

Таким образом, все сегменты промпроизводства за исключением «Водоснабжения» показали положительную динамику по итогам сентября, при этом ускорению общего показателя промпроизводства способствовало улучшение динамики сегментов «Обрабатывающие производства», а также «Электроэнергия, газ и пар». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности.

 Вид продукции	Январь-сентябрь 2019	Сентябрь 2019 / Сентябрь 2018	Январь-сентябрь 2019 / Январь-сентябрь 2018
Добыча угля, млн тонн	321	+1,7%	-1,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	420	-0,1%	+1,9%
Природный газ, млрд м3	475	-4,1%	+1,3%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	21,7	+33,6%	+60,9%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+7,9%	+7,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,5	+2,2%	-3,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,2	-5,0%	+0,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	112	+7,4%	+14,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,1	+0,8%	-1,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,6	+7,4%	+6,9%
Цемент, млн тонн	45,2	+6,6%	+8,6%
Бетон товарный, млн м3	25,8	+3,3%	+16,1%
Прокат готовый, млн тонн	46,1	-2,0%	-0,4%
Трубы стальные, млн тонн	9,4	+5,9%	+3,1%
Автомобили легковые, млн штук	1,1	-0,6%	+1,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	109	+5,7%	-0,1%

Из интересных моментов отметим то, что выпуск в добывающем сегменте в сентябре 2019 года вырос на 2,5% на фоне прекращения роста добычи нефти (-0,1% в сентябре), сокращения добычи природного газа (-4,1%), а также увеличения добычи угля на 1,7%. При этом рост добычи «Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного», который Росстат впервые отразил в

списке важнейших видов продукции месяцем ранее, составил 33,6%. По итогам девяти месяцев 2019 года добыча этого газа увеличилась на 60,9%. Вероятно, это объясняется наращиванием добывающих мощностей «Ямала СПГ». Кроме того, ведомство отметило, что в сентябре на 7,9% вырос объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Касательно продовольственного сегмента, то здесь отметим ускорение роста выпуска мяса скота (до 7,9% с 5,2% месяцем ранее), а также возобновление роста производства мяса домашней птицы (+2,2% в сентябре). Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов снизился на 5% после сокращения на 6,8% месяцем ранее.

Тенденция восстановления производства стройматериалов в сентябре продолжилась, в том числе это касается и керамических кирпичей, однако объем их выпуска за январь-сентябрь по-прежнему показывает снижение на 1,4%. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства легковых автомобилей в сентябре замедлилось до 0,6% после сокращения на 3% месяцем ранее. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств увеличился на 5,7% после незначительного сокращения в августе на 0,2%.

Помимо этого, в конце октября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2019 года. Он составил 10,28 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 8,81 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-август 2019 г.	Справочно: Январь-август 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 276,9	+8 806,4
Доля убыточных предприятий	30,0%	30,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе-августе 2019 г., млрд руб.	Январь-август 2019 г. / Январь-август 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+160,4	-14,4%
Добыча полезных ископаемых	+2 826,6	-13,5%
Обрабатывающие производства	+2 740,2	+19,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+553,0	+28,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+527,2	+30,3%
Водоснабжение	+30,3	+38,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1810,8	+50,8%
Строительство	+112,5	+74,0%
Транспортировка и хранение	+851,4	+41,0%
Информация и связь	+285,6	+19,5%

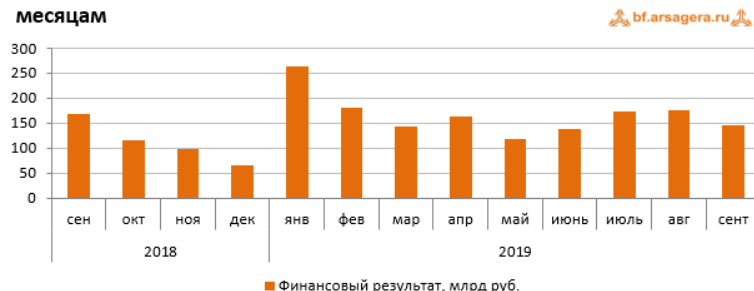
По итогам января-августа 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «Строительство» (сальдированный результат вырос на 74%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+50,8%), а также «Транспортировка и хранение» (+41%).

При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показал сегмент «Добыча полезных ископаемых» (-13,5%). Вероятно, причиной выступили более низкие средние цены на энергоносители в январе-августе 2019 года по сравнению с ценами за аналогичный период 2018 года. Стоит также отметить, что ослабление среднего курса рубля за январь-август 2019 года более чем на 6% по

сравнению с аналогичным периодом предыдущего года не смогло оказать существенной поддержки динамике сальдированного финансового результата сегмента.

Прибыль банковского сектора после 176 млрд руб. в августе составила 147 млрд руб. в сентябре. При этом прибыль Сбербанка за сентябрь составила 72,1 млрд руб. В сентябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 168 млрд руб. По итогам девяти месяцев 2019 года прибыль российских банков составила 1,5 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,07 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-сентябрь 2019 года составила 665,4 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в сентябре, то объем его активов за месяц увеличился на незначительные 0,3% до 95,5 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 235 млрд руб. (-0,7%), в то время как объем розничного кредитования увеличился на 273 млрд руб. (+1,6%). По состоянию на 1 октября 2019 года совокупный объем кредитов экономике составил 51 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции вблизи целевого уровня Банка России в 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о динамике потребительских цен в октябре, следует отметить, что в течение трех недель месяца цены не менялись, а на одной неделе цены увеличились на 0,1%. По итогам октября инфляция составила 0,1%. С начала года рост цен составил 2,4%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 3,8% после 4% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Июнь	0,5%	0,0%
Июль	0,3%	0,2%
Август	0,0%	-0,2%
Сентябрь	0,2%	-0,2%
Октябрь	0,4%	0,1%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В октябре среднее значение курса доллара составило 64,4 руб. после 65 руб. за доллар месяцем ранее. К концу октября курс доллара составил 63,9 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2
Июль'19	63,1	63,4	63,2
Август'19	63,4	66,5	65,6
Сентябрь'19	66,5	64,4	65,0
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4

Отметим, что Совет директоров Банка России 25 октября 2019 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до 6,5% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось, инфляционные ожидания продолжают снижаться, а темпы роста российской экономики по-прежнему остаются сдержанными. Кроме того, ЦБ отметил продолжение смягчения денежно-кредитных условий с момента предыдущего заседания, а также снижение доходностей ОФЗ и депозитно-кредитных ставок. Вместе с этим, по заявлению представителей ЦБ, сохраняются риски существенного замедления мировой экономики, а дезинфляционные риски преобладают над проинфляционными на краткосрочном горизонте. В этих условиях Банк России снизил прогноз годовой инфляции по итогам 2019 года с 4-4,5 до 3,2-3,7%. ЦБ заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банка России.



Выводы:

- Рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, по итогам девяти месяцев 2019 года составил 1,2% в годовом выражении;
- Промпроизводство в сентябре 2019 года в годовом выражении выросло на 3%, а по итогам девяти месяцев 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,7%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-августе 2019 года составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 8,8 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,8 п.п. до 30%;
- Банковский сектор в сентябре заработал 147 млрд руб. прибыли. За январь-сентябрь 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в 1,5 трлн руб. по сравнению с 1,07 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в октябре 2019 года составил 0,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция снизилась до 3,8% с 4% месяцем ранее;
- Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 50 п.п. до уровня 6,5%, при этом Банк России по-прежнему заявляет о возможном снижении ключевой ставки на ближайших заседаниях в случае развития ситуации в соответствии с базовым прогнозом;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2019 года составило 64,4 руб. по сравнению с 65 руб. в сентябре;

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка

недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы³

Основные показатели

Основные показатели за I полугодие 2019 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Общий объем предложения, млн. м ²	6,1	5,8	4,0
Объем сделок, тыс. м ²	142	172	22
Доля вакантных площадей	9,1%	7,7%	5,8%
Ставка аренды* руб./м ² /год	24 800	13 500	12 100

Инвестиции

По итогам I полугодия 2019 г. объем инвестиций в сегмент офисной недвижимости составил \$179 млн., что на 15% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.

Доля инвестиций в офисные объекты Москвы составила 92% от общего объема (\$165 млн.).

Ставка капитализации по итогам 6 месяцев для офисных объектов составила:

для объектов класса А: 9,5 - 10%;

для объектов класса В+: 10 - 10,5%

для объектов класса В: 11% - 12%

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Ввод новых качественных площадей сохраняется на минимальном уровне. По итогам I полугодия 2019 г. объем нового предложения составил всего около 35 тыс. кв. м, что на 13% меньше

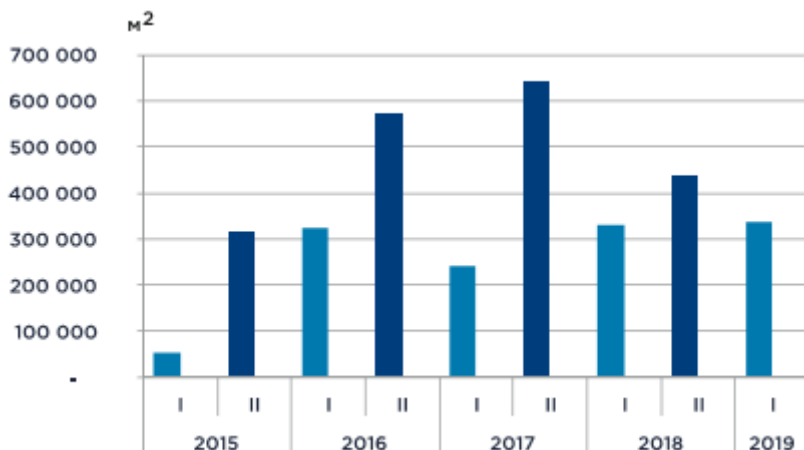
³ <http://www.ricci.ru/ru/analytics>

показателя аналогичного периода 2018 г. - 40 тыс. кв. м. По итогам I полугодия 2019 г. совокупный объем предложения составил порядка 15,9 млн. кв. м.

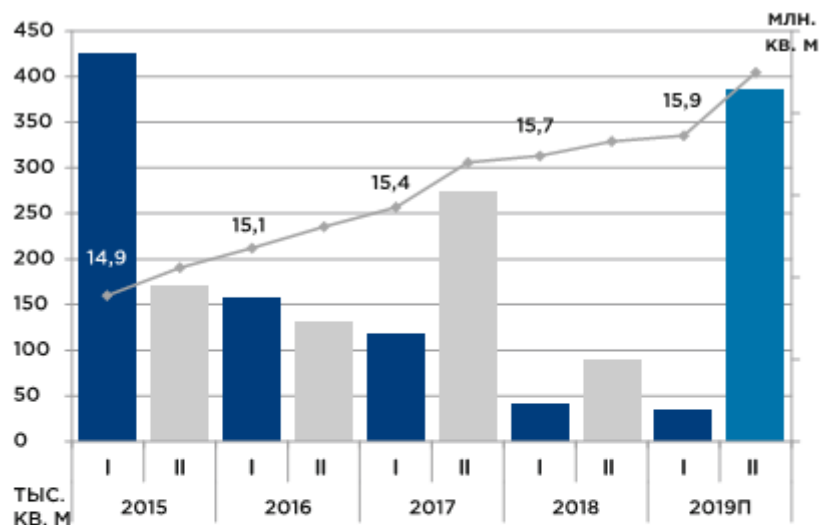
По заявлению девелоперов, во II полугодии 2019 г. к вводу планируется около 385 тыс. кв. м. Отметим, что 59% составят качественные бизнес-центры класса А.

Порядка 90% новых площадей (340 тыс. кв. м) будет введено в зонах ТТК и МКАД (57% и 31% соответственно). В центре Москвы усилится дефицит качественных офисов.

Динамика спроса



Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



- Новое строительство (I полугодие)
- Прогноз
- Новое строительство (II полугодие)
- Общее предложение

СПРОС

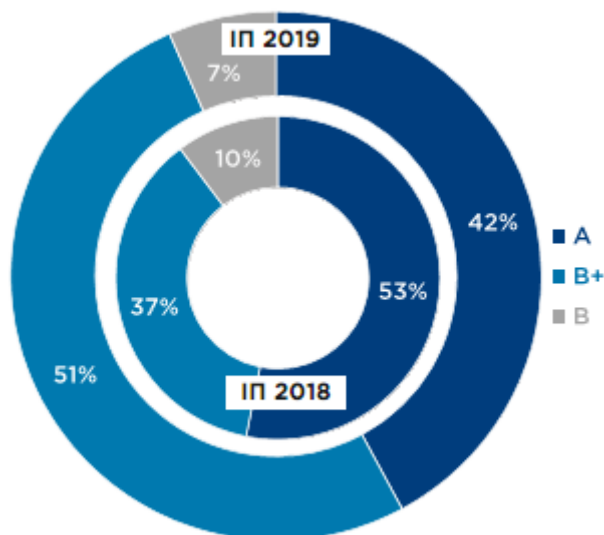
По итогам I полугодия 2019 г. совокупный объем всех реализованных сделок составил 440 тыс. кв. м, что соответствует показателю аналогичного периода 2018 г. - 441 тыс. кв. м.

Спрос в разрезе классности по итогам I полугодия 2019 г. сместился в сторону класса В+. Доля реализованных площадей в данных объектах составила 51% от общего объема (172 тыс. кв. м). Спрос на площади класса В+ сформирован несколькими крупными сделками в условиях ограниченного предложения объектов класса А. Количество сделок в зданиях класса А было

совершенно больше, но доля площадей составила только 42%(142 тыс. кв. м) от общего объема. В аналогичном периоде 2018 г. распределение реализованных площадей было в пользу класса А (53% и 176 тыс. кв. м). В классе В+ объем составил 121 тыс. кв. м.

Объем новых сделок составил 336 тыс. кв. м, что на 1,4% больше показателя I полугодия 2018 г. (332 тыс. кв. м).

Структура спроса на офисные площади по классам

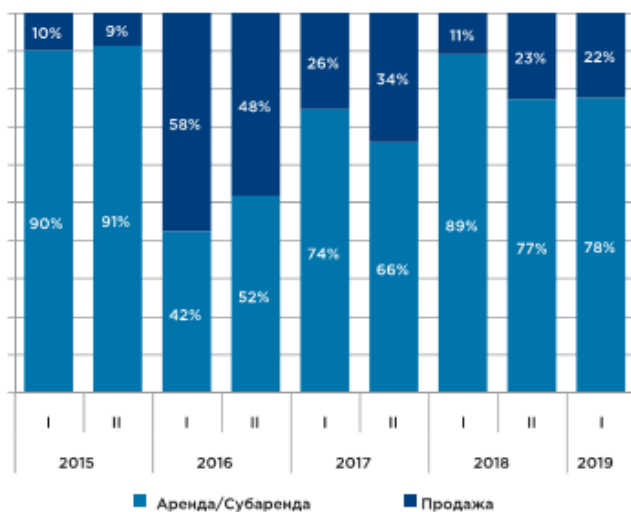


Несмотря на низкие темпы нового строительства в I квартале 2019 г., в целом в течение года объем введенных в эксплуатацию офисных площадей вырастет в 3,6 раза по сравнению с предыдущим годом и составит около 450 тыс. м².

В I полугодии 2019 г. доля арендованных офисных помещений составила 78% от общего объема (261 тыс. кв. м). Напомним, что в I полугодии 2018 г. было арендовано 295 тыс. кв. м.

