



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



Е.В. Берг /Е.В. Берг/

ОТЧЕТ 083/16

об оценке 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): 15.09.2016 г.

Дата составления отчета: 16.09.2016 г.

Москва – 2016

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	4
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
1.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
5.1.	ДОПУЩЕНИЯ	13
5.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	13
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
6.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	14
6.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
6.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ ...	14
6.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	14
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.4.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7.5.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	31
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	37
8.3.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	37
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	44
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	53
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА	54
9.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	54
10.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	56
10.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	56
10.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	56
10.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	56
10.4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	56
10.5.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	57

10.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	58
10.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	67
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	76
12.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	78
13.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	79
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	80
	1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	80
	2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	80
	3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	80
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	84
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	88

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 6 от 07.09.2016 г. к Договору № ФО/72-2016 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (из ФСО-2 п.3)

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

1.4. 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 (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	Не применялся, отказ обоснован	101 213 700	107 983 800
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)	Не применялся, отказ обоснован	156 482 800	170 633 600
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)	Не применялся, отказ обоснован	683 185 200	753 742 700

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

979 302 600 (Девятьсот семьдесят девять миллионов триста две тысячи шестьсот) рублей

В том числе

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость за участок, руб. (округленно)
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	89 945	104 057 100
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	83 850	162 426 100
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	82 081	712 819 400

1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

- Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.

1.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 6 от 07.09.2016 г. к Договору № ФО/72-2016 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	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 (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014). Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014). Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права на объект оценки Право собственности, Ограничение (обременение) права: Не зарегистрировано.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014 2. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014 3. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014 4. Эспликации к поэтажному плану от 03.07.2008 г. 5. Справка о балансовой стоимости арендуемых помещений. 6. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями 7. Уведомление Департамента Земельных Ресурсов города Москвы Правительства Москвы
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 и задачи проведения оценки:	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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)
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> 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. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден

	Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.
Дата определения стоимости¹	15.09.2016 г.
Срок проведения оценки	07.09.2016 г. по 16.09.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 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. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

¹ Согласно кадастровым справкам о кадастровой стоимости объекта недвижимости

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОСТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №433-1221121/15/0321R/776/00001/5 - 004618 от 31 июля 2015 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2016 г. по 30 июня 2017 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-26 от 29.06.2015 г.
Квалификация оценщика	6. Определение стоимостей объектов I категории сложности. В/03.6. Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90063/5 от 29 декабря 2015 г., период страхования: с 31 декабря 2015 г. по 31 декабря 2016 г., лимит ответственности страховщика – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

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

5.1. Допущения

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

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

5.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

6.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

6.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

6.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 6.2 и 6.3 Стандарты.

6.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
--------------------	---

	<p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
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 с Гражданским 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	Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков
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 исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством.

	Также называется "корректировка с учетом рисков".
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014).
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014).
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014).

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

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

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

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

7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

Земельный участок

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

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

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

где 3 169 кв. м – площадь земельного участка,

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

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

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

Конструктивные характеристики здания. Техническое состояние

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Первый этаж

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

Второй – шестой этажи

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

Чердак можно условно разделить на 2 части.

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

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

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

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

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

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

Инженерно-технические коммуникации

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

Подача воды и прием сточных вод осуществляется также централизованно.

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

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

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

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

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

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

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

Внутренняя отделка оцениваемых помещений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.3-1 Балансовая стоимость объекта оценки

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

Классификация здания

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

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

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

Таблица 7.3-2 Классификация здания

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

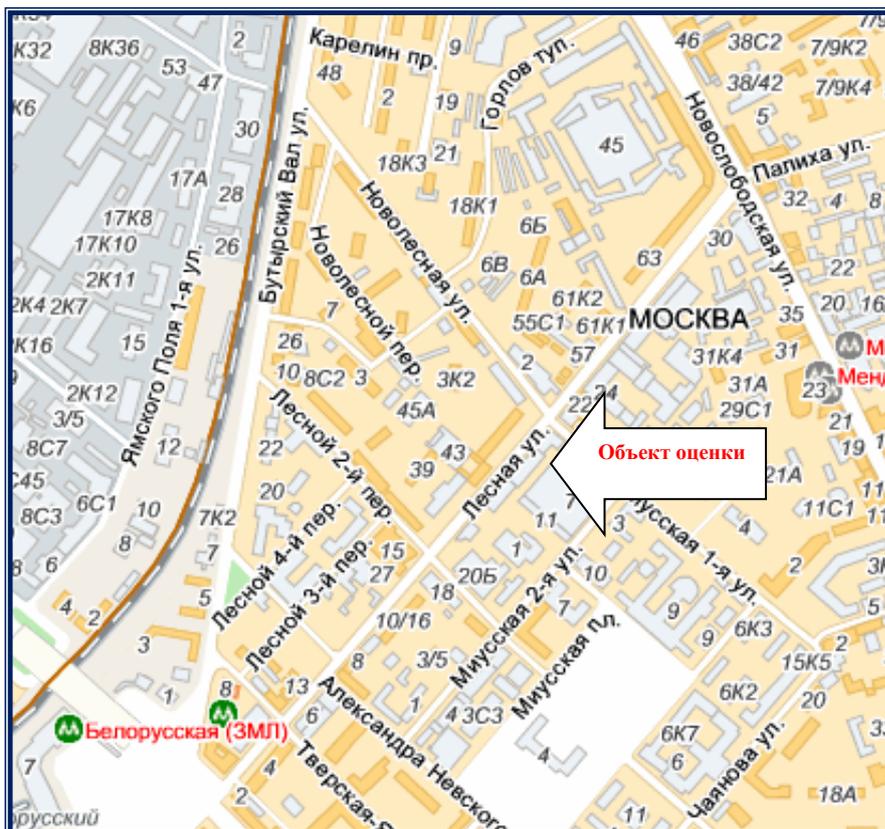
Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (нежилые помещения) являются внеоперационными неспециализированными активами.

7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Схема 1. Расположение объекта оценки



Анализ местоположения

Таблица 2.3-1. Анализ местоположения

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

7.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Фото 2 Входная группа.

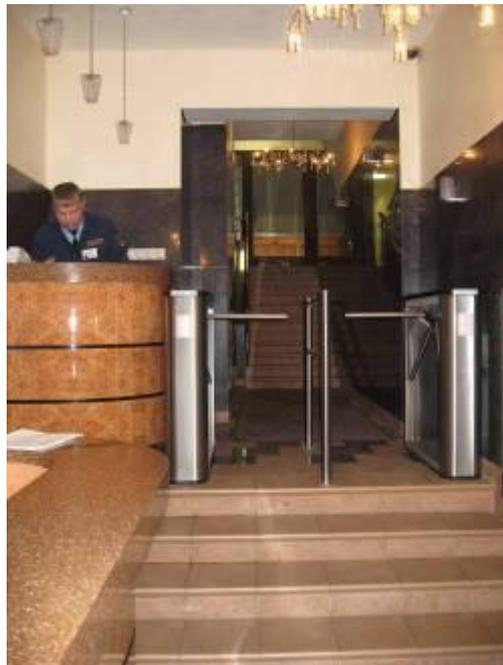


Фото 3 Входная группа.



Фото 4 Лифтовый холл.



Фото 5 Лестница и лифтовый холл.



Фото 6 Коридор 2-го этажа.



Фото 7 Коридор.



Фото 8 Офис.



Фото 9 Мансарда.



Фото 10 Санузел.



Фото 11 Пост охраны.

Фото 12 Тепловой пункт.



Фото 13 Подвальное помещение.



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

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА²

Для анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки следует³:

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

Определяющими факторами являются:

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

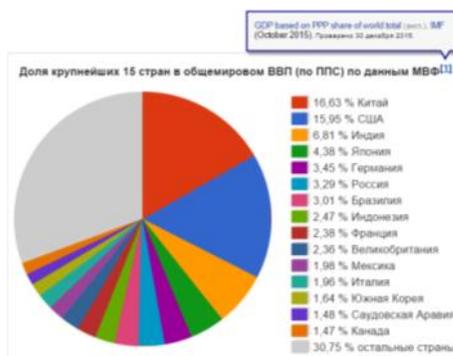
Краткий обзор итогов экономики России

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

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

² <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2014032819>

³ <http://statielt.ru/> 2016 год.

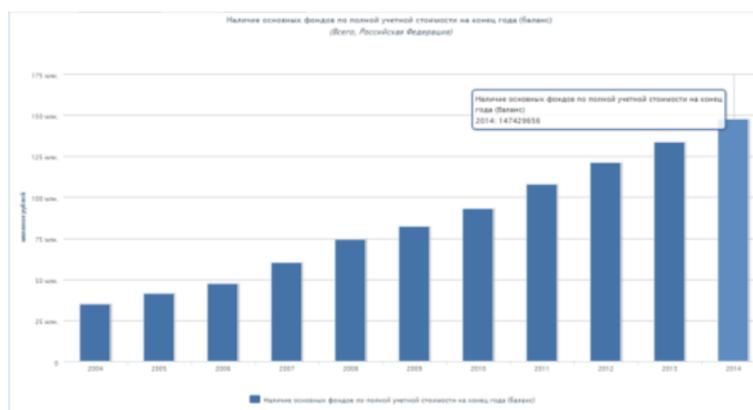


Растёт ВВП (по ППС) на душу населения

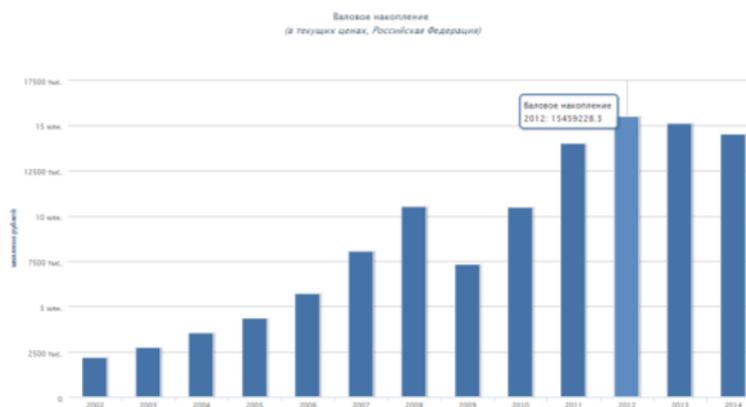


Объем ВВП России за III квартал 2015 года составил в текущих ценах 19305,2 млрд. рублей, т. е. снизился относительно III квартала 2014 года на 4,1 %.

По данным за 2014 год выросли основные фонды:



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



Структурное развитие экономики

За период с 2002 года выполнены и воплощаются более пятидесяти государственных программ по развитию реальных секторов экономики, науки и технологий, социальной сферы, образования и культуры как отраслевой, так и социальной направленности. Крупнейшие из них: Программа

"Жилище", "Чистая вода" на 2011 - 2017 годы, "Культура России (2012-2018 годы)", "Развитие водохозяйственного комплекса Российской Федерации в 2012-2020 годах", «Устойчивое развитие сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года», «Развитие мелиорации сельскохозяйственных земель России на период до 2020 года», "Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006 - 2015 годы", "Культура России», "Предупреждение и борьба с социально значимыми заболеваниями", "Охрана озера Байкал и социально-экономическое развитие Байкальской природной территории на 2012- 2020 годы", "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011 - 2018 годы)", «Развитие транспортной системы России», "Модернизация Единой системы организации воздушного движения Российской Федерации (2009 - 2020 годы)", "Повышение безопасности дорожного движения в 2006-2012 годах", "Дети России" на 2007-2010 годы, Программа "Мировой океан", "Создание системы базирования Черноморского флота на территории Российской Федерации в 2004-2020 годы", "Снижение рисков и смягчение последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в Российской Федерации до 2010 года", "Развитие уголовно-исполнительной системы», Программы развития технологий: "Глобальная навигационная система", "Развитие гражданской морской техники", "Развитие гражданской авиационной техники России", "Электронная Россия (2002-2010 годы)", Федеральная космическая программа России, "Развитие российских космодромов", "Развитие атомного энергопромышленного комплекса России", "Исследования и разработки по приоритетным направлениям развития научно-технологического комплекса России", "Совершенствование федеральной системы разведки и контроля воздушного пространства Российской Федерации (2007- 2010 годы)", "Национальная технологическая база", "Развитие инфраструктуры nanoиндустрии в Российской Федерации", "Развитие электронной компонентной базы и радиоэлектроники", а также программы развития территорий (Калининградской области, Ингушетии, Дальнего Востока и Забайкалья, Курильских островов, Юг России, "Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2020 года").

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

Предварительные итоги экономики 2015 года показывают ухудшение по многим показателям.

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

ВВП России нарастающим итогом за год на 01.10.2015 года, %

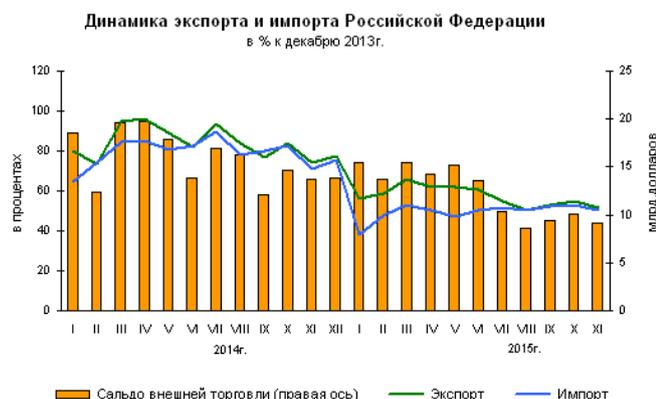
	Снижение по сравнению с аналогичным периодом 2014 года	Доля в ВВП, %
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах всего:	-3,7	100
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	+2,2	4
добыча полезных ископаемых	+1,8	10,3
обрабатывающие производства	-3,3	15,6
производство и распределение электроэнергии,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

Все отрасли, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей, показали снижение. Индекс промышленного производства в 2015 году составил 96,6% по сравнению с 2014 годом.



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

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



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

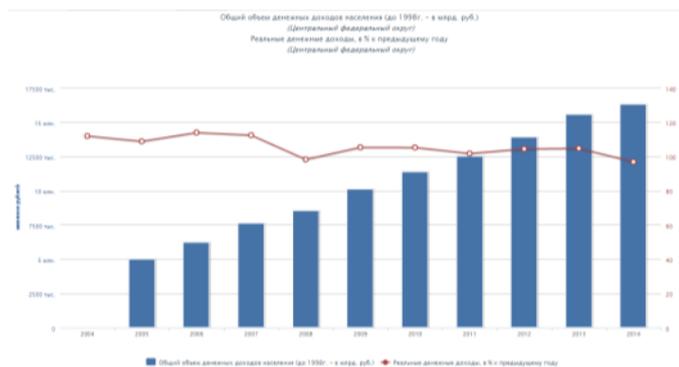
Профицит счета текущих операций в 2015 году улучшился до 5,4 % от ВВП, по сравнению с 3,1 % в 2014 году, чему помогло ослабление рубля.

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

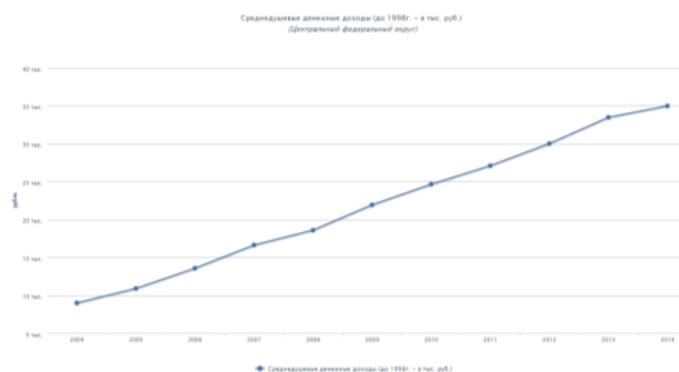
ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её на уровне 11 %.

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

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



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

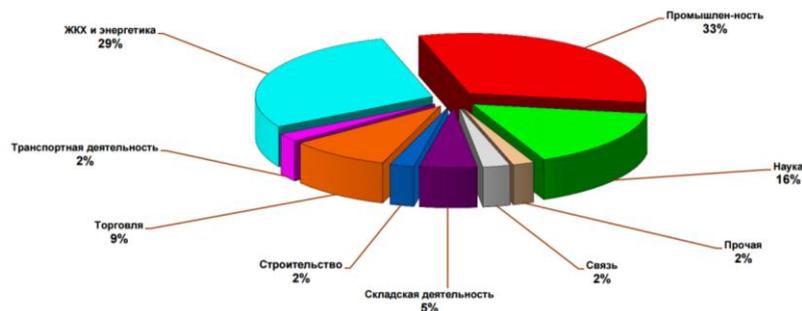


Вслед за снижением реальных доходов снижается розничное потребление. Население стало тратить меньше. Объем розничной торговли снизился на 15,3% в годовом исчислении в декабре. Розничные продажи вошли в резкое снижение с мая, когда они упали на 8,9% в годовом исчислении и после этого продолжили сокращаться.

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

Приоритетные отрасли развития Люберецкого района для привлечения инвестиций

СТРУКТУРА ЭКОНОМИКИ РАЙОНА



Выводы и прогнозы

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост. Поэтому мы не видим внутренних причин экономического кризиса. Как указывалось выше, в основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и национальных экономик. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю

России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. В условиях обрушения мировых цен на продукцию добывающих отраслей Россия понесла значительные потери от мирового разделения труда, от такой «специализации». Таким образом, сложившиеся проблемы – не столько экономические, сколько политические, вытекающие из геополитических интересов и противоречий. Влияние политических факторов (санкции против России, события на Украине, на Ближнем Востоке, в Северной Африке и другие менее заметные) на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

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

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

- В условиях нестабильности экономики, недвижимость, как и прежде, сохраняет важную функцию сбережения и накопления капитала.
- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2006 - 2008, 2011 – 2014) годы на отдельных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вполне вероятно.
- Причин роста цен на коммерческую и жилую недвижимость нет, в силу снижения доходов бизнеса и реальных доходов населения.
- В течение всего 2015 года наблюдается снижение спроса и активности на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):
 - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
 - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
 - объектов производственной недвижимости,
 - объектов складской недвижимости,
 - земельных массивов земель населенных пунктов,
 - индивидуальных жилых домов,
 - объектов административной (офисной) недвижимости,
 - объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
 - квартир.
- Учитывая общую геополитическую напряженность, вероятно, эта тенденция сохранится в 2016 году. В последующие периоды, при условии сохранения политической и экономической стабильности, стимулировании спроса и смягчении монетарной политики вероятен рост цен в пределах инфляции.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

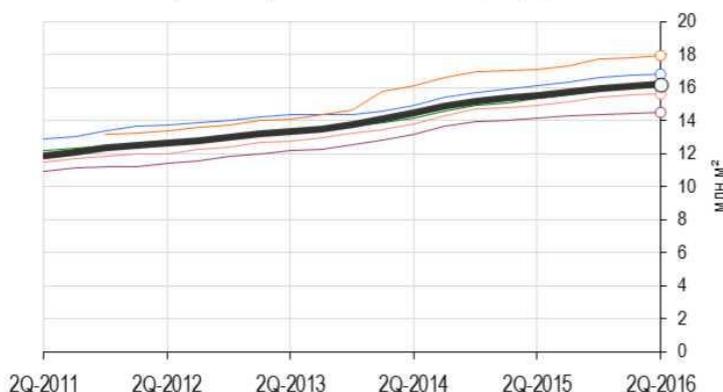
Источник: составлено Оценщиком

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

8.3. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁴

Предложение

Площадь качественных офисов за год увеличилась на 4.1% и составляет по разным оценкам 14.6 - 18 млн.м², в среднем – 16.3 млн.м²



Источники:

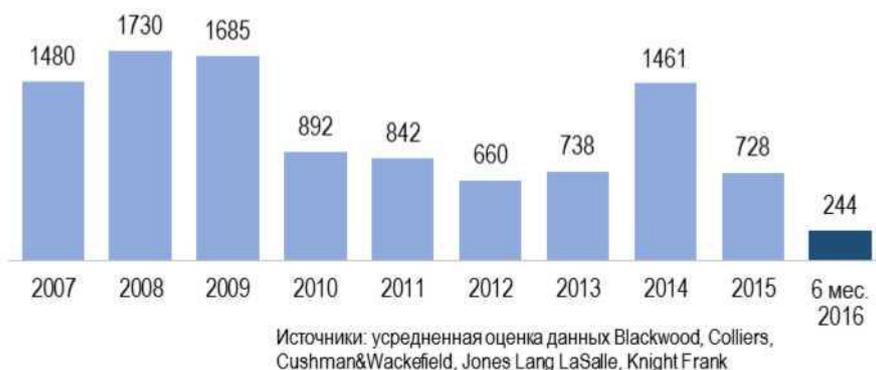
— Оценка Blackwood - 14.6 млн.м²
 — Оценка Colliers - 16.9 млн.м²
 — Оценка Cushman&Wakefield - 16.1 млн.м²
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 18 млн.м²
 — Оценка Knight Frank - 15.7 млн.м²
 — Среднее значение - 16.3 млн.м²



Источники:

Оценка Colliers - 22 / 77 (22 / 48 / 29)
 Оценка Cushman&Wakefield - 24 / 76
 Оценка Jones Lang LaSalle - 21 / 79 (21 / 52 / 27)

⁴ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_2q.pdf

Ввод новых офисов в Москве, тыс.м²:

«Несмотря на небольшое оживление рынка офисной недвижимости, по-прежнему наблюдается продление сроков строительства крупных офисных объектов».

(Источник: Blackwood)

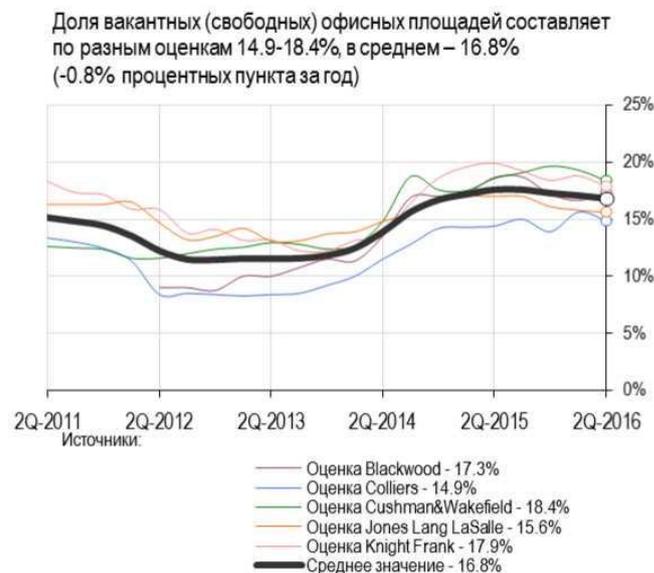
«Общая структура офисного предложения не изменилась, так как из года в год более 50% вводимых площадей представлены классами В+/-.»

(Источник: Colliers)

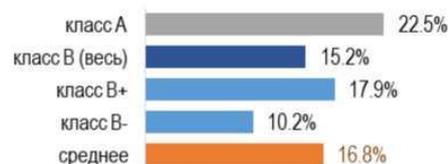
«На 2-ю половину года заявлен ввод порядка 500 тыс. кв. м офисов. Таким образом, по итогам 2016 года показатель по сравнению с прошлым годом может снизиться на 6% - до 679 тыс. кв. м, что является минимальным показателем за последние четыре года»

«Начиная с 2014 г. девелоперы откладывают начало строительства ряда офисных зданий: часть объектов по-прежнему остается в стадии проекта, концепции других пересматриваются, и в результате собственники сокращают офисную составляющую или совсем отказываются от нее.»

(Источник: Knight Frank)



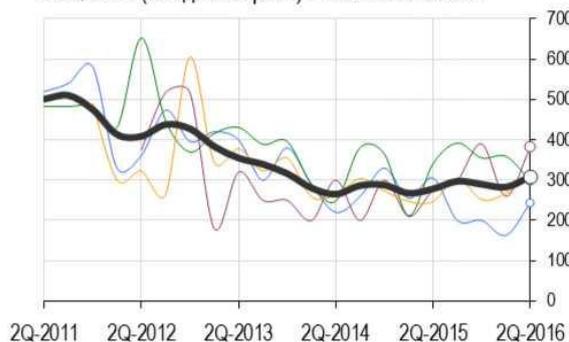
Распределение долей вакантных площадей по классам:



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

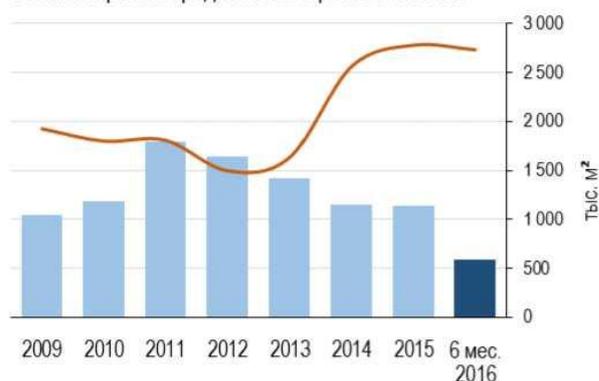
Спрос

Объем сделок по качественным офисам в Москве в 2Q-2016 (за один квартал) – около 309 тыс.м²:



Источники:
 — Оценка Blackwood - 381,9 тыс.м²
 — Оценка Colliers - 243 тыс.м²
 — Оценка Cushman&Wakefield - 299 тыс.м²
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 311 тыс.м²
 — Среднее значение - 309 тыс.м² за 2Q-2016

Баланс спроса и предложения офисов в Москве:



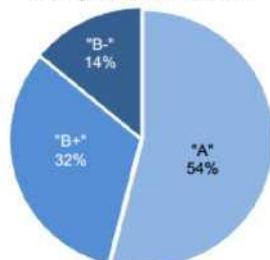
— Ежегодный объем сделок
 — Вакантные (свободные) площади

«С точки зрения спроса, ситуация на рынке во II квартале оказалась более позитивной, чем в начале года... Среди изменений в структуре спроса можно выделить увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года».

Источник: Colliers)

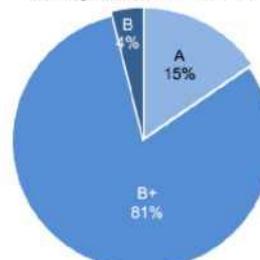
«Примерно 30% объема спроса было реализовано через приобретение зданий целиком и отдельных блоков в бизнес-центрах».

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



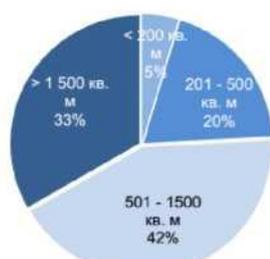
Источник: Blackwood

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



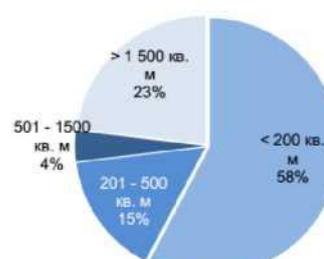
Источник: Blackwood

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок



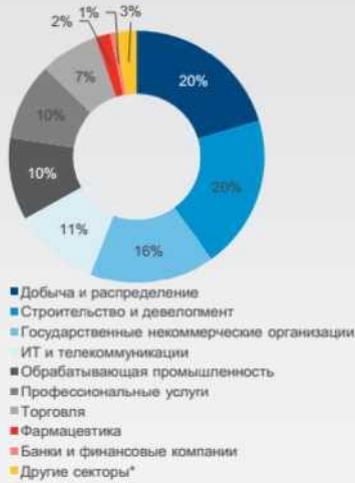
Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок



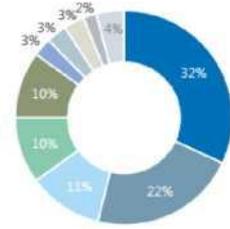
Источник: Blackwood

Распределение спроса по секторам экономики в I полугодии 2016



*Другие секторы включают в себя ИГ, медиа и другие компании.
Источник: Colliers International

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



■ Банки/ Финансы/ Инвестиции
■ Некоммерческие организации
■ Производство
■ FMCG/ Фармацевтика
■ TMT**
■ Недвижимость и строительство
■ Энергетика
■ Нефть/ Газ/ Добыча
■ Другое***
■ И/Д

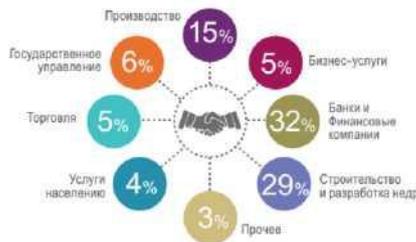
* Товары повседневного спроса
** Технологии/ Медиа/ Телекоммуникации
*** B2B: консалтинг, юридические услуги/ Транспорт и Логистика
Источник: Knight Frank Research, 2016

КУПЛЕННЫЕ И АРЕНДОВАННЫЕ ПЛОЩАДИ, 1 ПОЛ. 2016

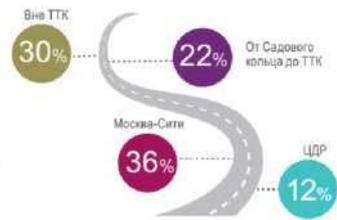
ПО КЛАССУ



ПО ОТРАСЛЯМ

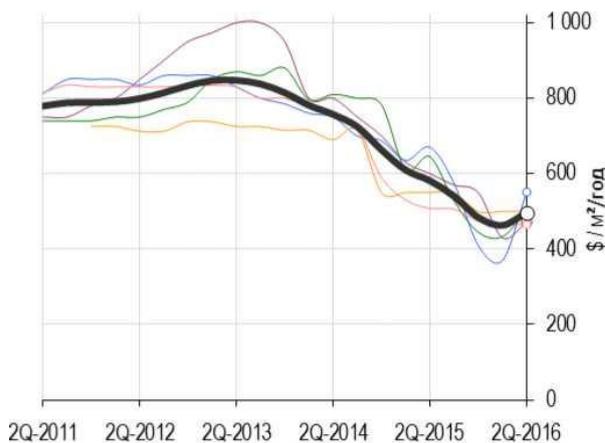


ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ

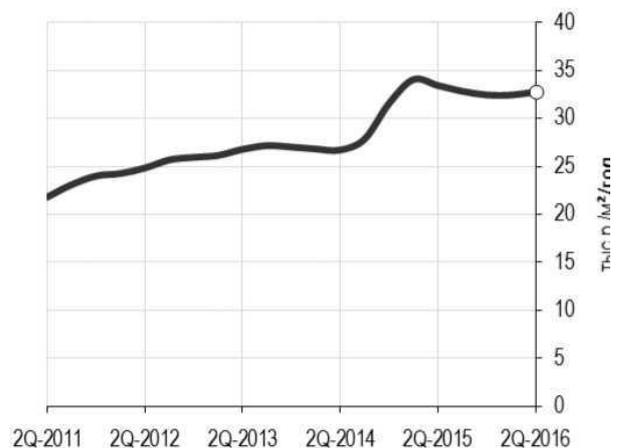


Арендные ставки

Долларовая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 497 \$ /м²/год (-14% за год)