Объем приобретённых офисных помещений увеличился более чем в 2 раза по сравнению с I полугодием 2018 г. – с 36 до 75 тыс. кв. м.

Изменение структуры спроса по типу сделок



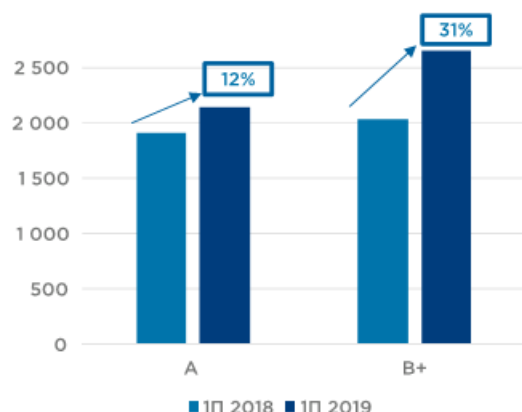
Источник: S.A.Ricci

В I полугодии 2019 г. средний размер сделки на офисном рынке увеличился на 15% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. с 1 900 до 2 200 кв. м.

Примечательно, что для класса А величины показателей и динамика сопоставимы с

общерыночными значениями – 1 910 и 2 140 кв. м в I полугодии 2018 и I полугодии 2019 гг. соответственно. В то время как для объектов класса В+ изменения были более выражены – средний размер сделки увеличился с 2 030 до 2 650 кв. м.

Средний размер сделки в объектах класса А и В+



По итогам I полугодия 2019 г. спрос в территориальном разрезе изменился по сравнению с I полугодием 2018 г. Наиболее востребованными были зоны Садового кольца (СК) и Третьего транспортного кольца (ТТК).

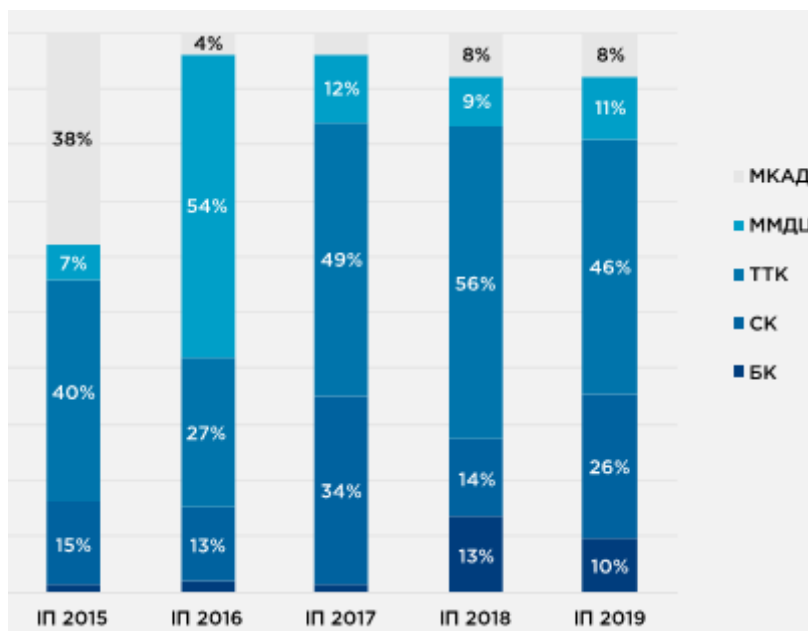
Доля арендованных и купленных офисных помещений в объектах, находящихся в зоне ТТК, составила 46% (153 тыс. кв. м), что на 15% меньше показателя I полугодия 2018 г. – 181 тыс. кв. м.

Объем реализованных сделок в объектах, расположенных в зоне СК, увеличился почти в 2 раза – с 45 до 86 тыс. кв. м. Такой результат был сформирован несколькими крупными сделками, что подтверждает тенденцию вымывания крупных офисных блоков центральной части Москвы.

Спрос на офисы в Деловом центре «Москва-Сити» (ММДЦ) увеличился относительно показателя прошлого года на 30% до 37 тыс. кв. м. Спрос на площади в ММДЦ поддерживается организациями банковского сектора: Росбанк арендовал более 15 тыс. кв. м во II-ой фазе БЦ «ОКО».

За последние 5 лет наблюдается увеличение спроса на объекты, расположенные в пределах Бульварного кольца. По итогам I полугодия 2019 г. в данной локации было куплено и арендовано 32 тыс. кв. м офисных помещений (10% от общего объема). Стоит отметить, что отсутствие ввода новых офисных объектов в центре Москвы и интенсивный спрос ведут к сокращению уровня вакантных площадей, особенно качественных крупных блоков.

Динамика распределения спроса офисных помещений по кольцевым зонам Москвы



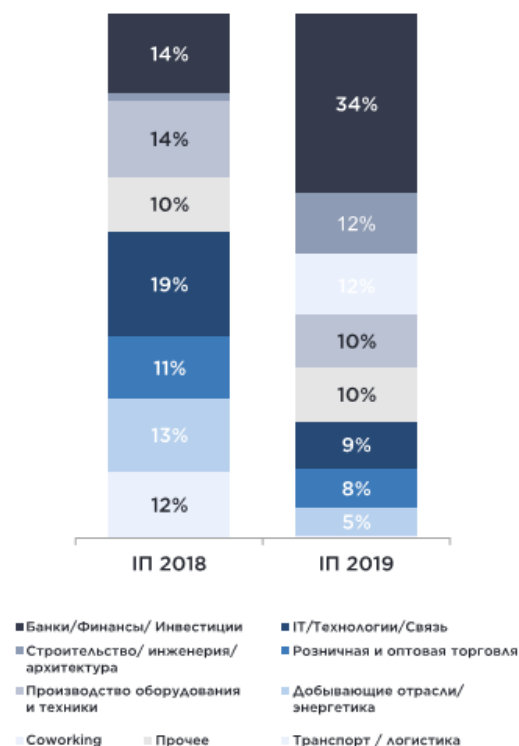
Спрос в отраслевом разрезе по итогам I полугодия 2019 г.:

-доля финансово-инвестиционных компаний составила около 34% от общего объема - 102 тыс. кв. м, что почти в 2,5 раза больше показателя аналогичного периода 2018 г. —43 тыс. кв. м;

-коворкинги продолжают развиваться—12% от общего объема (около 35 тыс. кв. м);

-представители строительных компаний приобрели и арендовали 35 тыс. кв. м (12% от общего объема).

Динамика структуры спроса по отраслевой принадлежности



ВАКАНТНОСТЬ

В I полугодии 2019 г. среднерыночный уровень вакантных площадей снизился относительно показателя конца 2018 г. на 1,3 п. п. и составил 7,7%. В I полугодии 2019 г. вакансии планомерно снижались во всех кольцевых зонах. Интенсивно площади уходят в центральных зонах столицы: Бульварное и Садовое кольцо – уровень вакантных площадей ниже среднерыночного.

За первые полгода 2019 г. уровень вакансии в классе А снизился на 2 п. п. (до 9,1%) и теперь средний уровень вакансии во всех классах ниже 10%. При этом в зоне Бульварного кольца показатель снизился почти на 5 п. п. за указанный период.

За первые 6 месяцев 2019 г. в классе В+ уровень вакантных площадей уменьшился с 9% до 7,7%, значительное падение вакансии наблюдается в зоне МКАД (почти на 6 п.п.).

Уровень вакантности в объектах класса В снизился до 5,8%.

По нашим прогнозам, во II полугодии 2019 г. средний уровень вакантных площадей продолжит снижение. По итогам 2019 г. мы ожидаем снижение среднерыночного значения еще на 2-3 п. п., однако, темпы будут замедляться в связи с вымыванием предложения.

Динамика вакантности на рынке офисной недвижимости



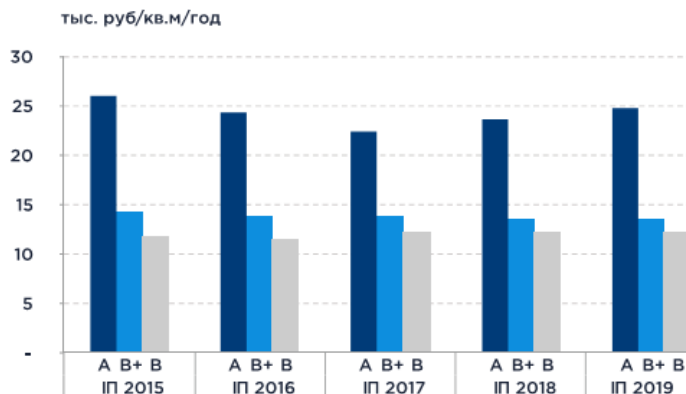
СТАВКИ

В первой половине 2019 г. среднерыночный уровень арендной ставки плавно рос (менее 1%), превысив показатель 18 100 руб./кв. м/год. Давление в сторону роста арендной ставки подкрепляется устойчивым спросом и снижением уровня вакантных площадей.

В I полугодии 2019 г. драйвером роста арендной ставки выступает класс B+. За 6 месяцев 2019 г. мы наблюдали рост средневзвешенной арендной ставки в классе B+ на 3% (13 500 руб./кв. м/год). В классе A уровень арендной ставки остался неизменным (24 800 руб./кв. м/год.).

Тенденция к росту арендных ставок будет усиливаться. Интенсивность роста будет зависеть от запуска новых офисных объектов, арендная ставка которых будет учитывать ожидания рынка. Однако потенциал роста ограничен внутренним спросом и низкими темпами роста экономики.

Диапазоны арендных ставок



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

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

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

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже помещений офисного назначения

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	10 мин. Пешком	3	374	95 811	https://www.cian.ru/sale/commercial/207958917/
2	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 24	Сухаревская	5 мин. пешком	1-4	2 100	99 207	https://www.cian.ru/sale/commercial/220281700/
3	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Каретная ул., 20С1	Цветной бульвар	11 мин. пешком	1-4	1 204,0	152 270	https://www.cian.ru/sale/commercial/222088063/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Арбатская	10 мин. Пешком	Цоколь	222,8	112 208	https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/
5	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 6С2	Тверская	5 мин. Пешком	1-6	3 916	117 020	https://www.cian.ru/sale/commercial/215776467/
6	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Потаповский пер., 5С4	Добрынинская	4 мин. Пешком	1-6	6 679,40	149 715	https://www.cian.ru/sale/commercial/219873470/
7	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 38А	Курская	11 мин. Пешком	1-2	1362,8	130 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/213954205/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казакова, 8С2	Курская	5 мин. Пешком	4	871,4	97 544	https://www.cian.ru/sale/commercial/204462512/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2	Красные ворота	7 мин. Пешком	2	544	110 110	https://www.cian.ru/sale/commercial/220625325/
10	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Тессинский пер., 4С1	Чкаловская	14 мин. Пешком	1-5	1 896	131 857	https://www.cian.ru/sale/commercial/221839832/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 4	Цветной бульвар	9 мин. Пешком	Цоколь	500	160 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/214064176/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер., 22С1	Сретенский бульвар	5 мин. Пешком	3 и 6	1 706,8	110 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/218502748/
13	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 49С1	Площадь Ильича	13 мин. Пешком	1-6	1 847,4	124 499	https://www.cian.ru/sale/commercial/217163874/

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	17 мин. Пешком	2	610,5	92 820	https://www.cian.ru/sale/commercial/1431182/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	17 мин. Пешком	3	386,0	107 945	https://www.cian.ru/sale/commercial/188625534/
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 6с1	Бауманская	7 мин. Пешком	1, антресоль подвал	490,6	99 145	https://www.cian.ru/sale/commercial/198978582/
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 39С5	Серпуховская	7 мин. Пешком	2	286,5	66 899	https://www.cian.ru/sale/commercial/221550849/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	66 899
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	160 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	115 170

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Новослободская	6 мин. пешком	5	36	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/170879626/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Менделеевская	8 мин. Пешком	3	204	15 583	https://www.cian.ru/rent/commercial/188668076/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С2	Новослободская	7 мин. Пешком	2	424,13	15 833	https://www.cian.ru/rent/commercial/217410068/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4	Баррикадная	10 мин. Пешком	1	355	13 522	https://www.cian.ru/rent/commercial/204349442/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Цветной бул., 11С6	Цветной бульвар	4 мин. Пешком	цоколь	379	10 558	https://www.cian.ru/rent/commercial/220472996/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 43	Белорусская	6 мин. Пешком	цоколь	16,3	16 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/189791749/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 5	Маяковская	6 мин. Пешком	5	200	16 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/152224586/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Маяковская	5 мин. Пешком	2	158	14 558	https://www.cian.ru/rent/commercial/221882407/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Маяковская	3 мин. Пешком	3	603	15 002	https://www.cian.ru/rent/commercial/220913909/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4	Баррикадная	9 мин. Пешком	1-3	355	13 552	https://www.cian.ru/rent/commercial/204349442/

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 11С2	Новослободская	9 мин. Пешком	4	142	17 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/216170021/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 27С1	Новослободская	4 мин. Пешком	3	197	21 320	https://www.cian.ru/rent/commercial/221104467/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 11	Новослободская	2 мин. Пешком	3	395	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/222085295/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Сытинский пер., 3С5	Тверская	3 мин. Пешком	3	461	13 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/221152437/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 3-й Самотечный пер., 11С1	Достоевская	4 мин. Пешком	9	314	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/220976967/
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18	Маяковская	6 мин. Пешком	5	197	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/206137014/
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Покровский бул., 16-18с4-4А	Китай-город	10 мин. Пешком	1	202	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/222498584/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 558
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	21 320
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	15 535

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Факт сделки (уторгование).

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Сборник рыночных корректировок СРК - 2019» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2019, скидка на торг имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных⁴

Величина корректировки на удаление от метро

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

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

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

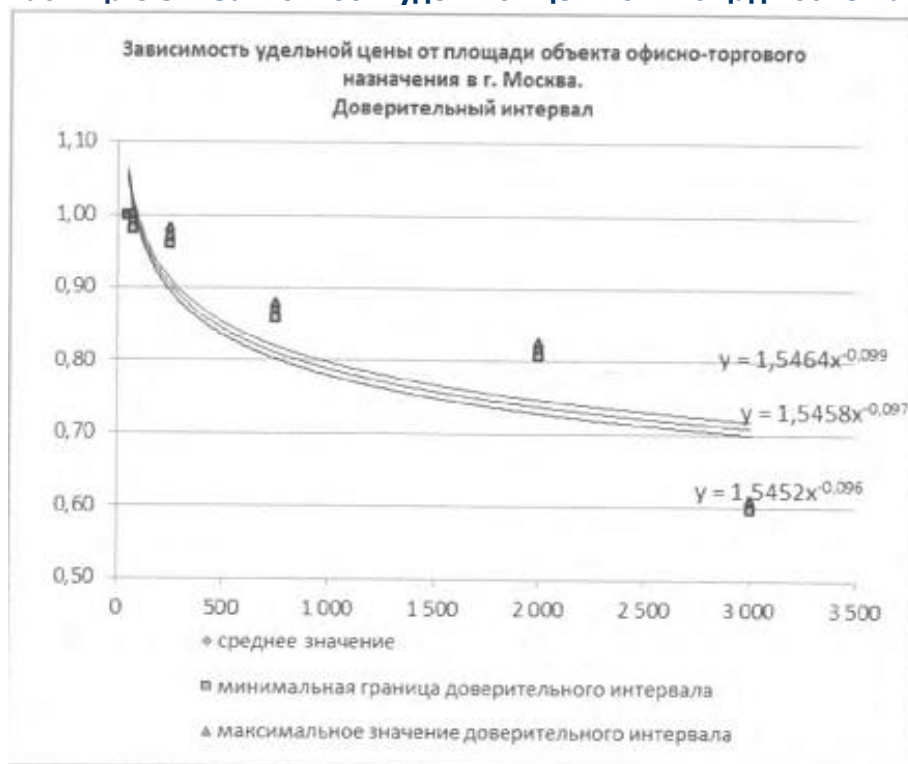
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

Площадь объекта

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

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

Таблица 8.5-2 Зависимость удельной цены от площади объекта



Этаж расположения.

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

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Состояние объекта.

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

Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 8.5-4 Поправка на состояние для цен предложений

Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,78	0,74	0,83
2	Тамбов	0,80	0,76	0,84
3	Москва	0,78	0,74	0,83

Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,81	0,89
3	Москва	0,85	0,81	0,89

Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	1,23	1,17	1,30
2	Тамбов	1,22	1,17	1,28
3	Москва	1,21	1,15	1,27

Таблица 8.5-5 Поправка на состояние для арендных ставок

Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,76	0,71	0,80
2	Тамбов	0,78	0,73	0,82
3	Москва	0,78	0,73	0,82

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,84	0,80	0,89
2	Тамбов	0,85	0,82	0,89
3	Москва	0,85	0,81	0,89

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	1,22	1,15	1,28
2	Тамбов	1,22	1,16	1,28
3	Москва	1,21	1,15	1,27

Расположение выхода на красную линию

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

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

Таблица 8.5-6 Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85

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

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	66 899
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	160 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	115 170

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 558
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	21 320
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	15 535

Источник: расчет Оценщика

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

Выводы:

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

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

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁵.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁶.

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено достаточное количество предложений⁷ по продаже офисных помещений. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, удаленность от метро, состояние объекта.

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	июнь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, улица Бутырский Вал, 68/70с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 6с1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Савёловская	Бауманская	Бауманская
Удаление от метро/способ	6мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	4	2	1, антресоль подвал
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	374	1 000	610,5	490,6
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Цена предложения, руб.		43 000 000	100 000 000	68 000 000	58 368 800
Контактная информация		916 241-66-04	(985) 919-75-75	916 451-62-84	913 525-46-40
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/207958917/	https://zдание.info/2386/2475/object/384275	https://www.cian.ru/sale/commercial/1431182/	https://www.cian.ru/sale/commercial/198978582/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		114 973	100 000	111 384	118 974
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		95 811	83 333	92 820	99 145

Источник: составлено Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		43 000 000	100 000 000	68 000 000	58 368 800
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	374,00	1 000,00	610,50	490,60
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Дата предложения (дата оценки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	82 610	88 239
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковский пер., 21	Москва, ЦАО, улица Бутырский Вал, 68/70с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 6с1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	82 610	88 239
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Савеловская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	90 871	88 239
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	90 871	88 239
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			18%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 621	74 166	90 871	88 239
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 621	74 166	90 871	88 239
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	4	2	1, антресоль подвал
Корректировка на этаж расположения	%	-	16,0%	16,0%	16,0%	10,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	116 720	86 033	105 410	97 063
Общая площадь		1 156,90	374,00	1 000,00	610,50	490,60
Корректировка на общую площадь	%	-	-10,3%	-1,3%	-6,0%	-8,2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	104 698	84 915	99 085	89 104
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	104 698	84 915	99 085	89 104
Среднее арифметическое значение ряда данных		94 451				
Выборочная дисперсия		82 000 223				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		9 055				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		10%				
Выводы						

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая чистая коррекция	%		44,30%	17,30%	32,00%	18,20%
Весовой коэффициент	%	-	0,219	0,270	0,241	0,270
Вклад аналога	руб./кв.м	-	22 929	22 927	23 879	24 058
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	93 793				

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		43 000 000	100 000 000	68 000 000	58 368 800
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	374,00	1 000,00	610,50	490,60
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Дата предложения (дата оценки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	82 610	88 239
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, улица Бутырский Вал, 68/70с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 6с1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	82 610	88 239
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Савёловская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	90 871	88 239
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	90 871	88 239
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			18%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 621	74 166	90 871	88 239
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 621	74 166	90 871	88 239
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	4	2	1, антресоль подвал
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	-7,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 621	68 974	90 871	82 945
Общая площадь		1 937,10	374,00	1 000,00	610,50	490,60
Корректировка на общую площадь	%	-	-14,9%	-6,3%	-10,8%	-12,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 628	64 629	81 057	72 245
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 628	64 629	81 057	72 245
Среднее арифметическое значение ряда данных		75 890				
Выборочная дисперсия		87 207 560				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		9 338				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		12%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		32,90%	13,30%	20,80%	18,90%
Весовой коэффициент	%	-	0,2273	0,2667	0,2515	0,2545
Вклад аналога	руб./кв.м	-	19 463	17 237	20 386	18 386
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	75 472				

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		43 000 000	100 000 000	68 000 000	58 368 800
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	374,00	1 000,00	610,50	490,60
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	83 333	92 820	99 145
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	82 610	88 239
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, улица Бутырский Вал, 68/70с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 6с1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	82 610	88 239
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Савёловская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	90 871	88 239
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	85 272	74 166	90 871	88 239
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			18%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 621	74 166	90 871	88 239
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 621	74 166	90 871	88 239
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	4	2	1, антресоль подвал
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	-6,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	100 621	69 716	90 871	83 827
Общая площадь		8 684,30	374,00	1 000,00	610,50	490,60
Корректировка на общую площадь	%	-	-26,4%	-19,0%	-22,9%	-24,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	74 057	56 470	70 062	63 122
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	74 057	56 470	70 062	63 122
Среднее арифметическое значение ряда данных		65 928				
Выборочная дисперсия		60 165 999				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		7 757				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		12%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		44,40%	25,00%	32,90%	29,70%
Весовой коэффициент	%	-	0,229	0,266	0,249	0,256
Вклад аналога	руб./кв.м	-	16 959	15 021	17 445	16 159
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	65 584				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Сборник рыночных корректировок СРК - 2019» Под

редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2019, скидка на торг имеет следующие значения:

Таблица 9.5-5 Диапазон корректировок на уторгование

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

Корректировка по данному параметру принята в размере среднего значения диапазона для офисной недвижимости в г. Москва и составила (-11%)

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных⁸

Величина корректировки на удаление от метро

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

Таблица 9.5-6 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Менделеевская	Арбатская	
Удаленность от метро	6мин. Пешком	10 мин. Пешком	9 мин. пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	Более 15 мин. пешком	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	0,0%	10,0%	0,0%

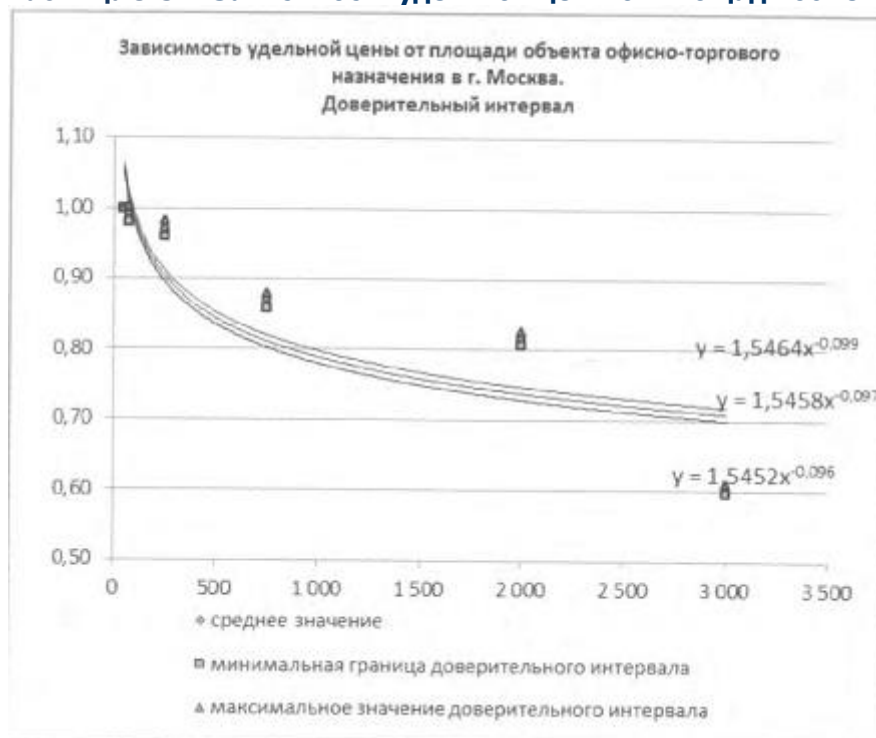
Площадь

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

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

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

Таблица 9.5-7 Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле $K = 1,5458 \cdot X^{-0,097}$, где X площадь объекта в квадратных метрах.

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	1156,90	374,00	1000,00	610,50	490,60
Корректирующий коэффициент	0,78	0,87	0,79	0,83	0,85
Корректировка		-10,3%	-1,3%	-6,0%	-8,2%

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	1937,10	374,00	1000,00	610,50	490,60
Корректирующий коэффициент	0,74	0,87	0,79	0,83	0,85
Корректировка		-14,9%	-6,3%	-10,8%	-12,9%

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	8684,30	374,00	1000,00	610,50	490,60
Корректирующий коэффициент	0,64	0,87	0,79	0,83	0,85
Корректировка		-26,4%	-19,0%	-22,9%	-24,7%

Этаж расположения для офисных помещений

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 9.5-11 Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	374,0	1 000,0	610,5	490,6
в т. ч.						
Подвал	0,71	316,4	-	-	-	174,0
цоколь	0,75	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	157,0
прочие этажи	0,78	78,8	374,0	1 000,0	610,5	159,6
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	0,3547
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-	0,3200
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,0000	1,0000	1,0000	0,3253
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	0,7800	0,7800	0,7800	0,8256
Корректирующий коэффициент	-	-	16%	16%	16%	10%

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	374,0	1 000,0	610,5	490,6
в т. ч.						
Подвал	0,71	-	-	-	-	174,0
цоколь	0,75	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	157,0
прочие этажи	0,78	1 937,1	374,0	1 000,0	610,5	159,6
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	0,3547
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	0,3200
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,3253
Удельный показатель коэффициента	-	0,7800	0,7800	0,7800	0,7800	0,8256
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	-6%

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	8 684,3	374,0	1 000,0	610,5	490,6	8 684,3
в т. ч.						
Подвал	787,1	-	-	-	174,0	787,1
цоколь	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	376,1	-	-	-	157,0	376,1
прочие этажи	7 521,1	374,0	1 000,0	610,5	159,6	7 521,1
Доля площади подвала к общей площади объекта	0,0906	-	-	-	0,3547	0,0906
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	0,0433	-	-	-	0,3200	0,0433
Доля площади других этажей к общей площади объекта	0,8661	1,0000	1,0000	1,0000	0,3253	0,8661
Удельный показатель коэффициента	0,7832	0,7800	0,7800	0,7800	0,8256	0,7832
Корректирующий коэффициент	-	0%	0%	0%	-5%	-

Расположение

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

Таблица 9.5-15 Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую таблицу:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,18	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,85	1	1,0625
Внутри квартала	0,8	0,94	1

Корректировка принята в размере 18% для первого аналога, т.к. он расположен на 1 линии второстепенной дороги

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.5-16 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м. руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	Стоимость объекта (округленно), руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	93 793	108 509 122	108 509 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	76 638	148 455 470	148 455 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	66 399	576 628 836	576 629 000
ИТОГО					833 593 000

Источник: рассчитано Оценщиком

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

где:

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

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

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

Анализ доходов

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

$PВД = S \times C_a$, 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

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

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

Было выявлено достаточное количество предложений⁹ по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Сытинский пер., 3С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Покровский бул., 16-18с4-4А
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Тверская	Маяковская	Китай-город
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	5	1

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	603	461	197	202
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		916 241-22-78	916 962-09-23	985 260-82-66	916 241-17-81
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/220913909/	https://www.cian.ru/rent/commercial/221152437/	https://www.cian.ru/rent/commercial/206137014/	https://www.cian.ru/rent/commercial/222498584/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		18 002	15 960	-	-
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		15 002	13 300	15 000	15 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	603,00	461,00	197,00	202,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 952	12 369	13 950	13 950
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Сытинский пер., 3С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Покровский бул., 16-18с4-4А

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 952	12 369	13 950	13 950
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Тверская	Маяковская	Китай-город
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	11 751	13 950	13 950
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	11 751	13 950	13 950
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	18%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	13 950
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	13 950
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	5	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	16,0%	16,0%	16,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 375	16 085	16 182	12 695
Общая площадь		1 156,90	603,00	461,00	197,00	202,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 375	16 085	16 182	12 695
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 375	16 085	16 182	12 695
Среднее арифметическое значение ряда данных		15 084				
Выборочная дисперсия		2 666 536				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 633				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		21,00%	39,00%	16,00%	9,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,249	0,216	0,258	0,276
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 828	3 474	4 175	3 504
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	14 981				

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	603,00	461,00	197,00	202,00
Стоимость аренды за 1 кв. м. без учета НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 952	12 369	13 950	13 950
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Сытинский пер., 3С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Покровский бул., 16-18с4-4А

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 952	12 369	13 950	13 950
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Тверская	Маяковская	Китай-город
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	11 751	13 950	13 950
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	11 751	13 950	13 950
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	18%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	13 950
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	13 950
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	5	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	10 881
Общая площадь		1 937,10	603,00	461,00	197,00	202,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	10 881
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	10 881
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 988				
Выборочная дисперсия		2 068 844				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 438				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по		11%				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%						
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		5,00%	23,00%	0,00%	22,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,265	0,226	0,279	0,229
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 512	3 134	3 892	2 492
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	13 030				

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	603,00	461,00	197,00	202,00
Стоимость аренды за 1 кв. м. без учета НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 002	13 300	15 000	15 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 952	12 369	13 950	13 950
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Сытинский пер., 3С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Покровский бул., 16-18с4-4А
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 952	12 369	13 950	13 950
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Тверская	Маяковская	Китай-город

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	11 751	13 950	13 950
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	11 751	13 950	13 950
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	18%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	13 950
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	13 950
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	5	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	10 881
Общая площадь		8 684,30	603,00	461,00	197,00	202,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	10 881
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 254	13 866	13 950	10 881
Среднее арифметическое значение ряда данных		12 988				
Выборочная дисперсия		2 068 844				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 438				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		5,00%	23,00%	0,00%	22,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,265	0,226	0,279	0,229
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 512	3 134	3 892	2 492

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	13 030				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Сборник рыночных корректировок СРК - 2019» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2019, скидка на торг имеет следующие значения:

Таблица 9.6-5 Диапазон корректировок на уторговывание

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

Корректировка по данному параметру принята в размере среднего значения диапазона для офисной недвижимости в г. Москва и составила (-7%)

Площадь

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

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных¹⁰

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

Величина корректировки на удаление от метро

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

Таблица 9.6-6 Расчёт корректировки на удаленность от метро

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

Этаж расположения для офисных помещений

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 9.6-7 Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	603,0	461,0	197,0	202,0
в т. ч.						
Подвал	0,71	316,4	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	202,0
прочие этажи	0,78	78,8	603,0	461,0	197,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,00	1,00	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	0,7800	0,7800	0,7800	1,0000

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректирующий коэффициент	-	-	16%	16%	16%	-9%

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 936,0	603,0	461,0	197,0	202,0
в т. ч.						
Подвал	0,71	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	202,0
прочие этажи	0,78	1 936,0	603,0	461,0	197,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	1,00	1,00	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,7800	0,7800	0,7800	0,7800	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	-22%

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

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	603,0	461,0	197,0	202,0
в т. ч.						
Подвал	0,71	787,1	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-	202,0
прочие этажи	0,78	7 521,1	603,0	461,0	197,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,00	1,00	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,7832	0,7800	0,7800	0,7800	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	-22%

Расположение выхода на красную линию

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

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

Таблица 9.6-11 Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую таблицу:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,18	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,85	1	1,0625
Внутри квартала	0,8	0,94	1

Корректировка принята в размере 18% для первого аналога, т.к. он расположен на 2 линии второстепенной дороги

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Определение арендопригодной площади

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

Таблица 9.6-12 Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

Определение действительного валового дохода

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

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

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

Таблица 9.6-13 Величина недозагрузки

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов в г. Москва и составила 11,8% как среднее значение диапазона.

Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

Таблица 9.6-14 Величина операционных расходов

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%

Для последующих расчетов величина операционных расходов принималась для офисных объектов

в г. Москва и составила 17,8% как среднее значение диапазона.

Расчет ставки капитализации

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

Согласно аналитическому обзору рынка компании S.A. Ricci (<http://www.ricci.ru/ru/analytics>) ставка капитализации для офисной недвижимости имеет следующие значения:

- Ставка капитализации по итогам 6 месяцев для офисных объектов составила:
 - для объектов класса А: 9,5 - 10%;
 - для объектов класса В+: 10 - 10,5%;
 - для объектов класса В: 11% - 12%.

Для расчета принято среднее значение диапазона для объектов класса В и составило 11,5%.

Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Таблица 9.6-15 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Кадастровый номер помещения		
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245
Площадь, кв. м	1 156,9	1 937,1	8 684,3
Аренда пригодная площадь, кв.м.	902,4	1 510,9	6 773,8
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	14 981,0	13 030,0	13 030,0
Доход от сдачи в аренду, руб.	13 518 854	19 687 027	88 262 614
Потенциальный валовой доход, руб.	13 518 854	19 687 027	88 262 614
Коэффициент недозагрузки	11,8%	11,8%	11,8%
Потери от недозагрузки, руб.	1 595 225	2 323 069	10 414 988
Действительный валовой доход, руб.	11 923 629	17 363 958	77 847 626
Операционные расходы, %	17,80%	17,80%	17,80%
Операционные расходы, руб.	2 122 406	3 090 785	13 856 877
Чистый операционный доход, руб.	9 801 223	14 273 173	63 990 749
Коэффициент капитализации, %	11,5%	11,5%	11,5%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	85 228 026	124 114 548	556 441 296

Источник: рассчитано оценщиком

Таблица 9.6-16 Справедливая стоимость оцениваемых объектов по доходному подходу

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	73 669	85 228 026
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	64 072	124 114 548
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	64 074	556 441 296
ИТОГО				765 783 870

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий	Доходный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Соответствие полученного подхода результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		7	
Общая сумма положительных критериев		14			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,5		0,5	

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	108 509 000	0,50	54 254 500
Доходный	85 228 026	0,50	42 614 013
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			96 868 513
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			96 868 500

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	148 455 000	0,50	74 227 500
Доходный	124 114 548	0,50	62 057 274
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			136 284 774
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			136 284 800

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	576 629 000	0,50	288 314 500
Доходный	556 441 296	0,50	278 220 648
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			566 535 148
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			566 535 100

Источник: рассчитано Оценщиком

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

799 688 400 (Семьсот девяносто девять миллионов шестьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста рублей) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	96 868 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4247	1937,1	136 284 800
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4245	8684,3	566 535 100

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

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

Оценщик

Делов А.И.



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
Tel.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (495) 267-47-18

Член Международного комитета по стандартам оценки (IMSC)

Член Ассоциаций член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международной Федерации участников рынка недвижимости (IFREI)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Доброжелательная проверка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Регистрационное ПО: Московское региональное отделение

Место работы (оценщик): Общество с ограниченной ответственностью «ФидАлена»

Стаж в области оценочной деятельности: 8 лет

Общий стаж: 8 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование». Договор №091R7769059318 от 29.11.2018 на сумму 500000 руб., срок действия с 29.11.2018 по 31.12.2019;

2. Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование». Договор №433-12112118032587/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;

3. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах». Договор №433-12112118032587/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о выставке образования члена профессиональной периодической и области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 020222 от 20.04.2010 Академическая академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вступления в реестр членов РОО по 27.08.2019 жалоб на профессиональную деятельность не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют информация о фактах высказывания средств из компенсационного фонда, а также информация о нарушении (бездействии) оценщика в результате нарушения правил федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 августа 2019 г.

27 августа 2019 г.

С.Д. Заклин
(подпись)

Исполнительный директор
(подпись)

С.Д. Заклин





ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/77690593/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ г. Москва	29 ноября 2018 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком, и является его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» Индекс ОГРН 1045000015162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/3056834, КПП 77/0501001 Р/С 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, К/С 30101810200000000593, БИК 044525939.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Делов Андрей Игоревич Адрес регистрации или ИНН: 503231292110 Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Халатный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и не применяется к срокам страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Ограничения на установление (отсутствуют) Франшиза не установлена Полученная Страхователем сумма составляет: 3 200,00 руб. (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неполучения страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания досрочного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику страховую премию за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме, меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму. Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика за нарушение имущественных интересов третьих лиц (Выгодоприобретателей); Б) риском возникновения договора на проведение оценки и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. В случае наступления события, закрывающего настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования, Страховщик несет ответственность за нарушение договора на проведение оценки (Б) риск наступления ответственности за применение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент применения ущерба. при условии, что: - в течение 3-х лет с даты основания настоящего Договора; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда в период с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты основания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором, является нарушение Страхователем требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент применения ущерба. Страховым случаем также является возникновение неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 08919/776/90001/19 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		г. Москва
СТРАХОВАЩИЙ	Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту Договора), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков утвержденных Страховщиком 02.11.2015; (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, на совершение наступления которого, регулируются Правилами страхования. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Страховщиком и Страхователем, и подлежит исполнению в течение срока, указанного на обороте настоящего Договора при условии его выполнения. В случае, если заявлено об исполнении Страхователем Договора претензий Правил страхования, претензий по которым имеют подложные настоящие Страхователи.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, стр. Б. ИНН 50/0701817550 ОГРН 1055001717550 ОГРЮЛ 1050701817550 ОГРНИД 1050701817550 г. Москва, К/С 30101810200000000593 БИК 044525553.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» 123007, г. Москва, Хохловское шоссе, д. 32А ОГРН 10776050 ОГРНИД 10776050 г. Москва, ул. Удальцова, 50-а часов 00 минут 1 января 2019 г. до 23 часа 59 минут 59 секунд 31 декабря 2019 г. включительно. Указанные в настоящем 1 января 2019 г. и является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Страховые лимиты ответственности на один страховой случай (на установлен (отсутствует) Лимит ответственности на один страховой случай) составляют: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Страховые лимиты ответственности в течение срока действия настоящего Договора, составляют 10% от страховой суммы, произошедших и лечения срока действия настоящего Договора.	
ВРАЩАЮЩАЯ	Врачница не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 37 000,00 руб. (Тридцать семь тысяч рублей) 00 копеек, в том числе НДС 5,95 руб. (Пять тысяч девятьсот рублей) 00 копеек. Страхователь обязуется уплатить Страхователю в срок до 31 января 2019 г. в полном объеме. В случае неисполнения Страхователем своих обязательств по уплате Страховой премии, Страхователь имеет право прекратить свое действие со дня, следующего за последним днем оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Договора и без подписания документарного соглашения о расторжении Договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику действующий закон устанавливающий штраф за неисполнение обязательств по уплате Страховой премии, в течение которого действительное страховое, на основании Счета Страховщика.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	В случае оплаты страховой премии в сумме меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с момента получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страховое возмещение, и имеет ответственность и сумму страховой премии по настоящему Договору указанные в российских рублях. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования ответственности Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности, в том числе в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В риск возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными им требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления Страхователем расходов на привлечение которого застраховано по договору страхования. Страховым риском является продолжение обеспечения, на случай наступления которого проводится страхование.	
СТРАХОВОЙ РИСК	По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются непредвиденные Страхователем претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате А) нарушения Страхователем договора страхования, Б) неисполнения Страхователем своих обязательств по уплате Страховой премии, в соответствии с п. 2.12 (а) Правил страхования, Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем абсолютно с предельного согласия Страховщика или вступила в силу решение суда; - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем в течение периода с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении оценочной деятельности, и вредом, о возмещении которого подается претензия, претензия о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлены последующей стороной Страхователя в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно).	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Настоящим Договором устанавливается, что наступление страхового случая возникает в том случае, когда Страховщик проплатит страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которого нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и в течение обязанности Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.3.2 Правил страхования, предусмотренные разделом СТРАХОВОГО РИСКА, настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика проплатить страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которого нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и в течение обязанности	

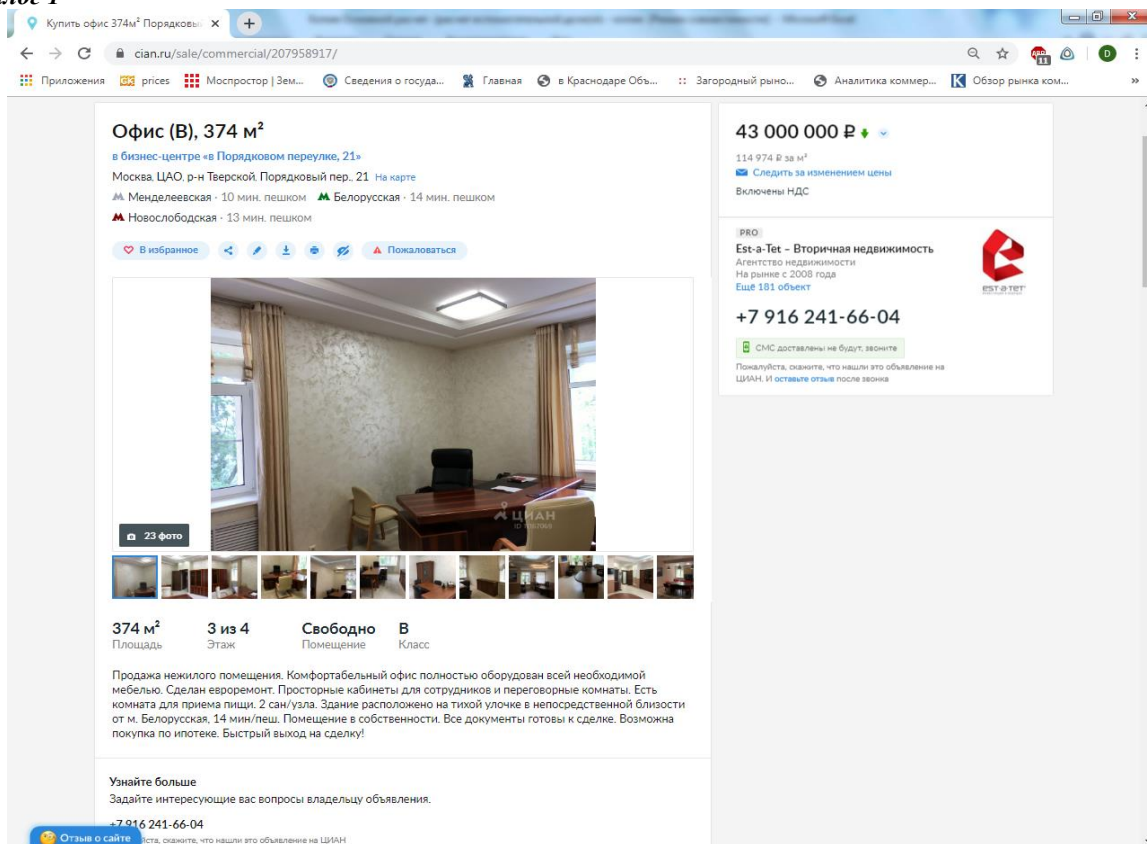
[illegible]

	возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по Договору страхования, при условии что такие расходы предвидительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в случаях, предусмотренных Правилами страхования, обстоятельств, влияющих на осуществление страховой оценки. Сотрудники Страхователя принимают оценки – фактические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема и профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем, и несут ответственность за свои действия и решения, не связанные с осуществлением профессиональной деятельности Страхователя за исключением случаев, указанных в п. 3.7. Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоберегателям); • расходы на оплату услуг адвокатов, иных лиц, обладающих правом представления интересов Страхователя в суде, арбитражном суде или третейском суде; • расходы (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за возмещение вреда.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде уведомить Страхователя по электронной почте на адрес: Российская Федерация, 115162 г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: Сумма страхового возмещения, руб. Максимальный срок выплаты (рабочие дни) до 40 000 000 5 (Пять) от 40 000 001 до 200 000 000 10 (Десять) Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта и вступает в силу с момента подписания Страхователем Страхового Акта. Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
ТЕРМИНЫ И УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Стороны подтверждают, что они несут ответственность за предоставление достоверной информации и за предоставление документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования, и за предоставление документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Писарева Тимур Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfalife.ru - Колежанин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhanyanAA@alfalife.ru - Ели Дмитрий Александрович, тел. +7 (495) 102-21-64, эл. почта: ElyDmitriy@alfalife.ru - Писарева Ирина, тел. 8(499) 550 1505, эл. почта: info@alfalife.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страховое возмещение с оценкой. 2. Правила страхования, профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ФондОценка»	
СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
В лице Генерального директора Ивашовой Натальи Павловны, действующей на основании доверенности №12076/18 от "29" октября 2018 г.	
В лице Руководитель, директор Антонова Александра Александровича, действующего на основании доверенности №12076/18 от "29" октября 2018 г.	
Исх. Письмо Т.С. - 7482780359641382	