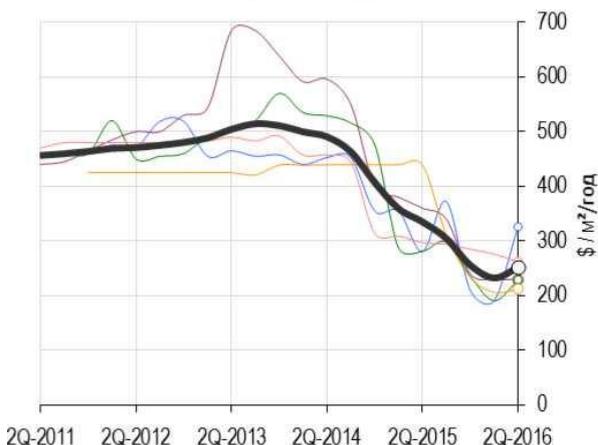
Рублёвая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 32.8 т.р./м²/год (-2% за год)



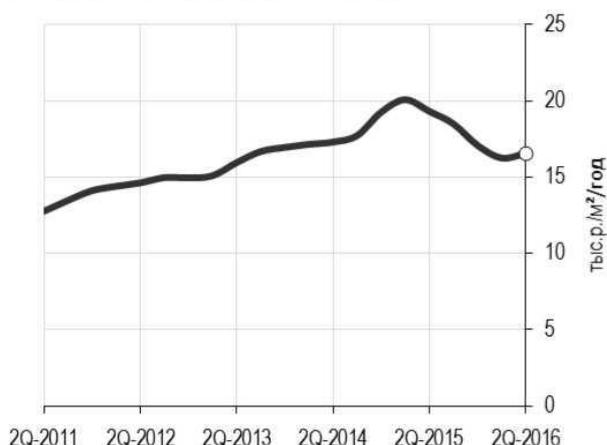
Источники:

- Оценка Blackwood - 470 \$ /м²/год (180 - 1 270)
- Оценка Colliers - 550 \$ /м²/год
- Оценка Cushman&Wakefield - 502 \$ /м²/год
- Оценка Jones Lang LaSalle - 500 \$ /м²/год (400 - 600)
- Оценка Knight Frank - 465 \$ /м²/год (280 - 850)
- Среднее значение

Долларовая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 251 \$/м²/год (-25% за год)



Рублёвая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 16.6 т.р./м²/год (-14% за год)



Источники:

- Оценка Blackwood - 230 \$/м²/год (70 - 570)
- Оценка Colliers - 325 \$/м²/год
- Оценка Cushman&Wakefield - 228 \$/м²/год
- Оценка Jones Lang LaSalle - 211 \$/м²/год
- Оценка Knight Frank - 262 \$/м²/год (250 - 650)
- Среднее значение

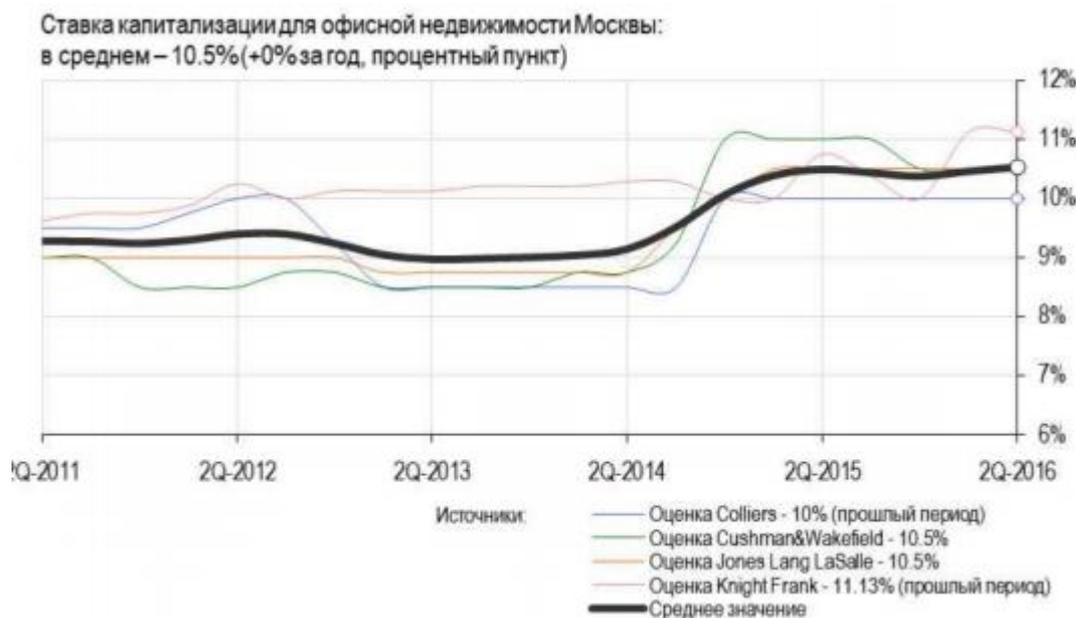
Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м²/год	руб./м²/год		\$/м²/год	руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	907	48 090	16,8%	404	21 386	11,5%		
Садовое кольцо	СК Юг	918	476	25 215	21,3	507	26 875	16,3	12,1	
	СК Запад	273	746	39 515	21,1	—	22 405	10,6		
	СК Север	660	—	26 885	8,7	432	25 144	11,3		
	СК Восток	401	521	26 818	23,1	328	17 392	15,8		
Третье транспортное кольцо	Хамовники	260	780	41 317	16,8	—	23 676	6,0	17,6	
	Ленинский	278	—	—	—	—	15 998	20,6		
	Тулский	959	—	—	—	—	13 852	17,5		
	Киевский	424	—	29 661	10,0	—	14 050	55,9		
	Пресненский	357	528	27 962	6,8	—	19 187	15,4		
	Проспект Мира	162	—	—	—	281	17 823	25,6		
	Тверской-Новослободский	752	648	34 331	19,8	359	19 010	12,0		
	Басманный	532	—	—	—	—	15 751	7,8		
	Таганский	234	—	—	—	232	12 297	14,5		
	Волгоградский	434	—	20 399	62,7	285	15 094	24,2		
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	535	28 352	20,2	—	—	—		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	627	—	25 000	6,7	—	12 564	14,2	15,9	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	692	460	24 362	11,0	—	14 692	17,0		
	ТТК-МКАД ЮГ	1 149	—	18 222	—	—	9 555	16,6		
	ТТК-МКАД Запад	550	—	26 860	—	327	17 323	17,8		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	585	342	18 103	38,6	320	16 952	17,1		
	ТТК-МКАД Восток	658	—	—	46,2	231	12 253	13,9		
МКАД	МКАД Север	362	—	—	—	—	7 304	7,2	23,1	
	МКАД Северо-Запад	308	205	10 874	47,2	—	11 903	23,5		
	МКАД Юг	260	—	—	—	—	10 370	48,6		
	МКАД Запад	1 789	283	15 024	24,0	—	9 987	26,7		
	МКАД Юго-Запад	215	237	12 585	43,8	—	7 151	20,2		
	МКАД Восток	248	—	—	—	—	6 739	5,7		
Итого		15 714	465	24 662	20,5	262	13 899	17,0		

Источник: Knight Frank Research, 2016

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.



Тенденции и прогнозы

«Во 2 квартал 2016 г. рынок офисной недвижимости Московского региона находился под воздействием ранее сформированных кризисных тенденций, однако в течение квартала наблюдалась положительная динамика:

- увеличение деловой активности;
- снижение вакантности в классе «А».

Среди основных тенденций 2 квартала 2016 г. стоит отметить:

- Достаточно низкая девелоперская активность и объемы ввода на рынке офисной недвижимости;
- Продолжается перенос ввода в эксплуатацию ряда крупных проектов;
- Низкий объем анонсированных офисных площадей в новых проектах. Низкая доля офисных площадей в анонсированных МФК. Сокращаются площади и в анонсируемых проектах: так, сократилась заявленная площадь БЦ при ТПУ «Рязанское» с 75 тыс. кв. м до 50 тыс. кв. м из которых 20 тыс. кв. м будут занимать торговые помещения;
- Сокращение объема прироста новых площадей и сохранение спроса на качественные офисы (на фоне максимально сниженных ставок аренды и цен предложений) влияет на стабилизацию ситуации на рынке и восстановление баланса спроса и предложения;
- Увеличение количества сделок по пересмотру условий текущих договоров аренды (до 25% от всех сделок на рынке), в том числе расширения площадей и рост доли новых сделок;
- Наибольшим спросом на рынке аренды пользуются офисные помещения в БЦ «А» класса;
- Снижение уровня вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» за счет использования значительного объема офисов данного класса для нужд компаний банковского сектора и малого объема прироста офисных площадей;
- Крупные инвестиционные холдинги в 2016 г. наращивают ликвидные инвестиционные активы;
- Незначительное снижение средних ставок аренды в классах «А». При этом, темп снижения ставок продолжает замедляться;

- Доминирование рублевых цен и ставок аренды на рынке офисной недвижимости Москвы;
- Собственники сохраняют гибкую политику в отношении коммерческих условий договоров аренды в части условий индексации ставок, сроков договоров, тонкостей прекращения договорных отношений, все чаще предлагают отделку за счет собственника;».

(Источник: Blackwood)

«В ближайшие два года рынок будет пополняться в основном офисными зданиями, ввод в эксплуатацию которых изначально был запланирован на 2015 г. и ранее: прирост офисных площадей в 2016 г. будет на 71% сформирован объектами с перенесенными сроками ввода в эксплуатацию. В 2017 г. мы ожидаем минимального за всю историю рынка офисной недвижимости Москвы объема прироста качественных офисных площадей.

.Конкуренция в борьбе за арендаторов на рынке по-прежнему высока, в связи с чем ставки аренды не продемонстрируют существенной динамики, однако в отдельных деловых районах средневзвешенные ставки аренды могут снизиться в связи с вводом в эксплуатацию новых офисных зданий».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку офисной недвижимости

Ввод новых офисных площадей за год (со 2 кв. 2015) составил около 646 тыс.м², что является рекордно низким показателем за последние несколько лет. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за высоких объемов ввода в предшествующие годы, которые, в свою очередь вызвали избыточность предложения. По-прежнему высока доля переносов сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

В динамике спроса наметился разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные компании наращивают ликвидные инвестиционные активы. В результате баланс спроса и предложения стабилизировался. Наибольшей популярностью у арендаторов пользовались офисы класса «А» из-за снизившихся ставок, а тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась - в текущих условиях арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.

Средние значения арендных ставок составили:

- в классе «А» - 497 \$ /м2/год (-14% за год) или 32.8 тыс.руб./м2/год (-2% за год),
- в классе «В» - 251 \$ /м2/год (-25% за год) или 16.6 тыс.руб./м2/год (-14% за год).

Относительная стабильность ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны - последствия кризиса последних двух лет (снижения строительной активности и перепроизводство), с другой - стабилизацию ситуации на рынке и потенциальную возможность для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся в 2017 году.

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

Таблица 8.4-1 Предложения на рынке помещений офисного назначения.

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

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

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена предложения 1 кв.м	Текст Объявления	Источник	Контакты
11	Москва, Пятницкая улица, 50/2 с2 Полянка	309	48 822 000	158 000	<p>Даже если основная масса ваших клиентов передвигается городским транспортом, добраться до офиса вашей компании им не составит труда, ведь бизнес-центр "Пятницкая 50/2 с2" расположен не более, чем в километре от метро "Полянка".</p> <p>По критериям международной классификации особняк относится к зданиям класса В, что свидетельствует о наличии в нем всего необходимого для эффективной работы. Будучи одноэтажным зданием, бизнес-центр создает комфортные условия для взаимодействия с клиентами и посетителями. В объекте имеется возможность арендовать машиноместа на открытой охраняемой стоянке.</p> <p>В бизнес-центре "Пятницкая 50/2 с2" имеются как помещения с уже готовой отделкой, так и без ремонта. Офисные помещения особняка оснащены сплит-системами кондиционирования, поддерживающими комфортную температуру. Коридорно-кабинетная планировка бизнес-центра отлично подойдет для ведения административной деятельности.</p>	http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-50-2-s2/offices/?block=106053	84952550965
12	Москва, Новая Басманная улица, 12 с2 Красные ворота	630	64 890 000	103 000	<p>Особое удобство представляет месторасположение бизнес-центра "Новая Басманная 12 с2" - около 5 минут ходьбы от метро "Красные ворота", что делает его привлекательным для арендаторов, предпочитающих комфорт. Хорошая транспортная доступность офисного центра обусловлена расположенными рядом крупными магистралями - Садовое Кольцо.</p> <p>Достигая в высоту всего 4 этажа, объект соответствует концепции европейских малоэтажных бизнес-центров. Особняк не имеет собственного паркинга, поэтому для стоянки автотранспорта можно использовать прилегающие к нему территории и близлежащие улицы.</p> <p>Помещения бизнес-центра "Новая Басманная 12 с2" не требуют сложной отделки, поскольку ремонтно-отделочные работы уже произведены предыдущими арендаторами. Централизованной системы кондиционирования на офисном центре не предусмотрено, но имеется техническая возможность для установки климатической техники. Благодаря смешанной планировке арендаторы объекта получают возможность максимально оптимизировать размещение рядового персонала и руководства компании.</p>	http://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-12-s2/	84952550965
13	Москва, Марксистская улица, 34 к7 Крестьянская застава	230	31 740 000	138 000	<p>Бизнес-центр "Марксистская 34 к7" находится в нескольких сотнях метров от метро "Крестьянская застава" (не более 5 минут пешком), поэтому в непосредственной близости от него имеется вся необходимая инфраструктура (банки, магазины, кафе и т.д.) Подъехать к объекту можно по основным магистралям - Волгоградский проспект, Садовое Кольцо, что открывает хорошие возможности для арендаторов по привлечению клиентов.</p> <p>Относясь офисным зданиям класса В, бизнес-центр имеет приемлемую транспортную доступность. Офисный центр считается средним по размеру зданием, так как его площадь равняется 22400 кв. м. Бизнес-центр "Марксистская 34 к7" представляет собой 10-этажное здание, из окон которого открываются хорошие виды на близлежащие улицы.</p> <p>Поскольку ремонт помещений был выполнен предыдущими арендаторами, в объекте имеется все необходимое для того, чтобы приступить к работе сразу после заезда. Для арендаторов бизнес-центра созданы самые комфортные условия работы, ведь здание оснащено централизованной системой вентиляции и кондиционирования. Для создания эффективной рабочей атмосферы коридорно-кабинетная планировка офисного центра подойдет как нельзя лучше.</p>	http://fortexgroup.ru/bc/marksisitskaya-34-k7/offices/?block=107845	84952550965
14	Москва, Мытная улица, 22 с1 Октябрьская	150	15 630 000	104 200	<p>Вашим клиентам будет очень легко найти офис компании, ведь бизнес-центр "Мытная 22 с1" находится на расстоянии 4 минут ходьбы от метро "Октябрьская". Добраться до особняка можно по крупным городским магистралям Садовое Кольцо, Ленинский проспект, что обеспечит удобство доступа к офису вашей компании как сотрудникам, так и клиентам.</p> <p>Будучи 3-этажным зданием, бизнес-центр относится к сооружениям малоэтажной застройки.</p> <p>В большинстве помещений объекта выполнены ремонтно-отделочные работы, но по желанию арендаторов им могут быть предоставлены офисы без ремонта. Бизнес-центр "Мытная 22 с1" имеет техническую возможность установки кондиционеров в офисных помещениях. Арендаторы имеют</p>	http://fortexgroup.ru/bc/mytnaya-22-s1/offices/?block=135733	84952550965