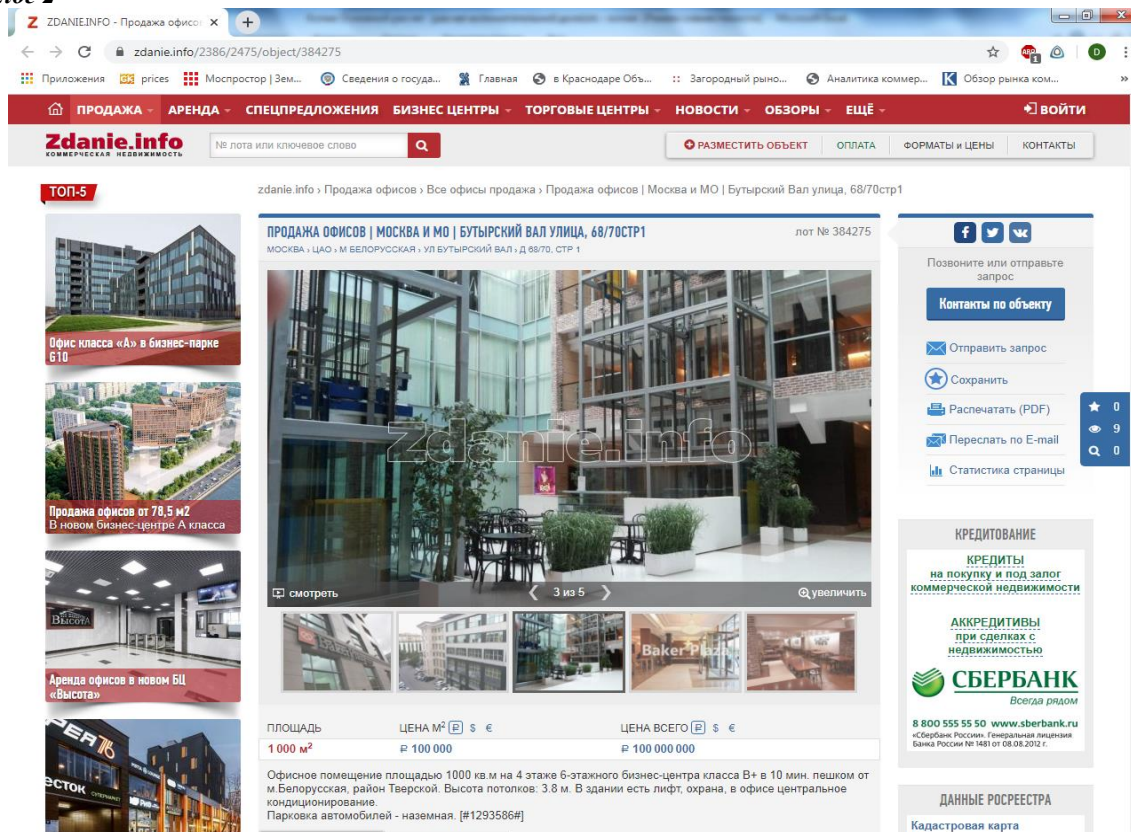
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3

Продаю офис 610,5 м², ул. Радио... x

cian.ru/sale/commercial/1431182/

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

Офис (В+), 610,5 м²

в бизнес-центре «Яуза Тауэр I (Yauza Tower I)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1 На карте
Бауманская - 18 мин. пешком Курская - 23 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



19 фото

610,5 м² 2 из 8 Занято до авг 2020 В+
Площадь Этаж Помещение Класс

Офис в БЦ Яуза Тауэр, ул. Радио, д. 24 к. 1, на втором этаже бизнес-центра. Окна кабинетов выходят на язузу. Качественный ремонт. Общая площадь 610,5 кв. м, кабинетная планировка, отдельный холл, ресепшен, два туалета. Возможна продажа блоками - блок 300 кв. м. В каждый блок отдельный вход с лестницы, в каждом блоке свой туалет. Круглосуточная охрана, пропускная система. В Бизнес Центре рестораны, кафе. Возможно арендовать машиноместо на территории. Интернет, дополнительные телефонные линии. В данный момент офис сдается. Возможна продажа от Физ. лица. Показ по договоренности. В этом помещении находился кабинет Академика Туполева.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Отзыв о сайте 5451-62-84

68 000 000 Р +

111 385 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRO
Вячеслав Полонский
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Опыт работы с 2009 года
Еще 8 объектов

+7 916 451-62-84

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Аналог 4

Купить офис 490,6 м² Спартаков... x

cian.ru/sale/commercial/198978582/

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

Офис, 490,6 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 6с1 На карте
Бауманская - 6 мин. пешком Красносельская - 17 мин. пешком
Комсомольская - 19 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



6 фото

490,6 м² 1 из 11 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается нежилое помещение, общей площадью 490,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 6. Характеристики: Встроенное помещение, общая площадь 490,6 м² (Антресоль - 159,6 м²; первый этаж - 157 м²; подвал - 174 м²). Год постройки здания - 1941 г. Количество этажей 1 + мансарда + подвал, два входа, планировка зальная-кабинетная. Состояние внутренней отделки хорошее (ремонт сделан в 2016 году). Высота потолков: Антресоль - 3,13 м; первый этаж - 3,45 м; подвал - 2,83 м.

Коммуникации: Здание оборудовано всеми инженерными коммуникациями, системой видеонаблюдения, системой пожаротушения, системой приточно-вытяжной вентиляции.

Электрическая мощность 99 кВт (2 отдельных ввода). Парковка: Стихийная. Для уточнения актуальной цены и получения дополнительной информации просьба обращаться по указанному в объявлении телефону.

58 368 800 Р +

118 975 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
ID 12696166
Агентство недвижимости

+7 913 525-46-40

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

Сдам офис от 400 до 603 м² 1-я

cian.ru/rent/commercial/220913909/

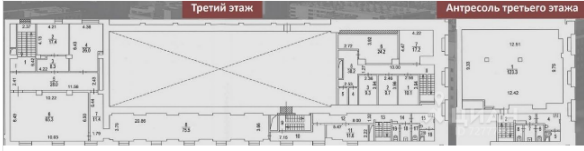
Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

Офис (В), от 400 до 603 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3 На карте

Маяковская · 4 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



9 фото

от 400 до 603 м² 3 из 7 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Сдается в долгосрочную прямую аренду офисное помещение совокупной площадью 603 квадратных метров в бизнес-центре, который находится по адресу Москва, 1-я Брестская улица, 2 с3 в Центральном административном округе Москвы. Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком!

Высылаем план помещения на электронную почту по звонку. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.

Показ ежедневно с 11 до 23, без выходных.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или напишите свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и даем в течение нескольких минут!

Отзыв о сайте

от 600 040 до 904 560 ₽/мес.

18 002 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO Fortex Consulting Group
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 1518 объектов

+7 985 201-10-89

СМС доставлены не будут, звоните

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

Аналог 2

Снять офис 461м² Сытинский п.

cian.ru/rent/commercial/221152437/

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

Офис (В), 461 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Сытинский пер., 3С5 На карте

Пушкинская · 2 мин. пешком Тверская · 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



13 фото

461 м² 4 из 4 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагаем в аренду офисный блок 507 кв.м. на 4 этаже по адресу пер Сытинский, д. 3/25 стр 5. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Пушкинская несколько минут пешком. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план раскладки ваших сотрудников. 4769

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 962-09-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Отзыв о сайте

613 130 ₽/мес.

15 960 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO Layton
Агентство недвижимости
Еще 676 объектов

+7 916 962-09-23

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

Аналог 3

Снять офис 197м² 1-й Тверской

cian.ru/rent/commercial/206137014/

Офис (В), 197 м²
в деловом центре «Тверской 18»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18 На карте
▲ Маяковская - 5 мин. пешком ▲ Новослободская - 10 мин. пешком
▲ Белорусская - 10 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



13 фото

Светлое помещение с доступом 24/7

197 м² Площадь 5 из 5 Этаж Занято до дек 2019 Помещение В Класс

Бизнес-центр класса "В". Сдается изолированный офисный блок (мансардный этаж с полноценными потолками), перепады от 2,3-х до 3-х метров. Два изолированных кабинета. Санузел мужской и женский. Подсобка. Есть лифт. Установлено дополнительное освещение и кондиционирование. Окна Velux в крыше и в стенах по периметру. Возможен круглосуточный доступ 24/7. В ставку аренды включены все переменные платежи кроме электричества.

Узнайте больше
Отзыв о сайте

246 250 ₽/мес. ↓
15 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO
Небоскреб
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2009 года
Еще 18 объектов
+7 985 260-82-66

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Аналог 4

Сдам офис 202м² Покровский

cian.ru/rent/commercial/222498584/

Офис (В), 202 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Покровский бул., 16-18с4-4А На карте
▲ Китай-город - 10 мин. пешком ▲ Чкаловская - 11 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



5 фото

202 м² Площадь 1 из 3 Этаж Свободно В Класс

Предлагаем в аренду офисный блок 202 кв.м. на 1 этаже по адресу б-р Покровский, д. 16-18 стр 4-4. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 2319

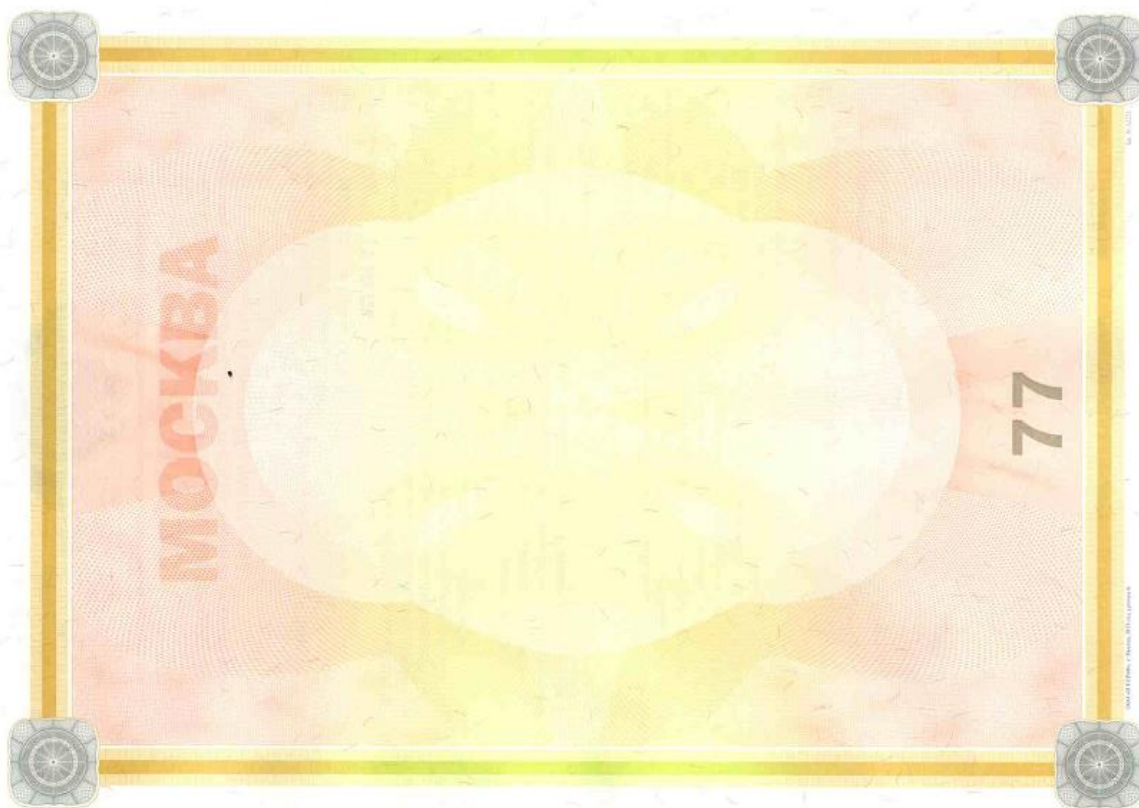
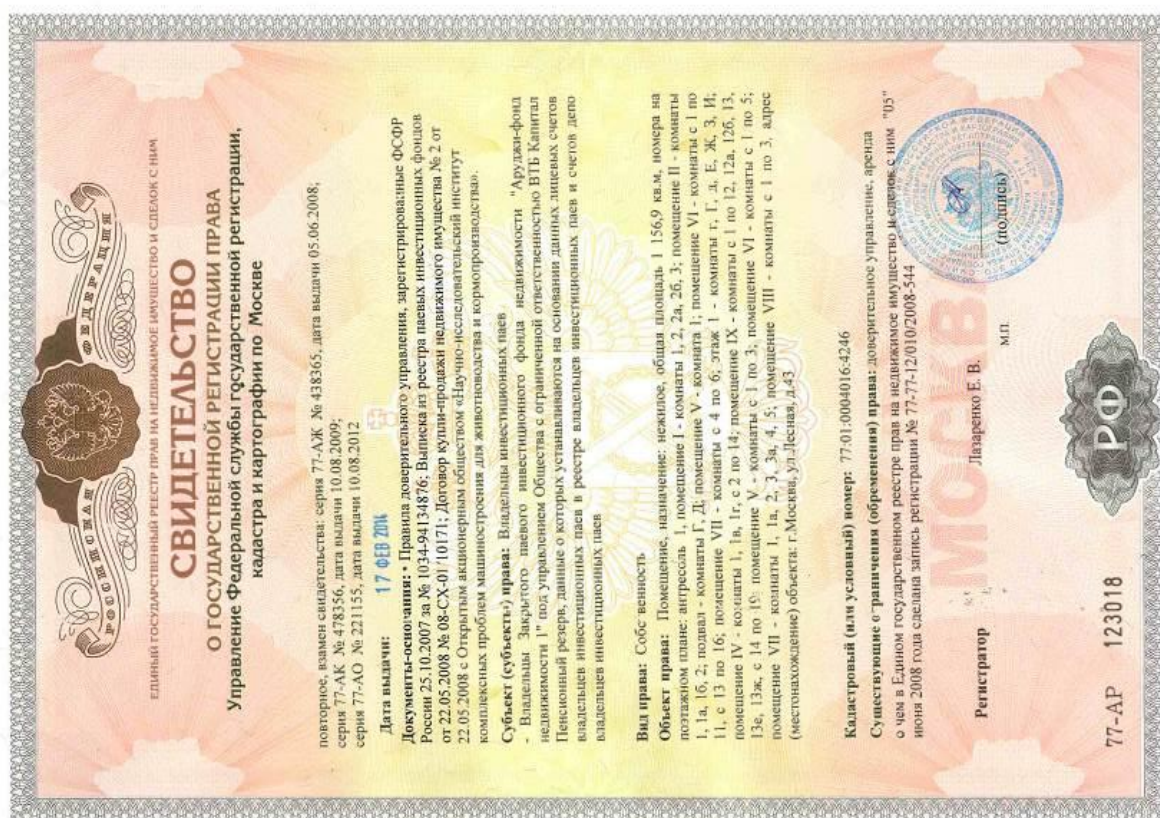
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 241-17-81
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

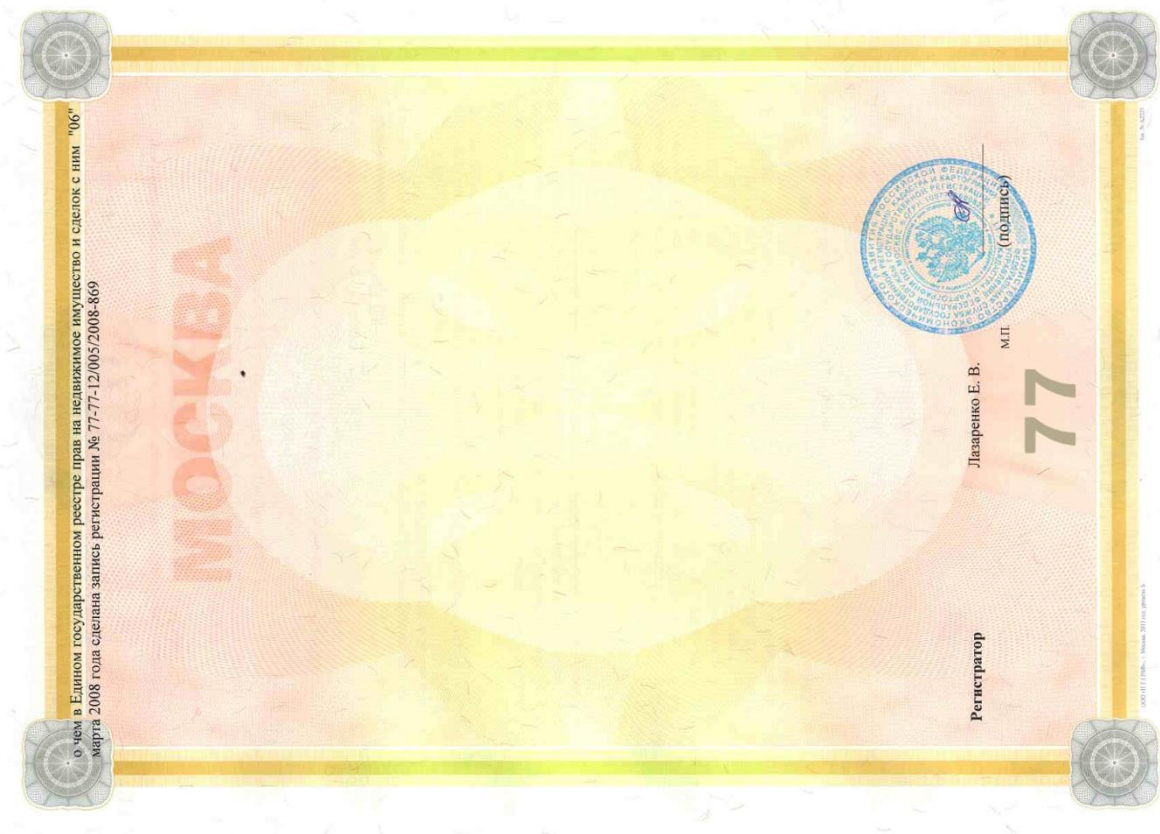
252 500 ₽/мес. ↓
15 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO
Layton
Агентство недвижимости
Еще 720 объектов
+7 916 241-17-81