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена предложения 1 кв.м	Текст Объявления	Источник	Контакты
					возможность самостоятельно распланировать пространство офиса, поскольку помещения особняка имеют открытую планировку.		
15	Москва, Пушкинская площадь, 5 Пушкинская	222	32 523 000	146 500	<p>Поскольку бизнес-центр "Известия" находится в 2 минутах от метро "Чеховская", это делает его особенно привлекательным для компаний, деятельность которых связана с непосредственным общением с клиентами.</p> <p>Офисный центр относится к зданиям класса В, поэтому каждый арендатор офисных помещений может рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеет возможность повысить его по своему усмотрению. Бизнес-центр не относится к категории крупных зданий, скорее, его можно назвать небольшим, поскольку его площадь составляет 2000 кв. м. Здание офисного комплекса "Известия" имеет не слишком большую высоту - 6 этажей. Объект не имеет собственного паркинга, поэтому парковать личный и служебный автотранспорт можно в стихийном порядке на прилегающих улицах.</p> <p>Поскольку ремонт помещений был выполнен предыдущими арендаторами, в деловом комплексе имеется все необходимое для того, чтобы приступить к работе сразу после заезда. За счет смешанной планировки помещений арендаторы бизнес-центра "Известия" могут оптимальным образом разместить персонал компании в соответствии с производственной необходимостью.</p>	http://fortexgroup.ru/bc/izvestiya/offices/?block=50866	84952550965
16	Москва, Бакунинская улица, 71 с2 Электrozаводская	1681	198 358 000	118 000	<p>Расстояние от метро "Электrozаводская" до бизнес-центра "Бакунинский" составляет не более километра, что позволит арендаторам обеспечить максимальный комфорт как сотрудникам компании, так и ее клиентам. Офисный центр находится в непосредственной близости от таких крупных магистралей, как Большая Черкизовская улица, Третье Транспортное Кольцо, Русаковская улица, улица Стромынка, что делает его привлекательным с точки зрения транспортной доступности.</p> <p>Являясь зданием класса В+, бизнес-центр полностью отвечает высоким требованиям относительно эргономичности и наличия инженерных коммуникаций. Офисный комплекс "Бакунинский" считается средним по размеру зданием, так как его площадь равняется 26000 кв. м. Здание объекта имеет не слишком большую высоту - 9 этажей. Деловой комплекс имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов</p> <p>Ремонт и планировка в помещениях бизнес-центра "Бакунинский" остались от предыдущих арендаторов, что позволяет избежать необходимости производить ремонт "с нуля". Для арендаторов офисного центра созданы самые комфортные условия работы, ведь здание оснащено централизованной системой вентиляции и кондиционирования. Разместить сотрудников в соответствии с принадлежностью к тому или иному отделу позволяет коридорно-кабинетная планировка бизнес-центра.</p>	http://fortexgroup.ru/bc/bakuninskiy/offices/?block=105548	84952550965
17	Москва, Новослободская улица, 61 с2 Савеловская	218	27 489 800	126 100	<p>Благодаря тому, что бизнес-центр "Новослободская 61 с2" расположен в нескольких сотнях метров от метро "Савеловская", клиенты смогут без труда добраться до офиса вашей компании. Особняк, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, так как подъехать к нему можно по таким магистралям, как Бутырская улица, Третье Транспортное Кольцо.</p> <p>Согласно принятой классификации бизнес-центр относится к классу В, что позволяет эффективно использовать его помещения для обустройства бэк-офиса вашей компании. Насчитывая всего 2 этажа в высоту, объект очень удобен для посетителей. Собственной автостоянки бизнес-центр "Новослободская 61 с2" не имеет, поэтому возможна лишь стихийная уличная парковка.</p> <p>Отделка помещений в особняке выполнена предыдущими арендаторами, что позволяет избежать необходимости производить ремонт "с нуля". В помещениях бизнес-центра установлены сплит-системы кондиционирования, поддерживающие комфортный температурный режим. Компаниям с небольшой численностью сотрудников в каждом отделе коридорно-кабинетная планировка офисов в объекте будет очень удобна.</p>	http://fortexgroup.ru/bc/novoslobodskaya-61-s2/offices/?block=107048	84952550965
18	Москва, Фурманский	209	31 454 500	150 500	Аренда офиса в бизнес-центре "Фурманский", располагающемся не более чем в 5 минутах ходьбы от	http://fortexgroup.ru	84952550965

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена предложения 1 кв.м	Текст Объявления	Источник	Контакты
	переулок, 9/12 Красные ворота				метро "Красные ворота", позволит сотрудникам компании точно соблюдать время прихода на работу. Взяв в аренду помещение в офисном центре, относящимся к классу В, выможет рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеет возможность повысить его по своему усмотрению. Насчитывая всего 4 этажа в высоту, бизнес-центр очень комфортен в плане передвижения между этажами. Собственной автостоянки офисный комплекс "Фурманный" не имеет, поэтому парковка автотранспорта возможна на прилегающих к нему территориях. Ремонт и планировка в помещениях объекта остались от предыдущих арендаторов. При желании арендаторы могут оборудовать помещения делового комплекса климатической техникой. Коридорно-кабинетная планировка помещений бизнес-центра "Фурманный" отлично подойдет компаниям с небольшой численностью сотрудников в каждом отделе.	/bc/furmannyy/offices/?block=106478	

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

На разброс цен офисных помещений 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.

Местоположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, 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

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

В информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013 г. было опубликовано следующие данные:

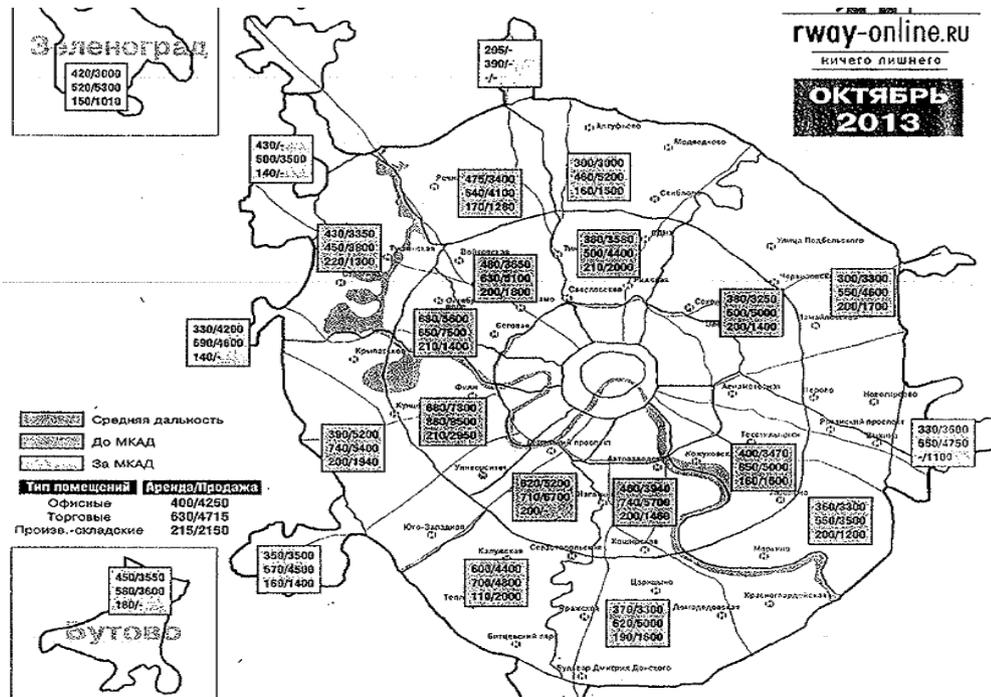
Таблица 8.5-1 Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости

Тип помещения	Цена	Внутри Бульварного кольца			Между Бульварным и Садовым кольцом				
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, \$ в год	910			950				
	продажа, \$	7 560			9 500				
Торговые	аренда, \$ в год	1 950			1 770				
	продажа, \$	15 200			10 700				
Тип помещения	Цена	Между Садовым кольцом и ТТК							
Офисные	аренда, \$ в год	810	690	780	500	590	820	830	1 000
	продажа, \$	6 270	6 800	7 430	4 900	4 900	10 900	7 580	9 200
Торговые	аренда, \$ в год	1 600	880	1 190	550	1 100	1 260	1 300	1 700
	продажа, \$	12 100	5 000	9 800	5 900	6 500	12 700	12 100	12 100

Производственно-складские	аренда, \$ в год	235	300	200	190	180	160	240	145
	продажа, \$	2 650	1 300	1 700	1 830	1 500	-	-	-
Тип помещения	Цена	Между ТТК и ЧТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, \$ в год	480	380	380	400	460	620	680	630
	продажа, \$	3 850	3 580	3 250	3 470	3 940	5 200	7 300	5 600
Торговые	аренда, \$ в год	630	500	500	650	740	710	880	650
	продажа, \$	5 100	4 400	5 000	5 000	5 700	6 700	8 500	7 500
Производственно-складские	аренда, \$ в год	200	210	200	180	200	200	210	210
	продажа, \$	1 800	2 000	1 400	1 500	1 460	-	2 950	1 400
Тип помещения	Цена	Между ЧТК и МКАД							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, \$ в год	475	300	300	360	370	600	390	430
	продажа, \$	3 400	3 000	3 300	3 300	3 300	4 400	5 200	3 350
Торговые	аренда, \$ в год	540	480	550	550	620	700	740	450
	продажа, \$	4 100	5 200	4 600	3 500	5 000	4 800	5 400	3 800
Производственно-складские	аренда, \$ в год	170	160	200	200	190	110	200	220
	продажа, \$	1 280	1 500	1 700	1 200	1 600	2 000	1 940	1 300

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013

Рисунок 8-1. Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости



Источник: составлено Оценщиком на основании данных, изложенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013.

Отраженные в таблице выше корректировки, показывают влияние фактора местоположения объекта коммерческой недвижимости на его стоимость и арендную ставку, при этом сопоставление полученных Оценщиком результатов и данных RWAY №224 ноябрь 2013, показало хорошую корреляцию и преимущество результатов, что подтверждает правильность произведенного исследования и возможность его использования в расчетах.

Факт сделки (уторгование).

Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по оффертам к продаже.

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических 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.

«Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Дата предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а так же цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка

Исследование на тему ликвидности объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2016), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевичича..

Таблица 8.5-2 Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007 (12)
	Квартиры				
1	1-комнатные квартиры				
	Москва	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры				
	Москва	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	5...7	-	1,8...5	
	Екатеринбург	4,5...7	-	3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры				
	Москва	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	5...8			
	Земельные участки				
1	Под дачное строительство				
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели				
	Москва	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели				
	Москва	4...8		2...5	
	Московская область	8...12		6...10	
	Помещения (дачные)				
1	Производственные				
	Иркутск	5...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
2	Торговые				
	Иркутск	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7			2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные				
	Москва	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	
	Иркутск	4...6			
4	Гостиницы				
	Москва	7...9	-	9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...12	-	8...16	

Площадь объекта

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

Таблица 8.5-3 Поправочные коэффициенты на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок для офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
оценки	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
<100	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
100-250	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
250-500	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
500-750	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
750-1000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
1000-1500	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
1500-2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00
>2000								

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, , Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г.

Этаж расположения.**Таблица 8.5-4 Поправочные коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов**

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

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

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 офисных помещений в г. Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной (справедливой) стоимости 1 кв.м.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений.

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

Источник: расчет Оценщика

Выводы:

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

- Местоположение объекта.
- Факт сделки (уторгование).
- Дата предложения.
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Юридическая разрешенность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

Максимальная продуктивность

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

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

Вывод

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

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

10.1. Затратный подход

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

10.2. Доходный подход

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

10.3. Сравнительный подход

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

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

10.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

Общие понятия процесса оценки

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

1. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
2. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
3. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

10.5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Поскольку объектом оценки выступают нежилые помещения, следовательно, Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.

В условиях развитого рынка недвижимости, наиболее оптимальными и корректными являются доходный и, в большей степени, сравнительный подходы.

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

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

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

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

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

своих инвестиций в объект недвижимости.

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

10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет рыночную 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 рыночной (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., это обусловлено тем, что площадь составляет 11 778,3 кв.м.. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки») и сайтов риэлтерских компаний (<http://msk.afy.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <http://sklad-mos.ru/>) по продаже офисных помещений.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям⁵:

- Местоположение: г. Москва.
- Назначение: Офисное.
- Площадь помещений: 150 – 9 000 кв.м.

Было выявлено 3 предложений⁶ по продаже офисных помещений. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, отопление объекта, материалы стен 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 10.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		http://www.cian.ru/sale/commercial/14279786/	http://www.cian.ru/sale/commercial/4766740/	http://www.cian.ru/sale/commercial/444890/
Контакт		89251921965	89265301127	84957413071
Дата предложения		11.03.2016	11.03.2016	11.03.2016
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Станция метро	Белорусская	Спортивная	Бауманская	Новослободская
Адрес	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 9	Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 25С1
Назначение объекта	Офис	Офис	Офис	Офис
Общая площадь	1 156,90 1 937,10 8 684,30	521	427	500
Этаж/Этажность	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1/9	1/6	3/3
Вход в помещение	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Состояние помещения	Стандартная офисная отделка	без отделки	стандарт	стандарт
Стоимость предложения с учетом НДС, руб.		53 000 000,00	55 000 000,00	65 000 000,00
Стоимость предложения за 1 кв.м. с учетом НДС, руб.		101 727,00	128 806,00	130 000,00
Стоимость предложения за 1 кв.м. без учета НДС, руб.		86 209,32	109 157,63	110 169,49

Источник: составлено Оценщиком

⁵ см. 3.3 Анализ рынка объекта оценки.

⁶ см. 3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Таблица 10.6-2 Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 9
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Общая площадь	кв.м.		521,00	427,00	500,00
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Время продажи			11.03.2016	11.03.2016	11.03.2016
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Наличие торго			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона		Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Назначение объекта		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Общая площадь	кв.м.	1 156,90	521,00	427,00	500,00
Корректировка	%		-8,00%	-14,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		71 223	84 301	91 017
Этаж/Этажность		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1/9	1/6	3/3
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	6,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		64 813	76 714	96 478
Вход в помещение		Отдельный вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		64 813	76 714	96 478
Состояние помещения		Стандартная офисная отделка	без отделки	стандарт	стандарт
Корректировка	%		25,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		81 016	76 714	96 478
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		81 016	76 714	96 478
Выводы					
Общая чистая коррекция			42,00	23,00	14,00
Весовой коэффициент			17,673%	31,664%	50,663%
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв.м.	87 487			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 10.6-3 Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 9
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Общая площадь	кв.м.		521,00	427,00	500,00
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 9
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Время продажи			11.03.2016	11.03.2016	11.03.2016
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Наличие торго			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона		Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Назначение объекта		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Общая площадь	кв.м.	1 937,10	521,00	427,00	500,00
Корректировка	%		-12,00%	-17,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		68 126	81 360	87 060
Этаж/Этажность		Выше первого этажа	1/9	1/6	3/3
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		58 588	69 970	87 060
Вход в помещение		Отдельный вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		58 588	69 970	87 060
Состояние помещения		Стандартная офисная отделка	без отделки	стандарт	стандарт
Корректировка	%		25,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		73 235	69 970	87 060
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		73 235	69 970	87 060
Выводы					
Общая чистая коррекция			51,00	31,00	12,00
Весовой коэффициент			15,09%	24,53%	60,38%
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв.м.	80 782			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 10.6-4 Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Общая площадь	кв.м.		521,00	427,00	500,00
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Время продажи			11.03.2016	11.03.2016	11.03.2016
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		86 209	109 158	110 169
Наличие торго			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона		Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Назначение объекта		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 416	98 024	98 932
Общая площадь	кв.м.	8 684,30	521,00	427,00	500,00
Корректировка	%		-13,00%	-18,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		67 352	80 380	86 071
Этаж/Этажность		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1/9	1/6	3/3
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-1,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		57 249	68 323	85 210
Вход в помещение		Отдельный вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		57 249	68 323	85 210
Состояние помещения		Стандартная офисная отделка	без отделки	стандарт	стандарт
Корректировка	%		25,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		71 561	68 323	85 210
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		71 561	68 323	85 210
Выводы					
Общая чистая коррекция			53,00	33,00	14,00
Весовой коэффициент			16,16%	25,67%	58,17%
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв.м.	78 669			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к Таблицам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка 0%

Обременения

Расчет производится при допущении, что право на оцениваемый объект не имеет ограничений (обременений). У отобранных объектов-аналогов по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, обременения права не выявлены.

2. Условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как в целях расчёта рыночной (справедливой) стоимости предполагается, что оцениваемый объект продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной (справедливой) стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования. Корректировка 0%.

3. Условия продажи

Поправка на условия продажи не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты. Корректировка 0%.

4. Расходы, производимые непосредственно после покупки

Цены объектов-аналогов не включают в себя расходы, производимые после покупки. Корректировка 0%.

5. Условия рынка

Дата предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Оценщику удалось подобрать аналоги, представленные к продаже на разные даты 2016 года.

Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется Исследование на тему ликвидности объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2016), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича..

Таблица 10.6-5 Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007 (12)
	Квартиры				
1	1-комнатные квартиры				
	Москва	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры				
	Москва	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	5...7	-	1,8...5	
	Екатеринбург	4,5...7	-	3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры				
	Москва	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	5...8			
	Земельные участки				
1	Под дачное строительство				
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели				
	Москва	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели				
	Москва	4...8		2...5	
	Московская область	8...12		6...10	
	Помещения (здания)				
1	Производственные				
	Иркутск	5...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
2	Торговые				
	Иркутск	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7			2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные				
	Москва	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	
	Иркутск	4...6			
4	Гостиницы				
	Москва	7...9	-	9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...12	-	8...16	

Таблица 10.6-6 Расчёт корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Дата предложения	15.09.2016	11.03.2016	11.03.2016	11.03.2016
Количество дней с даты оценки		188	188	188
Количество месяцев с даты оценки		6	6	6
Корректировка, %		0%	0%	0%

Источник: рассчитано Оценщиком

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.

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических 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 данным, «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г. скидка на торг находится в диапазоне от 9,8% до 10,7%

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята равной – 10,2% как среднее значение диапазона.

6. Место нахождения

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, 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

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в Центральном административном округе, корректировка не требуется.

7. Физические характеристики

Площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Исходя из данных описанных в разделе отчета 8.5 корректировка на торг составит:

Таблица 10.6-7 Расчёт корректировки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь помещения, кв.м.	1156,9	521,00	427,00	500,00
Корректирующий коэффициент	1,00	0,92	0,86	0,92
Корректировка		-8,00%	-14,00%	-8,00%
Площадь помещения, кв.м.	1 937,10	521,00	427,00	500,00
Корректирующий коэффициент	1,00	0,88	0,83	0,88

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка		-12,00%	-17,00%	-12,00%
Площадь помещения, кв.м.	8 684,30	521,00	427,00	500,00
Корректирующий коэффициент	1,00	0,87	0,82	0,87
Корректировка		-13,00%	-18,00%	-13,00%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016». **Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2**, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, , Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г.

Этаж расположения для офисных помещений

Оцениваемые помещения расположены на разных этажах. Необходимо внести корректировку на этаж.

На основании раздела 8.5. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» к объектам-аналогам принят следующие корректировки.

Таблица 10.6-8 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	521,0	427,0	500,0
в т. Ч.					
Подвал	0,71	316,4	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	521,0	427,0	-
прочие этажи	0,86	78,8	-	-	500,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,27	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,66	1,00	1,00	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,07	-	-	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,91	1,00	1,00	0,86
Корректирующий коэффициент	-	-	-9%	-9%	6%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.6-9 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	521,0	427,0	500,0
в т. Ч.					
Подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	521,0	427,0	-
прочие этажи	0,86	1 937,1	-	-	500,0
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	1,00	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00	-	-	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,86	1,00	1,00	0,86
Корректирующий коэффициент	-	-	-14%	-14%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.6-10 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	521,0	427,0	500,0
в т. Ч.					
Подвал	0,71	787,1	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	521,0	427,0	-
прочие этажи	0,86	7 521,1	-	-	500,0

Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,09	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,04	1,00	1,00	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,87	-	-	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,85	1,00	1,00	0,86
Корректирующий коэффициент	-	-	-15%	-15%	-1%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на состояние отделки.

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 10.6-11 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость, руб.	Стоимость за участок, руб. (округленно)
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	87 487	101 213 710	101 213 700

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость, руб.	Стоимость за участок, руб. (округленно)
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	80 782	156 482 812	156 482 800
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	78 669	683 185 197	683 185 200
ИТОГО		11 778,30			940 881 700

Источник: рассчитано Оценщиком

10.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

где:

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

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

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной (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:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников, журнал «Недвижимость&Цены», «Из рук в руки») и сайтов риэлтерских компаний (<http://msk.afy.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <http://sklad-mos.ru/>) по аренде офисных помещений.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям⁷:

- Местоположение: г. Москва.
- Назначение: офисное.
- Площадь помещений: 40 – 9 000 кв.м.

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

⁷ см. 3.3 Анализ рынка объекта оценки.

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 10.7-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 4
Источник информации		http://www.apex-realty.ru/view.php?id=105877	http://www.cian.ru/rent/commercial/4561795/	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=3831
Контакт		8 (917) 519-94-22	84959336060	8 (926) 111-45-98
Дата предложения		07.09.2016	11.03.2016	07.09.2016
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Станция метро	Белорусская	Белорусская	Белорусская	Чистые пруды
Адрес	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Ленинградский пр-кт	ул. Правды, 23	Чистопрудный б-р
Назначение объекта	Офис	Офис	Офис	Офис
Этажность	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Общая площадь	1156,9	40	252	650
Величина арендной платы, с учетом НДС		14 700,00	18 000,00	20 000,00
Величина арендной платы, без учета НДС		12 457,63	15 254,24	16 949,15

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.7-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 4
Величина арендной платы, без учета НДС	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Общая площадь	кв.м.		40,00	252,00	650,00
Качество прав		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Время продажи			07.09.2016	11.03.2016	07.09.2016
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона		Между Садовым кольцом и ТТК			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Назначение объекта		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 4
Общая площадь	кв.м.	1 156,90	40,00	252,00	650,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Этажность		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		10,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 553	12 715	14 128
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 553	12 715	14 128
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		0,10	0,09	0,09
$1/(1+Si)$			0,909	0,917	0,917
Весовой коэффициент			33,14%	33,43%	33,43%
Средневзвешенная рыночная (справедливая) стоимость	руб./кв.м.	13 134			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 10.7-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 4
Величина арендной платы, без учета НДС	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Общая площадь	кв.м.		40,00	252,00	650,00
Качество прав		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Время продажи			07.09.2016	11.03.2016	07.09.2016
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона		Между Садовым кольцом и ТТК			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Назначение объекта		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Общая площадь	кв.м.	1 937,10	40,00	252,00	650,00

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Этажность		Выше первого этажа	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		4,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 868	12 017	13 352
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 868	12 017	13 352
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		0,04	0,14	0,14
1/(1+Si)			0,962	0,877	0,877
Весовой коэффициент			35,42%	32,29%	32,29%
Средневзвешенная рыночная (справедливая) стоимость	руб./кв.м.	12 395			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 10.7-4 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 4
Величина арендной платы, без учета НДС	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Общая площадь	кв.м.		40,00	252,00	650,00
Качество прав		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Время продажи			07.09.2016	11.03.2016	07.09.2016
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		12 458	15 254	16 949
Наличие торго			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона		Между Садовым кольцом и ТТК			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Назначение объекта		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525
Общая площадь	кв.м.	8 684,30	40,00	252,00	650,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 412	13 973	15 525

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 4
Этажность		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		2,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 640	11 877	13 196
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м. в год		11 640	11 877	13 196
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		0,02	0,15	0,15
I/(1+Si)			0,980	0,870	0,870
Весовой коэффициент			36,0294%	31,9853%	31,9853%
Средневзвешенная рыночная (справедливая) стоимость	руб./кв.м.	12 213			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к Таблицам:

Дата предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Оценщику удалось подобрать аналоги, представленные к продаже на разные даты 2013-2014 года.

Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется исследованием на тему ликвидности объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2016), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 10.7-5 Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007 (12)
	Квартиры				
1	1-комнатные квартиры				
	Москва	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры				
	Москва	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	5...7	-	1,8...5	
	Екатеринбург	4,5...7	-	3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры				
	Москва	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	5...8			
	Земельные участки				
1	Под дачное строительство				
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели				
	Москва	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели				
	Москва	4...8		2...5	
	Московская область	8...12		6...10	
	Помещения (здания)				
1	Производственные				
	Иркутск	5...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
2	Торговые				
	Иркутск	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7			2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные				
	Москва	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	
	Иркутск	4...6			
4	Гостиницы				
	Москва	7...9	-	9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...12	-	8...16	

Таблица 10.7-6 Расчёт корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Дата предложения	15.09.2016	07.09.2016	11.03.2016	07.09.2016
Количество дней с даты оценки		8	188	8
Количество месяцев с даты оценки		-	6	-
Корректировка, %		0%	0%	0%

Источник: рассчитано Оценщиком

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 данным, «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г. скидка на торг находится в диапазоне от 7,9% до 8,9%

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята равной – 8,4% как среднее значение диапазона.

Площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Так как, объект-оценки и объекты-аналоги являются офисные помещениями их можно сдать в аренду блоками. Корректировка не применялась.

Этаж расположения для офисных помещений

Оцениваемые помещения расположены на разных этажах. Необходимо внести корректировку на этаж.

На основании раздела 8.5. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» к объектам-аналогам принят следующие корректировки.

Таблица 10.7-7 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	40,0	252,0	650,0
в т. ч.					
подвал	0,72	316,4	-	-	-
цоколь	0,83	-	40,0	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	252,0	650,0
прочие этажи	0,86	78,8	-	-	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,27	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	1,00	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,66	-	1,00	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,07	-	-	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,91	0,83	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент	-	-	10%	-9%	-9%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.7-8 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	40,0	252,0	650,0
в т. ч.					
подвал	0,72	-	-	-	-
цоколь	0,83	-	40,0	-	-

1-ый этаж	1,00	-	-	252,0	650,0
прочие этажи	0,86	1 937,1	-	-	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	1,00	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	1,00	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00	-	-	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,86	0,83	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент	-	-	4%	-14%	-14%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.7-9 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	40,0	252,0	650,0
в т. ч.					
подвал	0,72	787,1	-	-	-
цоколь	0,83	-	40,0	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	252,0	650,0
прочие этажи	0,86	7 521,1	-	-	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,09	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	1,00	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,04	-	1,00	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,87	-	-	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,85	0,83	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент	-	-	2%	-15%	-15%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Определение действительного валового дохода

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

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

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

Расчет чистого операционного дохода

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

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

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Типичные условия при сдаче в аренду помещений включают в себя обязательство арендатора оплачивать самостоятельно или компенсировать арендодателю все или часть коммунальных расходов сверх арендной ставки. Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Издание второе актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, величина операционных расходов для офисных объектов находится в диапазоне 17-19%, что в среднем 18%.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Согласно аналитическим данным компании Colliers International отображенным в разделе Отчета 8.3. «Рынок офисной недвижимости Москвы», ставка капитализации для Москвы составляет 10%.

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

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

Таблица 10.7-10 Расчет рыночной (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
Арендная ставка, руб./кв. м/год	13 134,0	12 395,0	12 213,0
Доход от сдачи в аренду, руб.	15 194 724,6	24 010 354,5	106 061 355,9
Потенциальный валовой доход, руб.	15 194 724,6	24 010 354,5	106 061 355,9
Коэффициент недозагрузки	9,0%	9,0%	9,0%
Потери от недозагрузки, руб.	1 367 525,2	2 160 931,9	9 545 522,0
Действительный валовой доход, руб.	13 827 199,4	21 849 422,6	96 515 833,9
Операционные расходы, %	18%	18%	18%

Операционные расходы, руб.	2 488 895,9	3 932 896,1	17 372 850,1
Чистый операционный доход, руб.	11 338 303,5	17 916 526,5	79 142 983,8
Коэффициент капитализации, %	10,5%	10,5%	10,5%
Справедливая (рыночная) стоимость, без учета НДС, руб.	107 983 842,9	170 633 585,7	753 742 702,9

Источник: рассчитано Экспертом

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

Таблица 10.7-11 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость, руб.	Стоимость за участок, руб. (округленно)
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	93 339	107 983 843	107 983 800
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	88 087	170 633 586	170 633 600
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	86 794	753 742 703	753 742 700
ИТОГО		11 778			1 032 360 100

Источник: рассчитано Оценщиком

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие 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, а также использовании полученных с применением различных подходов.

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 в итоговую величину стоимости 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
0	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере		Не соответствует в полной мере
1	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере		Соответствует в полной мере
1	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере		Соответствует в полной мере
1	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере		Соответствует в полной мере
0	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере		Не соответствует в полной мере
1	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере		Соответствует в полной мере
1	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону		Соответствует среднерыночному диапазону
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		5	
Общая сумма положительных критериев		12			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,58		0,42	

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

- стоимость, определенная сравнительным подходом - 0,58;
- стоимость, определенная доходным подходом – 0,42.