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ





906, 906, 91, 91а, с 9 по 96, А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, с 12 по 15, 15а, 15б, 16, 16а, 16б, 17, 17а, 17б, с 18 по 26, 26а, 26б, 27, 27а, 27б, с 28, 28а, 29, с 31 по 36, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 42, 42а, 42б, 42в, 43, 43а, 43б, 43г, 43д, 43е, 43ж, 43з, 44, 44а, 44б, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, с 46 по 50, 50а, 50б, 50г, 50д, 51, 51а, 51б, 52, 52а, 53, 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 57, 57а, 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 59г, 60, 60а, 60б, 60г, 61, 61а, 61б, 62, 63, 63а, 63б, 63г, 64, 64а, 64б, 64в, 64г, 64д, 65, 65а, 66, с 67 по 70, 70а, 70б, 70г, 70д, с 71 по 74, 74а, 74б, 75, 75а, 75б, 75г, 75д, 75е, 76, 76а, 76б, с 77 по 79, 79а, 79б, 79г, 79д, 79е, 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, с 83 по 89, А, Б, В, Г, Д, этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, с 5 по 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, с 13 по 15, 15а, 15б, 16, 16а, 16б, 16в, 17, 17а, 17б, с 18 по 20, с 22 по 36, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 40г, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 41д, 42, 42а, 42б, 42в, 42г, 42д, 42е, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 43е, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, с 45 по 49, 9а, 49б, 50, 50а, 50б, 50г, с 51 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60г, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г, 63, 63а, 63б, 63г, 63д, 64, 65, 65а, 65б, с 66 по 69, 69а, 69б, 69г, 70, 70а, 70б, с 71 по 74, 74а, 74б, 74г, 74д, 74е, 74ж, 75, 75а, 75б, 75в, 76, 76а, 76б, 77, 77а, 77б, 77г, с 78 по 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 83, 83а, 83б, с 85 по 89, А, Б, В, Г, Д, этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 6, 11б, 29, 31, 34, 37, 37а, 37б, 38, 38а, 38б, 38г, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 41д, 42, 42а, 42б, 42в, 42г, 42д, 42е, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 43е, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, с 45 по 49, 9а, 49б, 50, 50а, 50б, 50г, с 51 по 54, 54а, 54б, 54в, с 55 по 58, 58а, 58б, 59, 59а, 59б, 60, 60а, 60б, 60г, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г, 63, 63а, 63б, 63г, 63д, 64, 65, 65а, 65б, с 66 по 69, 69а, 69б, 69г, 70, 70а, 70б, с 71 по 74, 74а, 74б, 74г, 74д, 74е, 74ж, 75, 75а, 75б, 75в, 76, 76а, 76б, 77, 77а, 77б, 77г, с 78 по 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 83, 83а, 83б, с 85 по 89, А, Б, В, Г, Д, этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 6, 11б, 29, 31, 34, 37, 37а, 37б, 38, 38а, 38б, 38г, 39, 39а, 39б, 40, 40а, 40б, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 41д, 42, 42а, 42б, 42в, 42г, 42д, 42е, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 43е, с 55 по 66, 66а, 66б, 67, 68, 68а, 69, 70, 70а, 71, 72, 72а, 72б, 72в, с 74 по 77, 77а, 77б, 77г, 78, 78а, 78б, 79, 80, 80а, 80б, 80в, 81, 81а, 81б, 82, 82а, 82б, 82г, 83, 83а, 83б, 83г, с 84 по 86, 86а, 86б, 87, 87а, 87б, 88, 88а, 88б, 89, 89а, 89б, с 91 по 96, А, Б, В, Г, Д, этаж 6 - комната Г, помещение I - комната Д, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Лесная, д. 43

Кадастровый (или, словный) номер: 77:01:0004016:4245

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

Регистратор
Лааренко Е. В.
М.П.

77

М.П.

(подпись)

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

Раздел 1

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

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

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

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



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

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

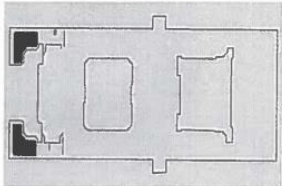


Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
13.12.2018 № 77/100/042/2018-6861	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые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



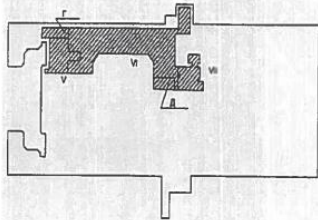
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 8

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



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

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

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



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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела § _____	Всего листов раздела § : _____	Всего разделов: _____
13.12.2018 № 77/190/042/2018-6861		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246	Номер этажа (этажей):	Антресаль № 1, Подвал № 0, Этаж № 1
The diagram shows a detailed architectural floor plan of a room. It features a central rectangular area surrounded by walls and internal partitions. Various structural components are labeled with Cyrillic letters: 'V' at the bottom left corner; 'VI' near the bottom center; 'VII' at the top left corner; 'VIII' at the top right corner; 'IX' on the right side wall; and 'X' at the bottom right corner. The drawing uses solid black lines for walls and lighter lines for openings and furniture placement.			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	The logo of the Federal Service for Technical Regulation (Rosstandart) is located in the bottom right corner of the page. It consists of a circular emblem with a blue border containing the text 'РОССИЙСКОЕ СОЮЗНОЕ ПРАВО ОХРАНЯЕТ' (Russian Union Law Protects) and a central graphic element.	

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





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

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

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



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

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



Раздел 2

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

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

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



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

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

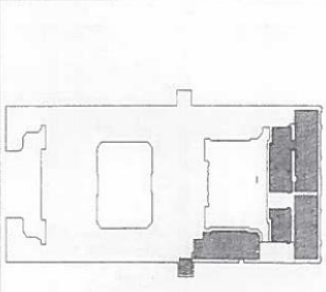
Инженер II категории	Королева Е. В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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

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

5 ЭТАЖ



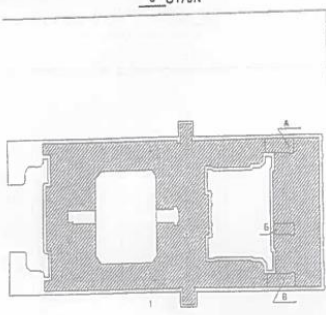
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
-------------------------------	-----------------------	--

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

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

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

6 ЭТАЖ



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
-------------------------------	-----------------------	--

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9:	Всего разделов:
14.12.2018 №	77/100/042/2018-6863		
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
77:01:0004016:4247/3	199.8	этаж 5-й, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 16, 17, 18, 18а, 19, 20	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4247/4	546.7	этаж 6-й, помещение I, комнаты №№ 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 42а, 43, 44, 46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52г, 53, 53а, 53б, 53а, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 57, 58, 59, 60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, 67	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4247/2	433.2	этаж 6-й, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24, 25, 27, 28, 29, 68, 69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
77:01:0004016:4247/1	284.2	этаж 6-й, помещение I, комнаты №№ 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12г, 13-14	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.12.2022
Инженер II категории		Королева Е. В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

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



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

Раздел 2

Помещение		(инд. объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
13.12.2018 № 77/100/042/2018-6864		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2008-867 от 06.03.2008
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид:		Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/027/2007-646, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 8684, 3 кв. м, весь объект
дата государственной регистрации:		04.08.2011
номер государственной регистрации:		77-77-11/099/2011-566
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 30.09.2022
3.1.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566; Дополнительное соглашение от 29.11.2018 №11 к договору аренды нежилых помещений №5/а от 01.07.2011г.
3.1.2. вид:		Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245/1 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 9, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, 18, 19, 20, 22 площадью 203, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/2 (этаж 6, помещение I, комната Г площадью 22, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/3 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 91, 92, 93, 94, 95, 96 площадью 132, 7 кв.м.), 77:01:0004016:4245/4 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 37, 37а, 37б площадью 19, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/5 (этаж 5, помещение I, комната № 116 площадью 0, 5 кв.м.), 77:01:0004016:4245/6 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г площадью 43, 7 кв.м.) общей площадью 562, 0 кв.м. этаж 4, помещение I - комнаты 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, с 9 по 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, с 18 по 20, 22, 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 6, 11б, 37, 37а, 37б, 66, 66а, 66б, 66в, 67, 68, 68а, 69, 70, 71, 72, 72а, 72б, 72в, 74, с 91 по 96; этаж 6 - комната Г
дата государственной регистрации:		01.11.2011
номер государственной регистрации:		77-77-11/089/2011-920
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.11.2011 по 31.08.2021

Раздел 2

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

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

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





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

Раздел 8

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

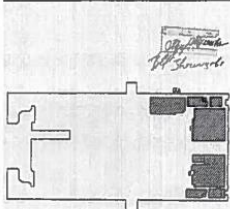
ПОДВАЛ	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

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

Раздел 8

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

1 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

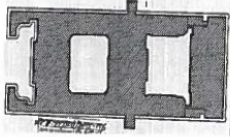
Ведущий инженер	Д. Ш. Нугасва
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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

Раздел 8

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

2 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

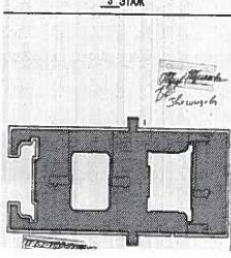
Ведущий инженер	Д. Ш. Нугасва
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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

Раздел 8

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

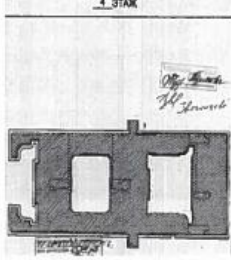
3 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

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

Раздел 8

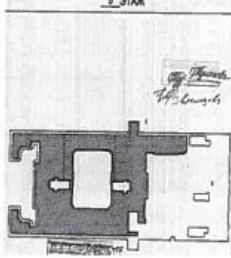
Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № 13.12.2018 № 77/100/042/2018-6864	Раздела 8	Всего листов раздела 8:	Всего разделов:
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4245		Номер этажа (этажей):	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0

4 ЭТАЖ	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

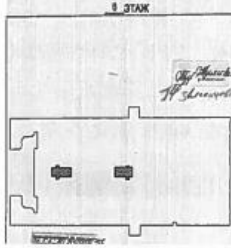
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 8

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

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

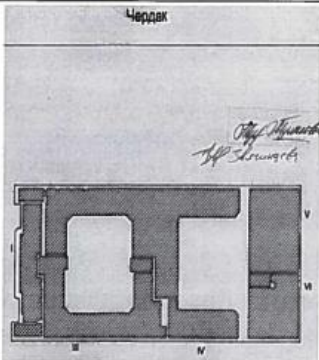
Раздел 8

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

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

Раздел 8

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

			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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



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

Раздел 9

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

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

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф. 25

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

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

ф. 25

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

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



02 10 09 0106775



Р. 2 По адресу: Лесная ул., 43

ф. 25

стр. 3

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

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

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

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
1	1	тамбур	1,5	1,5	учрежд.		340
2	2	кабинет	15,6	15,6	учрежд.		
3	3	электроплавная	10,3	10,3	прочая		
4	4	уборная	0,8	0,8	учрежд.		
5	5	уфальная	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 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
п	4	венткамера	17,3	17,3	прочая		270
5	5	венткамера	13,1	13,1	прочая		
6	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: Общественное питания
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
1	1	офис	111,5	111,5	общепит		340
1	1	лифт	3,0	3,0	прочая		
1	1	лифт	3,0	3,0	прочая		
2	2	коридор	1,5	1,5	общепит		
3	3	уборная	2,2	2,2	общепит		
4	4	кабинет	9,5	9,5	общепит		
5	5	коридор	26,9	26,9	общепит		
6	6	склад	30,6	30,6	общепит		
7	7	коридор	20,2	20,2	общепит		
8	8	кабинет	3,8	3,8	общепит		
9	9	кабинет	3,3	3,3	общепит		
10	10	кабинет	15,7	15,7	общепит		
11	11	кабинет	9,0	9,0	общепит		
12	12	душевая	1,7	1,7	общепит		
13	13	уфальная	2,3	2,3	общепит		
14	14	коридор	2,1	2,1	общепит		
Г	Г	клетка лестнич	14,8	14,8	прочая		
Г	Г	тамбур	3,9	3,9	прочая		
Д	Д	лифт	1,8	1,8	прочая		
Ж	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	45,5		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N IX Тип: Учрежденные
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. — основ.	в т.ч. — восток.	лестн. балк.	
1	1	кабинет	8,4	8,4		учрежд.	340
	2	кабинет	19,4	19,4		учрежд.	
	3	коридор	5,2	19,4		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.	
	13а	лифт	3,0			3,0 прочая	
	13б	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	уборная	4,2			4,2 учрежд.		
18	уборная	1,1			1,1 учрежд.		
19	уборная	4,6			4,6 учрежд.		
Е	клетка лестнич	12,2			12,2 прочая		
Итого			302,1	161,4	140,7		
----		Нежилые помещения всего	302,1	161,4	140,7		
		в т.ч. Учрежденные	283,9	161,4	122,5		
		Прочие	18,2		18,2		

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Учрежденные
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. истоплз. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	лестн.	
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. Учредительские	29,8	16,7	13,1		
		Прочие	4,9	4,9			

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

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

Экспликация на 7 страницах

Исполнитель Савкина 25.08.2009 г.

Савкина Н.А.

93 10 004809

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. встоп.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кабинет	24,8	24,8					340
	2	кабинет	6,2	6,2					
	2a	шкаф	0,3	0,3					
	2b	шкаф	0,3	0,3					
	3	кабинет	8,5	8,5					
Итого по помещению			40,1	40,1					
---Нежилые помещения всего			40,1	40,1					
в т.ч. Учрежденные			40,1	40,1					

Помещение N II Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. встоп.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кабинет	31,4	31,4					340
	1a	шкаф	0,5	0,5					
	1b	шкаф	0,5	0,5					
	2	кабинет	6,3	6,3					
Итого по помещению			38,7	38,7					
---Нежилые помещения всего			38,7	38,7					
в т.ч. Учрежденные			38,7	38,7					
Итого			1156,9	703,8	453,1				
---Нежилые помещения всего			1156,9	703,8	453,1				
в т.ч. Учрежденные			489,7	296,0	193,7				
Общест. питания			240,3	152,8	87,5				
Прочие			426,9	255,0	171,9				

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

Гонимый, в группы
инициативизации
стабильный и сдруженный
Каноника Т. И.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

стр. 1

φ.25

2.2

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

4,9 уфрежид.
19,7 уфрежид.
9,9 уфрежид.
гор.уфрежид.
уфрежид.