Справедливая (рыночная) стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Подход	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	101 213 700	0,58	58 703 946
Доходный	107 983 800	0,42	45 353 196
Затратный	Не применялся	0,00	Не применялся
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			104 057 142

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая (рыночная) стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Подход	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	156 482 800	0,58	90 760 024
Доходный	170 633 600	0,42	71 666 112
Затратный	Не применялся	0,00	Не применялся
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			162 426 136

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая (рыночная) стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Подход	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	683 185 200	0,58	396 247 416
Доходный	753 742 700	0,42	316 571 934
Затратный	Не применялся	0,00	Не применялся
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			712 819 350

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, величина рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

979 302 600 (Девятьсот семьдесят девять миллионов триста две тысячи шестьсот) рублей

В том числе

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость, руб.	Стоимость за участок, руб. (округленно)
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	89 945	104 057 142	104 057 100
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	83 850	162 426 136	162 426 100
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	82 081	712 819 350	712 819 400

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

979 302 600 (Девятьсот семьдесят девять миллионов триста две тысячи шестьсот) рублей

В том числе

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость за участок, руб. (округленно)
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	89 945	104 057 100
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	83 850	162 426 100
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	82 081	712 819 400

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.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 13 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. 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;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2012 г.
2. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости». Текст научной статьи по специальности «Экономика и экономические науки» под ред. Яскевича. Е. выпуск 2011 г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

- <http://maps.yandex.ru/>
- <http://www.icss.ac.ru/>
- <http://www.b2bis.ru/>
- <http://web.archive.org/web/>
- <http://ru.wikipedia.org/>
- <http://www.mtuf.ru>
- <http://www.konti.ru/>
- <http://cyberleninka.ru/>
- <http://msk.afy.ru/>,
- <http://realty.dmir.ru>,
- <http://sklad-mos.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ







ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-12121/15 / 0321R/776/00001/5 - 004618 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу с момента подписания, что указывается ниже. Страховщиком и Страхователем заключили Договор страхования № 433-12121/15 / 0321R/776/00001/5 - 004618 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования, утвержденными в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписавшая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получила Правила страхования, ознакомилась с ними и обязуется выполнять.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Давыдов Александр Владимирович
Паспортные данные: Сер. 4513 №229899 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Преображенское (код подразделения - 770-057) 15.08.2013

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик 1), в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2, Липецкая ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: 15162, г. Шлиссельбург, Шлиссельбургская д.31, стр. В, Липецкая ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заемному, заложенному договору на проведение оценок, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением организациям со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является наступивший испустившийся в законную силу решением арбитражного суда или приравненной Страхователем с письмом согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценок, стандартов и правил оценочной (Общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «03» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, за исключением Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ОРАНИЖА:

9.1. По настоящему Договору Оражица не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 15162, г. Шлиссельбург, Шлиссельбургская ул., д.31, стр. В, Липецкая ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77) в установленный срок. Страхователь считает надлежащим исполнением своего обязательства по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по порядку – указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным № 906 и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

Давыдов Александр Владимирович

От Состраховщика 1: Страхователь
Александр Александрович Давыдов
и №3553/15 от 31.07.2015г. от СПАО «АльфаСтрахование»



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

офис
Москва, район Ховроновники, 3-я Фрунзенская ул., 9 [Показать на карте](#)
Фрунзенская 7 мин. пешком

53 000 000 руб.
101 727 руб за м²

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

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

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

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

Аналог 2

офис
Москва, район Басманный, Новорязанская ул., 26-28с12 [Показать на карте](#)
Комсомольская 7 мин. пешком

55 000 000 руб.
128 806 руб за м²

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

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

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

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

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

Аналог 3

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.cian.ru/sale/commercial/444890/. The listing is for an office space in Moscow, located at Тверской район, Долгоруковская ул., 25С1. The price is listed as 65,000,000 rubles, with a note that this is 130,000 rubles per square meter. The listing includes a table of general information, a description of the property, and a contact card for a real estate agent named Консинго.

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

65 000 000 руб.
130 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	3 / 3
Площадь:	500,0 м²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	0
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

Тип дома: кирпичный, есть охрана, видеонаблюдение, интернет. Отличная мансарда расположена рядом с метро, проходящее место, отличное состояние, с арендатором, ир-адрес, на 1 этаже 2 комнаты - 60%.

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

Консинго
+7 495 741-30-71
Пожалуйста, свяжитесь, чтобы найти это объявление на ЦИАН

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

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

The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various application icons and a system tray displaying the time as 13:02 on 11.03.2016.

Аналоги для доходного подхода Офисные помещения Аналог 1

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

ЛОТ №: 105877

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЛОТ №: 105877

Возможное использование: **Офисы**

Операция: Аренда

Площадь: 35 - 40 кв. м

Тип здания: **Жилые дома**

Этаж: цоколь

Округ: ЦАО

Метро: Белорусская

От метро: 2 мин. пешком

Улица: Ленинградский пр-кт

Цена: **14 700 руб за 1кв² в год** [Сообщить о снижении цены](#)

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

Лот №: 105877

Контактное лицо: **Олег Юрьевич**

Телефон: [Показать телефон](#)

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

[Показать телефон](#)

[Презентацию на почту](#)

[Заявка на просмотр](#)

ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ

Хотите получать новые объекты раньше всех?

Ваш Email:

[Подписаться](#)

** это бесплатно*

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

[Офисы до 40 кв. м »](#)

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

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

Аналог 2

офис

Москва, район Беговой, ул. Правды, 23 [Показать на карте](#)

Белорусская 15 мин. пешком

378 000 руб.
18 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 6

Площадь: 252,0 м²

Комнаты: 0

Здание: административное

Тип договора: прямая аренда

Пропускная система: нет

Мебель: нет мебели

Телефонные линии: 0

Лифт: нет

Парковка: нет

Охрана: нет

Интернет: нет

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

Представитель: MAYFAIR Properties

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)

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

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

Аналог 3

www.apex-realty.ru/view.php?id=3831

ЛОТ №: 3831 Без комиссии



РАСПОЛОЖЕНИЕ РАЙОНА



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЛОТ №: 3831

Возможное использование: **Офисы**

Операция: **Аренда**

Площадь: **20 - 650 кв. м**

Тип здания: **Бизнес-центры класса В**

Этаж: **1**

Округ: **ЦАО**

Метро: **Чистые пруды**

От метро: **7 мин. пешком**

Улица: **Чистопрудный Б-р**

Цена: **20 000 ₽ за 1м² в год** [Сообщить о снижении цены](#)

Описание: **Сдаю помещения под офисы в офисе класса Б+. Площадь: 20, 35, 60, 90, 190, 246, 330, 650 кв. м. Презентабельный вход. Отрочка, евроремонт, кондиционирование. Кабинетная система. Прямая аренда. Юридический адрес (1 ИФНС). Паркинг при здании имеется.**

Лот №: **3831**

Контактное лицо: **Татьяна Александровна**

Телефон: [Показать телефон](#)

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

[Показать телефон](#)

[Презентацию на почту](#)

[Заказ на просмотр](#)

ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ

Хотите получать новые объекты раньше всех?

Ваш Email:

[Подписаться](#) * это бесплатно

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Аренда офисов в бизнес-центрах 1500 кв. м »

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

Если вы считаете, что информация об объекте указана неточно, напишите нам, пожалуйста, и мы все исправим.

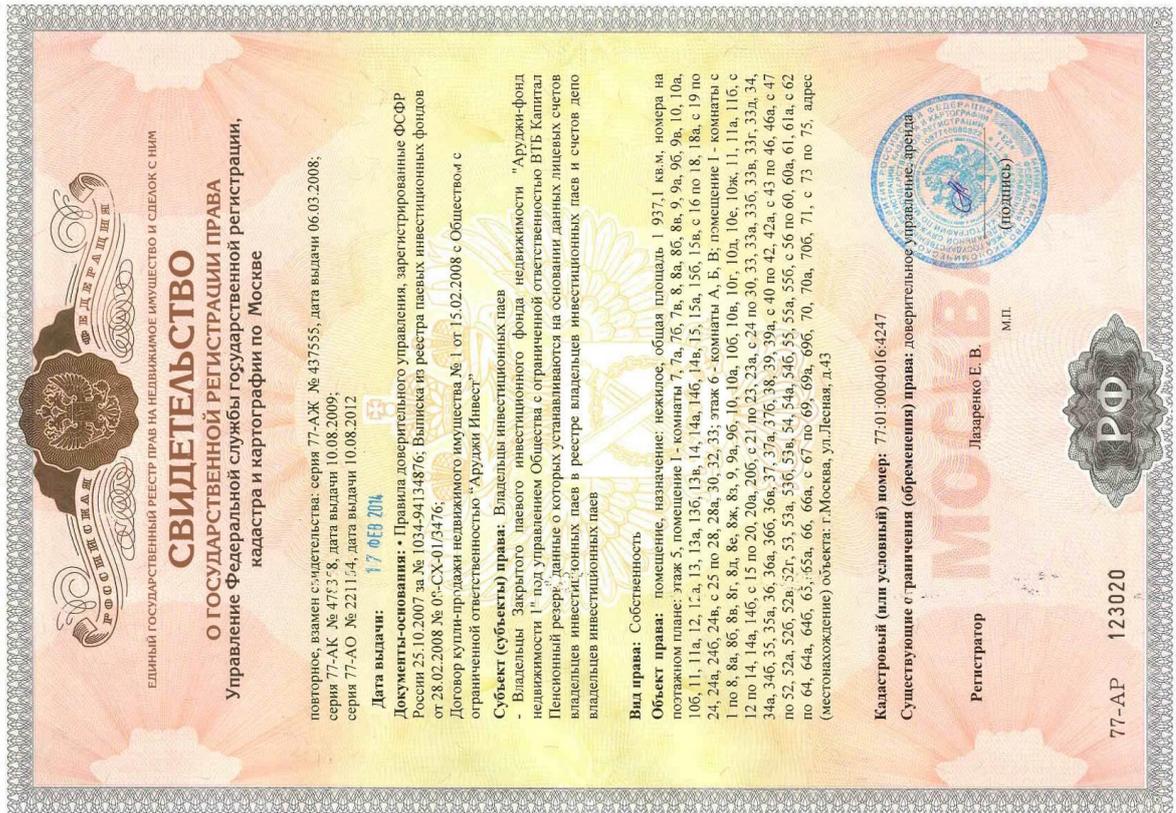
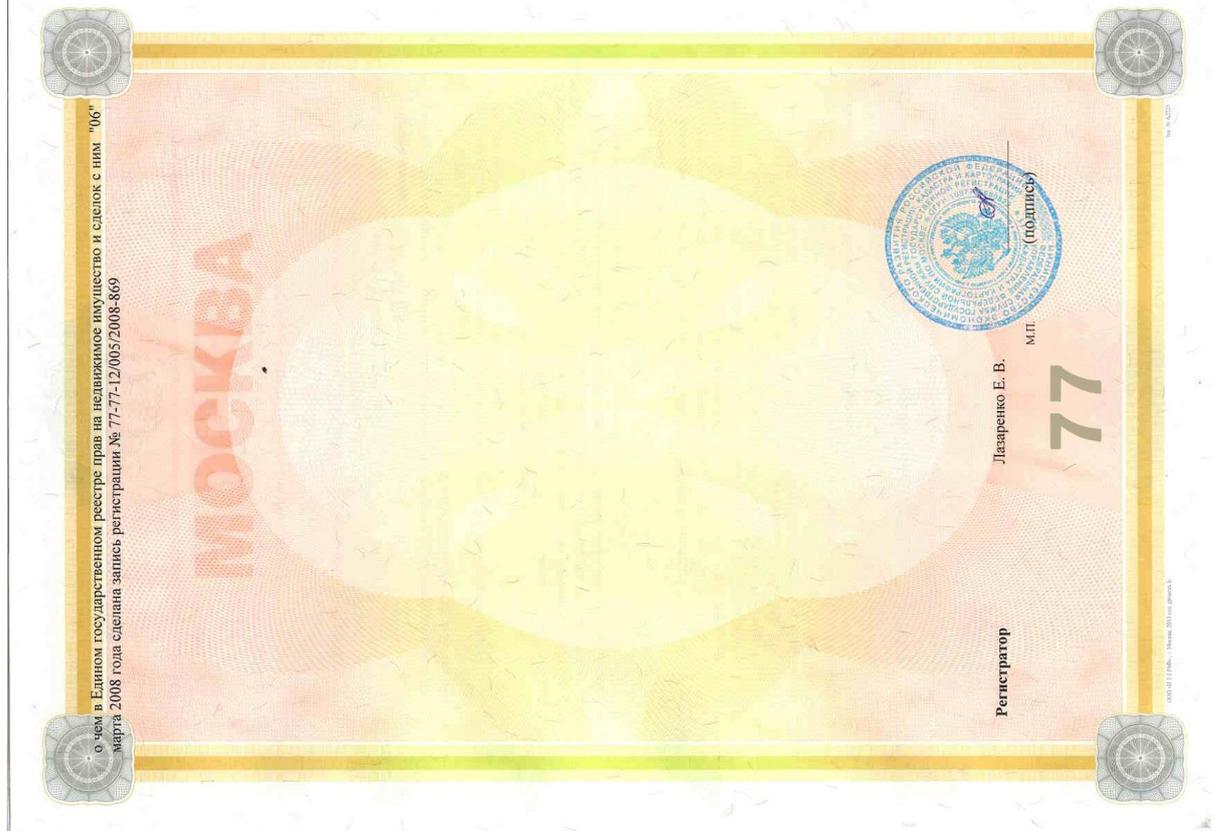
[Пожаловаться](#)

[Отправить нам сообщение](#)

АНАЛОГИЧНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ





По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения
 Сведения об объектах: доверительное управление

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

Помещение N VIII Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения
 Сведения об объектах: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения
 Сведения об объектах: доверительное управление

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

Помещение N VI Тип: Учрежденные

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения
 Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			основ.	в т.ч. встем.	лодж. балк. проч.	основ.	в т.ч. встем.	лодж. балк. проч.	
1	1	тамбур	1,5		1,5 учрежд.			340	
	2	кабинет	15,6		15,6				
	3	электротехническая	10,3		10,3				
	4	уборная	0,8		0,8 учрежд.				
	5	утилизационная	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					

Центральный
 территориальный отдел
 Федеральной службы
 государственной статистики

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение N I Тип: Учредительские
Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	24,8	24,8	учрежд.			340
	2	кабинет	6,2	6,2	учрежд.			
	2а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.			
	2б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.			
	3	кабинет	8,5	8,5	учрежд.			
Итого по помещению			40,1	40,1				
Итого по помещению всего			40,1	40,1				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учредительские			40,1	40,1				

Помещение N II Тип: Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	31,4	31,4	учрежд.			340
	1а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
	1б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.			
	2	кабинет	6,3	6,3	учрежд.			
Итого по помещению			38,7	38,7				
Итого по помещению всего			38,7	38,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учредительские			38,7	38,7				

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N IX Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	кабинет	8,4	8,4	учрежд.			340
	2	кабинет	19,4	19,4	учрежд.			
	3	коридор	5,2		5,2			
	4	коридор	3,2		3,2			
	5	кабинет	12,2	12,2	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			
	12а	шкаф	1,4		1,4			
	12б	коридор	12,0		12,0			
	13	коридор	30,6		30,6			
	13а	лифт	3,0		3,0			
	13б	лифт	3,0		3,0			
	14	коридор	18,8		18,8			
	15	коридор	9,5		9,5			
	16	тамбур	0,9		0,9			
	17	универсальная	4,2		4,2			
	18	уборная	1,1		1,1			
	19	уборная	4,6		4,6			
	Б	клетка лестная	12,2		12,2			
Итого			302,1	161,4	140,7			
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учредительские			302,1	161,4	140,7			
Прочие			283,9	161,4	122,5			
			18,2		18,2			



стр. 7

Центральное ТЭП
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

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

стр. 1
ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений включат. в стоимость (с коэф.)			Вы-со-ста
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. восток.	в т.ч. лодж.	балк.	
5	7	кабинет	25,8	25,8				345
	7а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	7б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	7в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	8	кабинет	24,2	24,2				учрежд.
	8а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	8б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	8в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	9	кабинет	21,1	21,1				учрежд.
	9а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	9б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	9в	шкаф	0,2	0,2				учрежд.
	10	кабинет	20,9	20,9				учрежд.
	10а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	10б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	11	кабинет	19,0	19,0				учрежд.
	11а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	12	кабинет	15,9	15,9				учрежд.
	12а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	13	кабинет	22,9	22,9				учрежд.
	13а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	13б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	13в	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	14	кабинет	24,6	24,6				учрежд.
	14а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	14б	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	14в	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	15	кабинет	23,2	23,2				учрежд.
	15а	шкаф	0,3	0,3				учрежд.
	15б	шкаф	0,2	0,2				учрежд.
	15в	шкаф	0,5	0,5				учрежд.
	16	кабинет	12,8	12,8				учрежд.
	17	кабинет	16,8	16,8				учрежд.
	18	кабинет	7,6	7,6				учрежд.
	18а	коридор	4,9	4,9				учрежд.
	19	кабинет	21,5	21,5				учрежд.
	20	коридор	19,7	19,7				учрежд.
	21	коридор	9,9	9,9				учрежд.
	22	кабинет	12,0	12,0				учрежд.
	23	кабинет	19,5	19,5				учрежд.
	24	кабинет	11,9	11,9				учрежд.
	24а	шкаф	0,5	0,5				учрежд.

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
Города Москвы



02 10 09 0106774

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота помещений
			всего	в т.ч. встак.	в т.ч. лодж. балк.	проч.	
	24б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	24в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	25	кабинет	17,4	17,4			учрежд.
	26	кабинет	16,0	16,0			учрежд.
	27	кабинет	14,3	14,3			учрежд.
	28	кабинет	6,3	6,3			учрежд.
	28а	коридор	2,6		2,6		учрежд.
	30	коридор	33,1		33,1		учрежд.
	32	универсальная	3,4		3,4		учрежд.
	33	уборная	7,2		7,2		учрежд.
Итого			445,7	364,9	80,8		
---Нежилые помещения всего			445,7	364,9	80,8		
в т.ч. Учрежденные			445,7	364,9	80,8		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

ф.25

Помещение N I Плит: Учрежденные

Поступила обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: поквартирное управление

Распоряжение главы районной управы

от 9.08.1999 N 1044-Р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота помещений
			всего	в т.ч. встак.	в т.ч. лодж. балк.	проч.	
6	1	кабинет	18,0				учрежд.
	2	кабинет	8,2	8,2			учрежд.
	3	кабинет	14,4	14,4			учрежд.
	4	кабинет	14,9	14,9			учрежд.
	5	кабинет	17,6	17,6			учрежд.
	6	кабинет	12,4	12,4			учрежд.
	7	коридор	29,7		29,7		учрежд.
	8	пом. для сотрудн	49,0		49,0		учрежд.
	8а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8ж	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	8з	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	9	кабинет	20,1	20,1			учрежд.
	9а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	9б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10	кабинет	23,7		23,7		учрежд.
	10г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10ж	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	10а	кабинет	10,6	10,6			учрежд.
	10б	шкаф	0,4	0,4			учрежд.
	10в	коридор	5,8		5,8		учрежд.
	11	кабинет	78,2		78,2		учрежд.
	11а	кабинет	11,5		11,5		учрежд.
	11б	кабинет	4,7		4,7		учрежд.
	12	кабинет	12,8		12,8		учрежд.
	13	кабинет	17,5		17,5		учрежд.
	14	пом. для сотрудн	34,2		34,2		учрежд.
	14а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	14б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	15	коридор	20,2		20,2		учрежд.
	16	коридор	10,2		10,2		учрежд.
	17	кабинет	11,5		11,5		учрежд.
	18	кабинет	18,7		18,7		учрежд.
	19	кабинет	13,7		13,7		учрежд.
	20	кабинет	17,3		17,3		учрежд.
	20а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	20б	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	21	кабинет	16,5		16,5		учрежд.
	22	кабинет	14,5		14,5		учрежд.
	23	кабинет	6,4		6,4		учрежд.
	23а	коридор	2,5		2,5		учрежд.
	24	кабинет	10,1		10,1		учрежд.
	25	коридор	30,5		30,5		учрежд.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, включат. в т.ч.		Выс-сота
			всего	в т.ч. остов.	в т.ч. локж.	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	шкаф	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	0,5	учрежд.	
	65	кабинет	10,1	10,1		учрежд.	
	65а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	66	кабинет	19,9	19,9		учрежд.	
	66а	кабинет	22,2	22,2		учрежд.	
	67	коридор	27,6		27,6	учрежд.	
	68	коридор	41,5		41,5	учрежд.	
	69	кабинет	12,1	12,1		учрежд.	
	69а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	69б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	70	кабинет	13,2	13,2		учрежд.	
	70а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	70б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	71	пом. для сотрудн	109,1	109,1		учрежд.	
	73	коридор	4,2		4,2	учрежд.	
	74	уборная	2,4		2,4	учрежд.	
	75	уборная	6,5		6,5	учрежд.	
	А	клетка лестнич	24,7		24,7	прочая	
	Б	клетка лестнич	14,3		14,3	прочая	
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая	
Итого			1491,4	1027,4	464,0		
---Нежилые помещения всего			1491,4	1027,4	464,0		
в т.ч. Учрежденные			1429,3	1027,4	401,9		
Прочие			62,1	62,1	62,1		
Итого			1937,1	1392,3	544,8		
---Нежилые помещения всего			1937,1	1392,3	544,8		
в т.ч. Учрежденные			1875,0	1392,3	482,7		
Прочие			62,1	62,1	62,1		

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, включат. в т.ч.		Выс-сота
			всего	в т.ч. остов.	в т.ч. локж.	проч.	
	26	коридор	5,8		5,8	учрежд.	
	27	коридор	4,8		4,8	учрежд.	
	28	уборная	3,3		3,3	учрежд.	
	29	уборная	7,0		7,0	учрежд.	
	30	коридор	38,7		38,7	учрежд.	
	33	кабинет	27,7	27,7		учрежд.	
	33а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	33б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	33в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	33г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	33д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	34	кабинет	21,5	21,5		учрежд.	
	34а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	34б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	35	кабинет	9,9	9,9		учрежд.	
	35а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	36	кабинет	16,2	16,2		учрежд.	
	36а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	36б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	36в	шкаф	29,4	29,4		учрежд.	
	37а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	37б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	38	коридор	29,2		29,2	учрежд.	
	39	кабинет	23,6	23,6		учрежд.	
	39а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	40	кабинет	1,2	1,2		учрежд.	
	41	кабинет	0,9	0,9		учрежд.	
	42а	пом. для сотрудн	30,0	30,0		учрежд.	
	42а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	44	коридор	14,4		14,4	учрежд.	
	44	коридор	17,5		17,5	учрежд.	
	45	коридор	18,8		18,8	учрежд.	
	46	душевая	1,9		1,9	учрежд.	
	46а	душевая	1,2		1,2	учрежд.	
	47	уборная	1,3		1,3	учрежд.	
	48	уборная	10,5		10,5	учрежд.	
	49	кабинет	14,3	14,3		учрежд.	
	50	коридор	1,7		1,7	учрежд.	
	51	ванная	3,0		3,0	учрежд.	
	52	пом. для сотрудн	55,0	55,0		учрежд.	
	52а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	52б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	52в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	52г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	53	кабинет	22,6	22,6		учрежд.	
	53а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	53б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	54	кабинет	0,3	0,3		учрежд.	
	54а	шкаф	14,1	14,1		учрежд.	
	54а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	54б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	55	кабинет	15,7	15,7		учрежд.	

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, включат. в т.ч.		Выс-сота
			всего	в т.ч. остов.	в т.ч. локж.	проч.	
	26	коридор	5,8		5,8	учрежд.	
	27	коридор	4,8		4,8	учрежд.	
	28	уборная	3,3		3,3	учрежд.	
	29	уборная	7,0		7,0	учрежд.	
	30	коридор	38,7		38,7	учрежд.	
	33	кабинет	27,7	27,7		учрежд.	
	33а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	33б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	33в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	33г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	33д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	34	кабинет	21,5	21,5		учрежд.	
	34а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	34б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	35	кабинет	9,9	9,9		учрежд.	
	35а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	36	кабинет	16,2	16,2		учрежд.	
	36а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	36б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	36в	шкаф	29,4	29,4		учрежд.	
	37а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	37б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	38	коридор	29,2		29,2	учрежд.	
	39	кабинет	23,6	23,6		учрежд.	
	39а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	40	кабинет	1,2	1,2		учрежд.	
	41	кабинет	0,9	0,9		учрежд.	
	42а	пом. для сотрудн	30,0	30,0		учрежд.	
	42а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	44	коридор	14,4		14,4	учрежд.	
	44	коридор	17,5		17,5	учрежд.	
	45	коридор	18,8		18,8	учрежд.	
	46	душевая	1,9		1,9	учрежд.	
	46а	душевая	1,2		1,2	учрежд.	
	47	уборная	1,3		1,3	учрежд.	
	48	уборная	10,5		10,5	учрежд.	
	49	кабинет	14,3	14,3		учрежд.	
	50	коридор	1,7		1,7	учрежд.	
	51	ванная	3,0		3,0	учрежд.	
	52	пом. для сотрудн	55,0	55,0		учрежд.	
	52а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	52б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	52в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	52г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	53	кабинет	22,6	22,6		учрежд.	
	53а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	53б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	54	кабинет	0,3	0,3		учрежд.	
	54а	шкаф	14,1	14,1		учрежд.	
	54а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	54б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	55	кабинет	15,7	15,7		учрежд.	

Центральное ЛЭИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

Помещение № 1 ЛЭИ: Прочие

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

ф.25

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 Сундеев

Савельева Н.А.

93 10 004810

Этаж комн.	№ Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ., (с коэф.)			Вы- сота
		всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк. проч.	
п	1	8,6		8,6		270	
	2	10,9	10,9		прочая		
	3	67,3	67,3		прочая		
	4	15,2	15,2		прочая		
	5	30,6	30,6		прочая		
	6	11,5	11,5		прочая		
	А	6,3		6,3	прочая		
	а	7,8		7,8	прочая		
Итого по помещению		158,2	135,5	22,7			
---Немалые помещения всего		158,2	135,5	22,7			
в т.ч. прочие		158,2	135,5	22,7			

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

Handwritten mark



02 10 09 0106773

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 2 ф.25

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

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

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

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

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 3 ф.25

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

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

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

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

ф.25

Помещение N II Тип: Учредительские
Последнее обследование 3.10.2006

Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: доверительное управление

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

Помещение N IXа Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

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

Итого по помещению 156,0
85,5
70,5
---Нежилые помещения всего 113,8
43,3
70,5
в т.ч. Учредительские 42,2
42,2

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

ф.25

Помещение N VII Тип: Прочие
Последнее обследование 3.07.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: доверительное управление

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

Помещение N I Тип: Учредительские

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. встоп.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал операционный	36,0	36,0		учрежд.		340	
	2	кабинет	2,5			учрежд.			
	3	кабинет	2,2			учрежд.			
	4	коридор	16,0			16,0			
	5	электрощитовая	2,2			2,2			
	6	умывальная	1,2			1,2			
	7	уборная	1,3			1,3			
	8	уборная	2,3			2,3			
	9	кабинет	3,1	3,1					
	10	коридор	11,5			11,5			
	10а	газиферобная	3,6			3,6			
	11	касса	5,0	5,0					
	12	сейф	7,1	7,1					
	13	коридор	5,2			5,2			
	14	касса	3,7			3,7			
	15	касса	3,7			3,7			
	16	касса	3,9			3,9			
	17	касса	3,3			3,3			
	А	клетка лестничная	22,5			22,5			
	А1	клетка лестничная	15,5			15,5			
	а	тамбур	2,1			2,1			
	а1	лифт	2,1			2,1			

Итого по помещению 156,0

85,5

70,5

---Нежилые помещения всего 113,8

43,3

70,5

в т.ч. Учредительские 42,2

42,2

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Помещение № 1

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в т.ч.		Высота помещений (с коэф.)	Всего	лдж.	в т.ч.	проч.
			основ.	восток.	основ.	восток.					
26	кабинет		13,1	13,1			учрежд.				
27	кабинет		14,7	14,7			учрежд.				
28	кабинет		13,0	13,0			учрежд.				
29	кабинет		6,1	6,1			учрежд.				
30	кабинет		8,6	8,6			учрежд.				
31	коридор		34,9	34,9			учрежд.				
32	шкаф		4,4	4,4			учрежд.				
33	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
34	шкаф		3,5	3,5			учрежд.				
35	шкаф		8,1	8,1			учрежд.				
36	шкаф		35,4	35,4			учрежд.				
37	узеловая		14,5	14,5			учрежд.				
38	коридор		0,5	0,5			учрежд.				
39	коридор		0,5	0,5			учрежд.				
40	кабинет		18,4	18,4			учрежд.				
41	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
42	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
43	кабинет		11,0	11,0			учрежд.				
44	кабинет		16,0	16,0			учрежд.				
45	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
46	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
47	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
48	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
49	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
50	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
51	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
52	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
53	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
54	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
55	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
56	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
57	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
58	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
59	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
60	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
61	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
62	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				
63	кабинет		0,5	0,5			учрежд.				