02 10 09 0106774

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденные

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об организации: доверительное управление

Распоряжение главы районной управы

от 9.08.1999 N 1044-Р

ф.25

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

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				

Центральное
территориальное бюро
экономической
информатизации
государственных
финансов

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

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

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

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

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

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

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение № 1 ТБТИ: Прочие

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

ф. 25

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

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 6 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель Савикова

Савикова Н.А.

93 10 004810

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

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

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0106773



По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

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

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

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. ложк. балк. проч.	
1	1	зал обеденный	50,0	50,0			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. Учрежденные	68,8	58,4	10,4		

Центральное
техническое бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

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

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. — основ.	в т.ч. — вспом.	лож. в т.ч.	
II	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
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. основ.	в т.ч. вспом.	лож.	
1	1	зал операционный	36,0	36,0		учрежд.	340
	2	кабинет	2,5	2,5		учрежд.	
	3	кабинет	2,2	2,2		учрежд.	
	4	коридор	16,0		16,0	учрежд.	
	5	электромеханическая	2,2		2,2	учрежд.	
	6	универсальная	1,2		1,2	учрежд.	
	7	уборная	1,3		1,3	учрежд.	
	8	уборная	2,3		2,3	учрежд.	
	9	кабинет	3,1	3,1		учрежд.	
	10	коридор	11,5		11,5	учрежд.	
	10а	гардеробная	3,6		3,6	учрежд.	
	11	касса	5,0	5,0		учрежд.	
	12	санф	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.		
A	клетка лестнич	22,5		22,5	прочая		
A1	клетка лестнич	15,5		15,5	прочая		
a	тамбур	2,1		2,1	прочая		
a1	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. 7
(проопозитивные)

Этаж	№ хов.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, занятых под склад (с коэф.)	Всего	в т.ч.		Площадь помещений, занятых под склад (с коэф.)	Всего
			основ	вспом.			основ	вспом.		
26		кабинет	13,1	13,1	учрежд.	учрежд.				
27		кабинет	14,7	14,7	учрежд.	учрежд.				
28		кабинет	13,0	13,0	учрежд.	учрежд.				
29		кабинет	6,1	6,1	учрежд.	учрежд.				
30		кабинет	8,6	8,6	учрежд.	учрежд.				
31		коридор	34,9	34,9	34,9	учрежд.				
35		коридор	4,4	4,4	4,4	учрежд.				
36		шкаф	0,3	0,3	0,3	учрежд.				
37		универсальная	3,5	3,5	3,5	учрежд.				
38		уборная	8,1	8,1	8,1	учрежд.				
39		коридор	35,4	35,4	35,4	учрежд.				
40		кабинет	14,5	14,5	учрежд.	учрежд.				
40а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
40б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
41		кабинет	18,4	18,4	учрежд.	учрежд.				
41а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
41б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
42		кабинет	11,0	11,0	учрежд.	учрежд.				
43		кабинет	16,0	16,0	учрежд.	учрежд.				
43а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
43б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
43в		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
43г		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
43д		шкаф	0,4	0,4	учрежд.	учрежд.				
44		кабинет	9,0	9,0	учрежд.	учрежд.				
44а		шкаф	0,3	0,3	учрежд.	учрежд.				
44б		шкаф	0,3	0,3	учрежд.	учрежд.				
45		кабинет	17,5	17,5	учрежд.	учрежд.				
45а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
45б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
45в		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
46		коридор	28,9	28,9	28,9	учрежд.				
46а		шкаф	1,3	1,3	1,3	учрежд.				
47		кабинет	20,8	20,8	учрежд.	учрежд.				
47а		шкаф	1,3	1,3	учрежд.	учрежд.				
48		шкаф	1,0	1,0	учрежд.	учрежд.				
49		коридор	17,0	17,0	17,0	учрежд.				
50		коридор	17,8	17,8	17,8	учрежд.				
51		кабинет	33,5	33,5	учрежд.	учрежд.				
51а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
51б		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
52		кабинет	9,3	9,3	учрежд.	учрежд.				
53		пос. собственное	3,0	3,0	3,0	учрежд.				
54		кабинет	9,8	9,8	учрежд.	учрежд.				
55		уборная	2,0	2,0	учрежд.	учрежд.				
56		коридор	6,0	6,0	учрежд.	учрежд.				
57		кабинет	8,4	8,4	учрежд.	учрежд.				
59		кабинет	24,5	24,5	учрежд.	учрежд.				
60		кабинет	34,9	34,9	учрежд.	учрежд.				
61		коридор	15,9	15,9	учрежд.	учрежд.				
62		кабинет	13,6	13,6	учрежд.	учрежд.				
62а		шкаф	0,5	0,5	учрежд.	учрежд.				
63		кабинет	11,8	11,8	учрежд.	учрежд.				

По адресу: Лесная ул., 43

Поименно N I Тип: Украинские
Последнее обновление: 16.06.2000
Сведения об ограничениях: доверительное управление
стр. 6 ф. 25

Этаж	NN комб.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вместо вст. (с коэф.)	Вс- ста
			всего	в т. ч. основ.		
2	1	кабинет	7,8	7,8	устройства.	343
	2	кабинет	14,0	14,0	устройства.	
	3	кабинет	14,6	14,6	устройства.	
	4	кабинет	16,1	16,1	устройства.	
	5	кабинет	12,2	12,2	устройства.	
	6	коридор	20,0		20,0 устройства.	
	7	кабинет	23,9	23,9	устройства.	
	7а	шкаф	0,5	0,5	устройства.	
	7б	шкаф	0,5	0,5	устройства.	
	8	кабинет	24,1	24,1	устройства.	
	8а	шкаф	0,3	0,3	устройства.	
	8б	шкаф	0,3	0,3	устройства.	
	8в	шкаф	0,3	0,3	устройства.	
	8г	шкаф	0,3	0,3	устройства.	
	8д	шкаф	0,3	0,3	устройства.	
	9	кабинет	21,9	21,9	устройства.	
	9а	шкаф	0,3	0,3	устройства.	
	9б	шкаф	0,3	0,3	устройства.	
	9в	шкаф	0,3	0,3	устройства.	
	10	кабинет	20,9	20,9	устройства.	
	10а	шкаф	0,5	0,5	устройства.	
	10б	шкаф	0,5	0,5	устройства.	
	11	кабинет	20,9	20,9	устройства.	
	12	кабинет	11,0	11,0	устройства.	
	12а	шкаф	0,5	0,5	устройства.	
13	коридор	3,8		3,8 устройства.		
14	кабинет	20,3	20,3	устройства.		
14а	шкаф	0,3	0,3	устройства.		
14б	шкаф	0,3	0,3	устройства.		
14в	шкаф	0,3	0,3	устройства.		
15	кабинет	22,1	22,1	устройства.		
15а	шкаф	0,5	0,5	устройства.		
15б	шкаф	0,5	0,5	устройства.		
15в	шкаф	0,5	0,5	устройства.		
16	кабинет	21,0	21,0	устройства.		
16а	шкаф	0,3	0,3	устройства.		
16б	шкаф	0,3	0,3	устройства.		
16в	шкаф	0,2	0,2	устройства.		
16г	шкаф	0,2	0,2	устройства.		
17	кабинет	12,7	12,7	устройства.		
18	кабинет	15,9	15,9	устройства.		
19	кабинет	7,2	7,2	устройства.		
19а	коридор	4,6		4,6 устройства.		
20	кабинет	20,0	20,0	устройства.		
21	коридор	18,4		18,4 устройства.		
21а	шкаф	0,2		0,2 устройства.		
21б	шкаф	0,2		0,2 устройства.		
22	кабинет	10,6	10,6	устройства.		
23	кабинет	17,4	17,4	устройства.		
24	коридор	9,5		9,5 устройства.		
25	кабинет	16,5	16,5	устройства.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 9
(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та	
			всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.			
				основ.	вспом.	лож.	балк.	проч.
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	88в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	88г	кабинет	24,6	24,6		учрежд.		
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	88в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	90а	кабинет	16,3	16,3		учрежд.		
	90б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.		
	90в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.		
	91	кабинет	15,6	15,6		учрежд.		
	91а	пом. подсобное	2,0		2,0	учрежд.		
	93	лестница	5,9		5,9	учрежд.		
	94	учебальная	3,3		3,3	учрежд.		
	95	уборная	7,8		7,8	учрежд.		
	96	кладовая	1,3		1,3	учрежд.		
	А	клетка лестнич	22,3		22,3	прочая		
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5	прочая		
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая		
	Г	клетка лестнич	21,8		21,8	прочая		
	Д	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая		
	Е	клетка лестнич	22,7		22,7	прочая		
	Ж	клетка лестнич	15,1		15,1	прочая		
Итого по помещению			1545,7	1015,8	529,9			
---Неквалифицированные помещения всего			1545,7	1015,8	529,9			
в т.ч. Учредительские			1404,5	1015,8	388,7			
Прочие			141,2		141,2			

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 8

Помещение N I
(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч. в т.ч.	Всего	в т.ч. в т.ч.
------	---------	-----------------------------------	---------------	--	---	--	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	-----------------------------	-------	---------------

По адресу: Лесная ул., 43

10

ф.25

Вы-
со-
та

343

Помещение N I
Помещение N I
Помещение N I

стр. 11

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	
34		Удальная	3,7			3,7	учрежд.
35		Уборная	6,8			6,8	учрежд.
36		Коридор	39,2			39,2	учрежд.
39		Кабинет	18,9			18,9	учрежд.
39а		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
39б		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
40		Кабинет	27,0			27,0	учрежд.
40а		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
40б		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
40в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
40г		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
41		Кабинет	25,6			25,6	учрежд.
41а		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
41б		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
41в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
41г		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
42		Кабинет	18,2			18,2	учрежд.
42а		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
42б		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
42в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
43		Кабинет	27,0			27,0	учрежд.
43а		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43б		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43в		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43г		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
43д		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43е		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43ж		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
43з		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
44		Кабинет	9,3			9,3	учрежд.
44а		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
44б		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
45		Кабинет	16,9			16,9	учрежд.
45а		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
45б		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
45в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
45г		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
45д		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
46		Коридор	28,6			28,6	учрежд.
47		Кабинет	20,0			20,0	учрежд.
48		шкаф	0,8			0,8	учрежд.
49		шкаф	2,2			2,2	учрежд.
50		Кабинет	23,6			23,6	учрежд.
50а		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
50б		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
50в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
50г		шкаф	1,3			1,3	учрежд.
50д		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
52		Коридор	14,7			14,7	учрежд.
52а		Коридор	20,6			20,6	учрежд.
53		Коридор	18,2			18,2	учрежд.
54		пом. для сотрудн	35,7			35,7	учрежд.
54а		шкаф	0,5			0,5	учрежд.

② **территориальное**
муниципальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

ф.25

Вы-
со-
та

343

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

л. 14

ф.25

Помещение N I

стр. 15

(продолжение)

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

Центральное
бюро
технической инвентаризации
г. Москва

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

ф.25

Помещение N I Тип: Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат., использ. (с коэф.)		Всего	в т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост.	В т.ч. ост
------	---------	-----------------------------------	---------------	--	--	--	-------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 16

Помещение N I

(продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

16

стр. 17

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высо-со-та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. востом.	в т.ч. лодж. 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.	
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.	
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		уборная	3,4		3,4	учрежд.	
86		уборная	6,9		6,9	учрежд.	
87		коридор	4,4		4,4	учрежд.	
88		кладовая	1,3		1,3	учрежд.	
89		кабинет	20,5	20,5		учрежд.	
А		клетка лестниц	25,1		25,1	прочая	
В		клетка лестниц	13,5		13,5	прочая	
Г		клетка лестниц	23,1		23,1	прочая	
Д		клетка лестниц	22,4		22,4	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		

② Центральное

территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

I N English (continued)

Этаж	NN ком.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Плщадь помещений вспомогат., служеб., (с хозф.)	Вс- со- та
			всего	в т.ч. основ.		
					в т.ч. логж. банк. проч.	
	54б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.	
	54в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.	
	55	кабинет	10,0	10,0	учрежд.	
	56	коридор	1,5		1,5 учрежд.	
	57	уборная	1,0		1,0 учрежд.	
	58	коридор	2,5		2,5 учрежд.	
	59	уборная	6,1		6,1 учрежд.	
	60	дшевая	1,5		1,5 учрежд.	
	61	учебная	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 согулн	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 согулн	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		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. 18

Помещение N 1 Тип: Учредительские

Φ.25

Сведения об обменении: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб.			Вс. о-о-та
			всего	в т.ч. основ.	вст.ж.	лодж.	балк.	
5	1	кабинет	8,4	8,4			устройства.	345
	2	кабинет	15,7	15,7			устройства.	
	3	кабинет	15,3	15,3			устройства.	
	4	кабинет	17,1	17,1			устройства.	
	5	кабинет	12,3	12,3			устройства.	
	6	коридор	25,2		25,2		устройства.	
	116	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	29	кладовая	9,8		9,8		устройства.	
	31	коридор	4,5		4,5		устройства.	
	34	кабинет	40,6		40,6		устройства.	
	37	кабинет	18,8		18,8		устройства.	
	37а	шкаф	0,3	0,3			устройства.	
	37б	шкаф	0,3	0,3			устройства.	
	38	пом. для сотрудн	29,1	29,1			устройства.	
	38а	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	38б	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	38в	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	38г	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	39	кабинет	13,5	13,5			устройства.	
	39а	шкаф	0,3	0,3			устройства.	
	39б	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	40	кабинет	13,6	13,6			устройства.	
	40а	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	40б	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	41	кабинет	21,1	21,1			устройства.	
	41а	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	41б	шкаф	0,5	0,5			устройства.	
	42	кабинет	9,7	9,7			устройства.	
42а	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
42б	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
43	кабинет	17,3	17,3			устройства.		
43а	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
43б	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
43в	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
44	кабинет	9,9	9,9			устройства.		
44а	шкаф	0,3	0,3			устройства.		
45	кабинет	18,0	18,0			устройства.		
45а	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
45б	шкаф	0,5	0,5			устройства.		
46	коридор	28,0	28,0		28,0	устройства.		
47	кабинет	23,3	23,3			устройства.		
48	шкаф	1,3	1,3			устройства.		
49	шкаф	1,1	1,1			устройства.		
50	кабинет	12,8	12,8			устройства.		
50а	кабинет	13,6	13,6			устройства.		
51	коридор	17,1	17,1			устройства.		
51а	шкаф	0,4				устройства.		
52	коридор	19,1				устройства.		
53	коридор	18,8				устройства.		
54	пом. для сотрудн	35,5	35,5			устройства.		
54а	шкаф	0,5	0,5			устройства.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

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

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. в лок.	
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	уфальная	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	проч.	

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

Помещение N II Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. в лок.	
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.	

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

Центральное
 административное бюро
 городской администрации
 города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Распоряжение главы районской управы

от 9.08.1999 N 1044-Р

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. в лок.	
	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.	

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

Помещение N I Тип: Учрежденные

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Распоряжение главы районской управы

от 9.08.1999 N 1044-Р

Этаж	NN комн. помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. в лок.	
6	Г	клетка лестнич	22,4	22,4		проч.	343
Д	клетка лестнич		21,6	21,6		проч.	
Итого	по помещению		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. 22

ф. 25

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

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

ф. 25

Помещение N IV Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006
Сведения об объекте: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23

ф. 25

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

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

ф. 25

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполн. (с коэф.)	Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. встпом.		
ч	1	чердак	179,2	179,2		прочая	260
	2	отдел. машинное	7,5			7,5 прочая	
	Б	клетка лестная	13,0			13,0 прочая	
Итого по помещению			199,7			199,7	
---Нежилые помещения всего			199,7			199,7	
в т.ч. Прочие			199,7			199,7	
Итого			8684,3	5371,6	3312,7		
---Нежилые помещения всего			8684,3	5371,6	3312,7		
в т.ч. Учредительские			7052,0	4750,1	2301,9		
Общественные			107,1	41,7	65,4		
Прочие			1525,2	579,8	945,4		

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

Примечание:

Здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Экспликация на 23 страницах

25.08.2009 г.

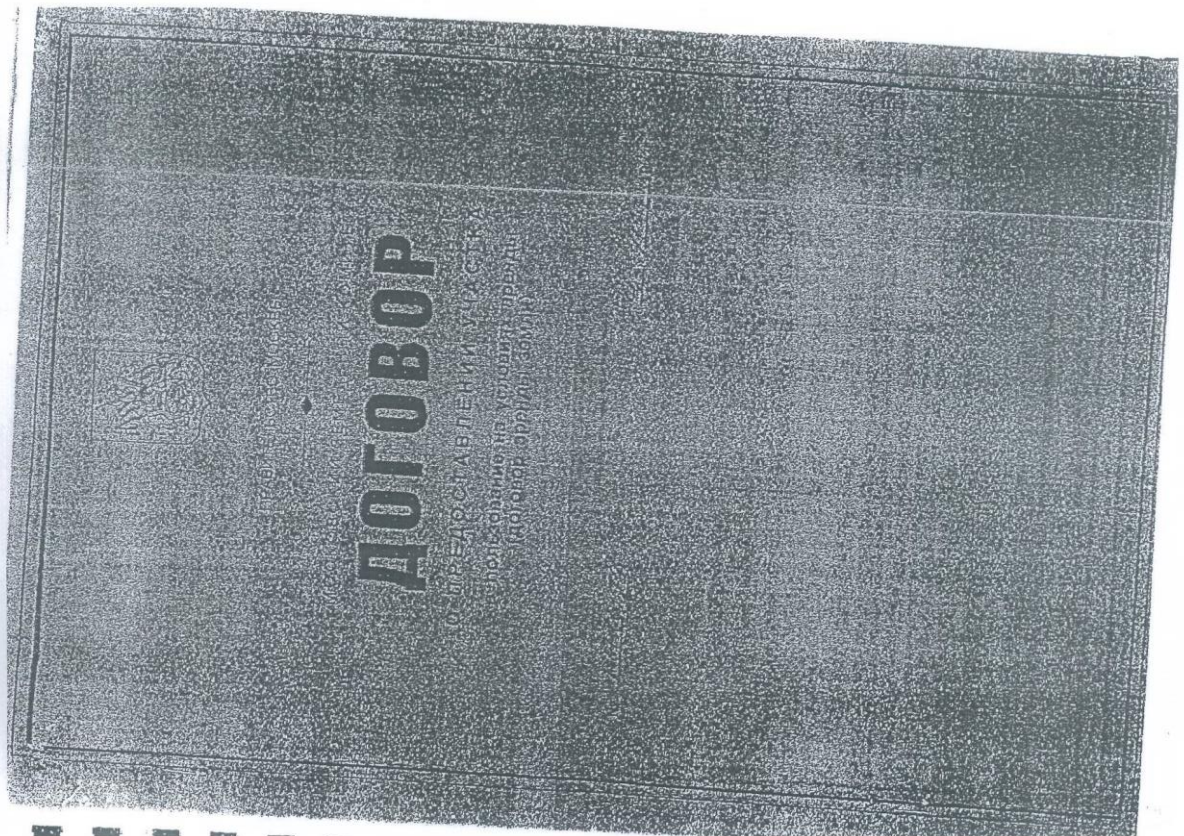
Исполнитель *Сидорова*

Сидорова Н.А.

93 10 004806

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Ручная печать
группы
стапель и оборудования
КОНОВА Т.И.



ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N 44-01-003520

г. Москва

"05" *сентября* 1995 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем каменноугольного сырья и горнопромышленности" "ВНИИКОЖ" в лице Генерального директора Ильина Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с разделом 4 п. 1.1.4-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком" Акционерному обществу открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем каменноугольного сырья и горнопромышленности" "ВНИИКОЖ" в г. Москве, в соответствии с условиями настоящего Договора о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

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

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

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

Ландшафтные характеристики участка:

- рельеф участка спокойный;

- на участке имеются:

- шестистоящее капитальное здание;

- зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

С. В. В. В. В.

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 вносения участка в течение сроков, установленных графиками, предусмотренных в особых условиях

и иных законных оснований участка способами, запрещенными земельным

законодательством России и Москвы;

6.2. Истребовать при расторжении Договора с Арендатором о

порядке и цене выкупа переданных зданий и иных сооружений в судеб-

ном порядке после окончания срока аренды земельного участка, а

также случаев расторжения Договора Арендодателем по основаниям,

указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.3. Обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае

неплатежей им задолженности по арендной плате на условиях, ука-

занных в п. 5.13. настоящего Договора.

6.4. Требовать при расторжении Договора с Арендатором о

порядке и цене выкупа переданных зданий и иных сооружений в судеб-

ном порядке после окончания срока аренды земельного участка, а

также случаев расторжения Договора Арендодателем по основаниям,

указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.5. Обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае

неплатежей им задолженности по арендной плате на условиях, ука-

занных в п. 5.13. настоящего Договора.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодатель-

ных актов России и городских нормативных актов.

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 неисполнения арендной платы в установленный

срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каж-

дый 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, в совместную аренду, в совместную

аренду или в качестве вклада в уставный капитал юридического ли-

ца, а также в случае предоставления участка другим лицам в без-

возмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия

Арендодателя, либо использования земельного участка не по целе-

вому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

в размере 10% от кадастровой стоимости земельного участка.

7.4. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.5. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

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

7.4. В случае порчи и/или уничтожения плодородного слоя

почвы Арендатором и/или третьими лицами, осуществляющими ха-

куз-либо деятельность по использованию (Договору) Арендатора, либо

использования участка способами, приводящими к порче земель,

последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в раз-

мере пяти минимальных размеров труда, установленных законода-

тельством, за один квадратный метр и возмещает убытки, причи-

ненные этими действиями.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения

Арендатором одного из условий, указанного в разделе "Особые ус-

ловия Договора", Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

(штраф) в размере пяти минимальных размеров труда, установленных

законодательством, за один квадратный метр.

7.6. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.7. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.8. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.9. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.10. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.11. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.12. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.13. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.14. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.15. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.16. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.17. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.18. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

7.19. В случае неисполнения Арендатором обязательств по

исполнению обязательств по аренде земельного участка Арендодатель

вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, причинен-

ных неисполнением обязательств по аренде земельного участка.

- 7 -

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Приложения к Договору:

N 1 - Расчет арендной платы.

N 2 - План границ земельного участка.

- 6 -

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон, между которыми возник спор. Если к претензии не приложены документы, необходимые для ее рассмотрения, они запрашиваются. Если претензия с указанием срока представления. При получении претензии рассматривается на основании имеющихся документов.

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

В ответе на претензию указывается: при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата платежного поручения на перечисление этой суммы или срок и способ удовлетворения претензии, если она не подлежит денежной оценке. При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии - мотивы отказа со ссылкой на соответствующее законодательство и доказательства, подтверждающие отказ; перечень прилагаемых к ответу на претензию документов. При удовлетворении претензии, подтверждающей денежную оценку, к ответу на претензию прилагается поручение банку на перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (принятии к исполнению).

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

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

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

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

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

-- невнесение арендной платы в установленные Договором сроки;

-- невнесение начисленной неустойки по факту нарушения обязательств по Договору в десятидневный срок со дня письменного уведомления Арендодателя о нарушении обязательства по Договору;

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

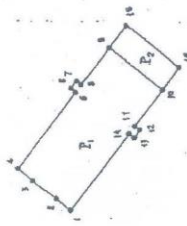
10.2. В случае заключения Арендатором Договора страхования Арендатор обязан зарегистрировать его в Москоземе.

Виктор М.

Виктор М.

Приложение 2 к договору
N 11-01-033559

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	Р У М Б Ы ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (м)	КООРДИНАТА Х (м)	КООРДИНАТА У (м)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12671.702	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12679.038	5759.456
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12680.689	5769.022
4 - 5	КВ 50 4.3	48.615	12697.839	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12697.839	5812.776
6 - 7	СВ 49 44.6	4.720	12698.032	5814.440
7 - 8	КВ 49 15.3	3.183	12698.032	5816.396
8 - 9	КВ 49 47.1	23.356	12693.566	5834.231
9 - 10	КВ 40 28.9	34.485	12648.488	5811.843
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5794.120
11 - 12	КЗ 40 16.0	3.162	12637.271	5792.076
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5788.201
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12637.972	5790.236
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.236
9 - 16	КВ 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231
15 - 16	КЗ 40 16.1	34.488	12639.425	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5822.652
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.258	5811.843

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2:

3169.6 кв.м.
2682.2 кв.м.
486.4 кв.м.

Приложение 1 к договору
N 11-01-033559

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

Базовые исходные платежи

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

Арендная плата вносится:

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

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

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

И. В. Ильин

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Москва, регистрация округа «Солотчинский»
 Подпись: *И.А.Иванов*
 Дата регистрации: 15.12.2010
 Номер документа: 77-01-003569-1
 Регистратор: *И.А.Иванов*
 (Ф.И.О.)

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

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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Митюшского Александра Викторовича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-М-3091/9, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью «Аруджи – фонд недвижимости» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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 05.08.2009 Серия 77 АК № 478356 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/010/2008-544) и от 25.09.2009 Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-867), выданных Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:

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

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

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

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

«1.1. Предметом договора является земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, общей площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв.м, кадастровый № 77:01:004016:9, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Лесная, вл. 43, представляемый в пользование на условиях

аренды:
 Арендатору «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 административными целями».

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

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

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

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

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

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

«3. Арендная плата»

« 3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

- несения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- несвоевременного или неиспользования Участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

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

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

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

• в случае самовольного строительства на земельном Участке.

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

8. Изложить название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Санкции»

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

«7.2. В случае неуплаты арендной платы за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

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

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

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

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

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

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

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

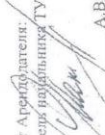
«5.2. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, юридическими актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти, с последующей государственной регистрацией при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

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

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель: ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
ИНН 7705031674, КПП 770501001	ИНН 7706627396, КПП 770701001
ОКПО 16412348,	ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.23.1
ОКВЭД 75.11.21	
Расчетный счет № 402018102000000000001, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 407018103000400000006 в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИК 044583001,	БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № В
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:
Заместитель начальника ГТУ ЦАО

А.В. Матопольский
г. 200 г. 200 г.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор

А.Ю. Сметанин
г. 200 г. 200 г.

Иск. Липатова Е.К.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
ФЛС № М-01-003569-002

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

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

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	
1. Площадь земельного участка	3169 кв.м
1.1. Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 06.03.2008	2652 кв.м
1.2. Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 05.06.2008	2941 кв.м
2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2
3. Кадастровый квартал	77:01:0004016
4. Удельный 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 патентным методом на основании уведомления Арендодателя.

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

УДОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Исходящий платеж:
ИН 7705031674, КПП 770501001,
управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (или Департамента земельных ресурсов города Москвы)
с/счетный счет № 401018108000000010041
на получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,
ИК 044583001,

Поле 101 платежного поручения 08
Поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105010020001120
Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000
Назначение платежа: Арендная плата за земельный участок за квартал _____ года.
ФЛС № _____, НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".

2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

От Нового Арендатора «1»:
Генеральный директор

В.В. Матюшевский
200 г.

А.Ю. Сметанин
200 г.

Исполнитель,
Барышева Е.К.

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

Площадь застройки:

2853,6 M²

M^* — площадь задания по изложению открытые склоны, крыльца, площадки перед подъездами, лестничники, и т.д.)

KB.M.

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая	основная	2. Цокольный эт.: общая	основная
1	2	3	4

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд.

ОСНОВНАЯ _____

КВ.М. _____

[illegible]

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. вид внутренней отделки		Средняя жилая площадь квартиры		Средняя внутренняя высота помещений		Сборник №	
						Таблица №	
1	2	3	4	5	6	7	8
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Проведения процента износа элементов деленной на 100	
1	Фундаменты						
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены						
б. Перегородки							
3	Перекрытия:						
междутажные							
подвальные							
4	Крыша						
5	Полы						
6	Оконные						
дверные							
7	Наружная отделка в архитект. оформл.						
внутренняя отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы						
9	Разные работы						
Итого							
Процент износа, приведенный к 100 по формуле							
Удельный вес (гр. 7)							

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. вид внутренней отделки		повышенная		Средняя жилая площадь квартиры		Средняя внутренняя высота помещений		Сборные	
						3.40		Таблица	
	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Проведения процента износа элементов деленной на 100	
1	Фундаменты	буповый ленточный на цементном растворе		3	0	3	50	1,5	546
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные, оштукатурка, окраска		26		26	55	14,3	
б. Перегородки		кирпичные, деревянные, оштукатурка, деревянные по металл. Балкам							
3	Перекрытия:	железобетонные плиты групп и побелка потолков.		9		9	50	4,5	
		железобетонные плиты групп и побелка потолков.							
4	Крыша	кровельная сталь по дереву. Стропилам с вб. трубами		6		6	50	3,0	
5	Полы	паркетные, линолеум цементные мат. плитка		9	+3,3	12,3	60	7,4	
6	Оконные	двойные стальные							
	дверные	заводского изготовления		11		11	50	5,5	
7	Наружная отделка в архитект. оформл.	оштукатурено, известковая окраска							
б	Внутренняя отделка	оштукатурено							
б		плиты ДСП окраска, оклейка обоями		7	+2,4	9,4	50	4,7	
	Центр отопления	трубы сталь, радиат. чуг.							
	Печное отопл.								
	Водопровод	трубы сталь, умяг. фланс							
	Канализация	трубы сталь, умяг. фланс							
	Радио	городской трансляция							
	Телефон	от АТС							
	Телевидение	от общей антенны							
8	Санитарные и электротехнические работы	с газовой колон. с духовк. колон. с горел. водосос. Горелые водососаб. Всплывания Газоснабжение сигнализ. Лифты Электроосвещение		21,7	+0,9	22,6	55	12,4	
9	Разные работы	трубы стальные естественная электроплиты 3 пассаж. 4 груз. 220В отомстка лестницы ступени		7,3		7,3	50	3,7	
Итого				110		108,6		57,0	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				57,0100		106,6		53	%
Удельный вес (гр. 7)									

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНОСНЫ	
Работу выполнил инженер (должность)	Мальцева Л. М. (подпись) 21 Май 2014
Проверил бригадир	Иванова Г. М. (подпись) 21 Май 2014
Начальник бюро	Иванова Г. М. (подпись)

1	Исходные	территориальное отделение технического центра связи г. Москва
---	----------	---