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

Помещение № 1

ф. 25

Последнее обследование: 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в т.ч.		Высота помещений (с коэф.)	Всего	лдж.	в т.ч.	проч.
			основ.	восток.	основ.	восток.					
2	1	кабинет	7,8	7,8			учрежд.				
2	2	кабинет	14,0	14,0			учрежд.				
3	кабинет		14,6	14,6			учрежд.				
4	кабинет		16,1	16,1			учрежд.				
5	кабинет		12,2	12,2			учрежд.				
6	коридор		20,0	20,0			учрежд.				
7	кабинет		23,9	23,9			учрежд.				
7а	шкаф		0,5	0,5			учрежд.				
7б	шкаф		0,5	0,5			учрежд.				
8	кабинет		24,1	24,1			учрежд.				
8а	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8б	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8в	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8г	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8д	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8е	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8ж	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8з	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8и	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8к	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8л	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8м	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8н	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8о	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8п	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8р	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8с	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8т	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8у	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8ф	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8х	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8ц	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8ч	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8ш	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8щ	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8ъ	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8ы	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8э	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8ю	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
8я	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9	кабинет		21,9	21,9			учрежд.				
9а	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9б	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9в	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9г	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9д	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9е	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9ж	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9з	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9и	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9к	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9л	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9м	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9н	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9о	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9п	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9р	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9с	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9д	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9е	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9ж	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9з	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9и	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9к	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9л	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9м	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9н	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9о	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9п	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9р	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9с	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9д	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9е	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9ж	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9з	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9и	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9к	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9л	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9м	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9н	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9о	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9п	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9р	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9с	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9д	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9е	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9ж	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9з	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9и	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9к	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9л	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9м	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9н	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9о	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9п	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9р	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9с	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9д	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9е	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9ж	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9з	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9и	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9к	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9л	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9м	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9н	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9о	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9п	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9р	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9с	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9д	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9е	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9ж	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9з	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9и	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9к	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9л	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9м	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9н	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9о	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9п	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9р	шкаф		0,3	0,3			учрежд.				
9с</											

По адресу: Лесная ул., 43

8

вие)

к-
ю-
з

стр. 9

(продолжение)

По адресу: Лесная ул., 43

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

2
Информация
предоставлена
01.09.2014

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 8

(продолжение)

По адресу: Лесная ул., 43

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполн. (с каф.)		Высо-сота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк. проч.	
	63а	шкаф	0,5	0,5			
	63б	шкаф	0,5	0,5			
	64	кабинет	25,8	25,8			
	64а	шкаф	0,5	0,5			
	64б	шкаф	0,5	0,5			
	64в	шкаф	0,5	0,5			
	64г	шкаф	0,5	0,5			
	64д	шкаф	0,5	0,5			
	65	коридор	15,6				
	66	кабинет	24,3	24,3			
	67	шкаф	1,2	1,2			
	68	кабинет	9,7	9,7			
	68а	коридор	5,2				
	69	кабинет	13,7	13,7			
	69а	шкаф	0,5	0,5			
	69б	шкаф	0,5	0,5			
	69в	шкаф	0,5	0,5			
	70	кабинет	9,2	9,2			
	71	кабинет	30,4	30,4			
	71а	шкаф	0,5	0,5			
	71б	шкаф	0,5	0,5			
	72	коридор	18,2				
	73	коридор	18,5				
	74	кабинет	20,0	20,0			
	75	шкаф	1,0	1,0			
	76	шкаф	1,4	1,4			
	77	кабинет	26,3	26,3			
	77а	шкаф	0,3	0,3			
	77б	шкаф	0,5	0,5			
	77в	шкаф	0,5	0,5			
	77г	шкаф	0,5	0,5			
	77д	шкаф	0,3	0,3			
	77е	шкаф	0,5	0,5			
	78	кабинет	28,3	28,3			
	78а	шкаф	0,3	0,3			
	78б	шкаф	0,5	0,5			
	78в	шкаф	0,5	0,5			
	78г	шкаф	0,5	0,5			
	79	кабинет	20,8	20,8			
	79а	шкаф	0,5	0,5			
	79б	шкаф	0,5	0,5			
	79в	шкаф	0,5	0,5			
	80	коридор	29,4				
	81	коридор	34,2				
	82	кабинет	10,8	10,8			
	82а	шкаф	0,2	0,2			
	82б	шкаф	0,5	0,5			
	83	коридор	6,1				
	84	коридор	5,5				
	87	кабинет	15,4	15,4			
	87а	шкаф	0,3	0,3			
	87б	шкаф	0,5	0,5			
	88	кабинет	26,2	26,2			

10

ф.25

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 11

Помещение N I (продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

ф.25

Помещение N I Лпл: Учрежденческое

Последнее обследование: 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполъз. в т.ч.:	Высо-сота	
			всего	в т.ч.:			
			основ.	вспом.	лоск.	балк.	проч.
3	1	кабинет	8,0	8,0			
	2	кабинет	14,3	14,3			
	3	кабинет	14,7	14,7			
	4	кабинет	16,3	16,3			
	5	кабинет	11,9	11,9			
	6	коридор	26,0		26,0		
	7	кабинет	24,6	24,6			
	7а	шкаф	0,5	0,5			
	7б	шкаф	0,3	0,3			
	8	кабинет	24,2	24,2			
	8а	шкаф	0,5	0,5			
	8б	шкаф	0,5	0,5			
	9	кабинет	17,0	17,0			
	10	коридор	8,3	8,3			
	11	кабинет	20,9	20,9			
	11а	шкаф	0,5	0,5			
	11б	шкаф	0,5	0,5			
	12	кабинет	21,3	21,3			
	13	кабинет	11,8	11,8			
	14	коридор	3,1		3,1		
	15а	шкаф	0,5	0,5			
	15б	шкаф	0,3	0,3			
	15в	шкаф	0,5	0,5			
	16	кабинет	24,6	24,6			
	16а	шкаф	0,5	0,5			
	16б	шкаф	0,4	0,4			
	16в	шкаф	0,3	0,3			
	17	кабинет	22,4	22,4			
	17а	шкаф	0,4	0,4			
	17б	шкаф	0,4	0,4			
	18	кабинет	12,6	12,6			
	19	кабинет	15,6	15,6			
	20	кабинет	12,2	12,2			
	21	кабинет	20,0	20,0			
	22	коридор	20,3		20,3		
	23	кабинет	11,2	11,2			
	24	кабинет	10,6	10,6			
	25	кабинет	17,9	17,9			
	26	кабинет	11,9	11,9			
	26а	шкаф	0,3	0,3			
	26б	шкаф	0,5	0,5			
	27	кабинет	15,8	15,8			
	27а	шкаф	0,3	0,3			
	27б	шкаф	0,5	0,5			
	28а	шкаф	14,8	14,8			
	29	кабинет	21,4	21,4			
	31	кабинет	9,2	9,2			
	32	коридор	36,7		36,7		
	33	коридор	4,5		4,5		

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
	75а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	75б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	75в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	75г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	75д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	75е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	76	кабинет	16,4	16,4			учрежд.
	76а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	76б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	77	коридор	29,8	29,8	29,8		учрежд.
	78	коридор	40,2	40,2	40,2		учрежд.
	79а	шкаф	0,3	14,3			учрежд.
	79б	кабинет	0,3	0,3			учрежд.
	79в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	79г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	79д	кабинет	9,2	9,2			учрежд.
	79е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80	кабинет	27,5	27,5			учрежд.
	80а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	81	кабинет	20,3	20,3			учрежд.
	81а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	81б	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	83	коридор	5,9	5,9	5,9		учрежд.
	84	умывальная	3,4	3,4	3,4		учрежд.
	85	уборная	6,3	6,3	6,3		учрежд.
	86	кладовая	1,3	1,3	1,3		учрежд.
	87	умывальная	3,6	3,6	3,6		учрежд.
	88	кабинет	10,1	10,1			учрежд.
	89	коридор	3,0	3,0			учрежд.
	А	клетка лестнич	23,0	23,0	23,0		учрежд.
	Б	клетка лестнич	13,5	13,5	13,5		учрежд.
	В	клетка лестнич	23,3	23,3	23,3		учрежд.
	Г	клетка лестнич	22,7	22,7	22,7		учрежд.
	Д	клетка лестнич	23,0	23,0	23,0		учрежд.
Итого по помещению			1566,9	1077,6	489,3		
---Неквал. помещения всего			1566,9	1077,6	489,3		
в т.ч. Уфрежентские			1463,4	1077,6	383,8		
Прочие			103,5	100,0	105,5		

Муниципальное предприятие «Уфрежент»
Генеральный директор: [подпись]

Этаж	№№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
	54б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	54в	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	55	кабинет	9,1	9,1			учрежд.
	56	коридор	3,9	3,9	3,9		учрежд.
	57	кабинет	8,2	8,2			учрежд.
	57а	кладовая	1,3	1,3			учрежд.
	58	кабинет	13,7	13,7			учрежд.
	58а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	58б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	59	кабинет	23,7	23,7			учрежд.
	59а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	59б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	59в	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	60а	кабинет	16,3	16,3			учрежд.
	60б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	60в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	60г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	61	кабинет	15,1	15,1			учрежд.
	61а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	61б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	62	шкаф	1,5	1,5			учрежд.
	63	кабинет	15,3	15,3			учрежд.
	63а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	63б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	63в	тамбур	0,2	0,2			учрежд.
	63г	кабинет	7,1	7,1			учрежд.
	64	кабинет	29,6	29,6			учрежд.
	64а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	64б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	64в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	64г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	64д	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	65	кабинет	10,3	10,3			учрежд.
	66	топ. для	33,5	33,5			учрежд.
	66а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	66б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	67	коридор	18,0	18,0	18,0		учрежд.
	68	коридор	18,4	18,4	18,4		учрежд.
	69	коридор	14,9	14,9	14,9		учрежд.
	70	кабинет	24,7	24,7			учрежд.
	70а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	70б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	70в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	70г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	70д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	71	кабинет	20,9	20,9			учрежд.
	72	шкаф	0,7	0,7			учрежд.
	73	шкаф	1,0	1,0			учрежд.
	74	кабинет	10,7	10,7			учрежд.
	74а	кабинет	7,7	7,7			учрежд.
	74б	кабинет	8,6	8,6			учрежд.
	75	кабинет	27,5	27,5			учрежд.

По адресу: Лесная ул., 43

Помещение № 1

стр. 15

(продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

Помещение № 1 Тип: Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

16

Эт

Эт

Помещение N I

стр. 17

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Вы-сококат. исполь-та
			в т.ч. осн.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк. проч.	
	74e	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	74ж	тамбур	0,3	0,3		учрежд.	
	75	кабинет	17,6	17,6		учрежд.	
	75a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	75b	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	75в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	76	кабинет	11,2	11,2		учрежд.	
	76a	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	76b	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	77	кабинет	19,7	19,7		учрежд.	
	77a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	77b	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.	
	80a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	80b	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	80в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	81	кабинет	12,2	12,2		учрежд.	
	81a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	81b	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	82	пом. для сотрудн	30,1	30,1		учрежд.	
	82a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	82b	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	83	кабинет	19,8	19,8		учрежд.	
	83a	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	83b	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	85	учвальная	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.	
	A	клетка лестнич	25,1	25,1		прочая	
	Б	клетка лестнич	13,5	13,5		прочая	
	В	клетка лестнич	23,1	23,1		прочая	
	Г	клетка лестнич	22,4	22,4		прочая	
	Д	клетка лестнич	21,5	21,5		прочая	
Итого		по помещению	1629,4	1115,9		513,5	
		по помещению всего	1629,4	1115,9		513,5	
		Нежилые помещения в т.ч.:	1523,8	1115,9		407,9	
		Учрежденческие	105,6	105,6		105,6	
		Прочие					

ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АРУДЖИ»

ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АРУДЖИ»

ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АРУДЖИ»

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 16

(продолжение)

Помещение N I

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

Помещение N I (протокол № 19)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 18

Помещение N I Тит: Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

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

По ав

Поже

Эта

ч

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

(продолжение)

Помещение N I

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

ф.25

Помещение N I Путь: Учрежденные
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объектах: доверительное управление
Распоряжение главы Районной управы
от 9.08.1999

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

ф.25

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

(продолжение)

Помещение N II

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

ф.25

Помещение N II Путь: Учрежденные
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение пересоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: 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.	в т.ч. основ.	вспом.	лодж. балк. проч.	
ч	1 офис	132,7	132,7					260
	2 офис	29,7	29,7					учрежд.
	2а пом.подсобное	4,5		4,5				учрежд.
	3а офис	50,0	50,0					учрежд.
	3б коридор	11,9		11,9				учрежд.
	4 офис	5,0		5,0				учрежд.
	4а офис	98,3	98,3					учрежд.
	5 отпел.машинное	13,0		13,0				учрежд.
	6 вентилятора	12,2		12,2				учрежд.
	7 вентилятора	6,9		6,9				учрежд.
	8 электромонтаж	10,4		10,4				учрежд.
	9 чердак	135,7		135,7				учрежд.
	Д клетка лестнич	14,0		14,0				прочая
Итого	по помещению	524,3	310,7	213,6				
---	Нежилые помещения всего	524,3	310,7	213,6				
	в т.ч. Учрежденные	510,3	310,7	199,6				
	Прочие	14,0		14,0				

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Итого	295,5	212,1	83,4			
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учредительские	295,5	212,1	83,4			
	287,1	212,1	75,0			
	8,4		8,4			

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

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

Итого	134,2		134,2			
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учредительские	127,2		127,2			
	7,0		7,0			

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 4-01-000889

г. Москва

"05" *сентября* 1995 г.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Квартальная арендная плата рассчитывается Арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (квартал).
Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКО арендной платы производится по курсу ЭКО на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.
Размер ежегодной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возлагается на Арендатора с даты регистрации настоящего Договора в Московской области.
Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательному уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (замена) ставок арендной платы полными (уполномоченными) органами государственной власти Российской Федерации или главой государственного органа, вышшим должностным лицом и/или главой государственного органа и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.
Исчисление и уплата арендной платы в индексе размера начинается со дня, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (звездение), действуют новые ставки арендной платы.

3.4. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производиться на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по соглашению Сторон.
3.5. Арендные и иные платежи вносятся Арендатором на расчетный счет, указанный в Приложении N 1 к настоящему Договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:
5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.
5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долей в праве аренды) и Участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами России и Москвы, в том числе:
--- с согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность право аренды земельного Участка, а также совершать иные сделки с правом аренды Участка, а также
--- с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок или его часть в аренду на срок не более пяти лет.
Сделки с правом аренды (долей в праве аренды) Участка по настоящему Договору могут совершаться только с правом аренды, за которую Арендатор уплатил плату за право аренды земельного Участка, а также с правом аренды (долей в праве аренды) Участка, а также с правом аренды (долей в праве аренды) земельного Участка по настоящему Договору.

Арендатор

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Подложения, Акционерное общество открытого типа "Наука", с одной стороны, и Институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и корпоративного производства "ВНИИКОЖ" в лице Генерального директора Ильина Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с Положением префекта Центрального административного округа от 14.07.1994 г. N 714-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа "Наука" для животноводства и корпоративного производства "ВНИИКОЖ" в Ул. Лесной" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный Участок площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м во вл. 43 по ул. Лесной в г. Москве, именуемый в дальнейшем "Участок", предназначенный для эксплуатации существующего здания под научно-исследовательскую деятельность.
1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено по согласию Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством. Установленное целевое назначение Участка не ограничивает правоспособности Арендатора.

1.3. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного Участка (Приложение N 2) и именной и пронумерованы поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора. Ландшафтные характеристики земельного Участка:
- рельеф участка спокойный;
На Участке имеются:
- шестиэтажное капитальное здание;
- Зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

Арендодатель

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

-- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования участка не по целевому назначению;

-- неосвоения участка в течение сроков, установленных в настоящем Договоре;

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

-- государственной регистрации без согласия на то Арендодателя или без согласия Арендатора на передачу участка в субаренду, разделение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на участке;

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

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

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

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

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от размера платежа, подлежащего оплате, с 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 деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, возмездное или возмездное пользование участка другим лицам в безарендную или возмездное пользование земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

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

5.3. В преюльцианном порядке заключить по истечении срока действия настоящего Договора новый договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора. Арендатор может при условии Арендатора при условии отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

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

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

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

Арендатор обязан:

5.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

5.9. Обеспечить подконтрольным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободного доступа на участок.

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

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

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

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленных порядков пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, недрами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и наносить ущерб территории, а в случае их совершения устранять эти последствия.

5.15. Предоставлять по требованию Московского документа, необходимые для выполнения настоящего Договора, и проверки соблюдения исполнения условий настоящего Договора.

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

Арендатор уведомляет Арендодателя в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

2017.07.05

- 7 -

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЕ

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

Приложения к Договору:

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

- 8 -

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ
 Московский земельный комитет

АРЕНДАТОР

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

113054 Москва, ул. Бахрушина, дом 20

Расчетный счет N 033345757
 Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк"

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

МФО 998736 код Уч. 5С

МФО 20427

Валютный счет N _____

Валютный счет _____

Телефон 235-10-21

Телефон 251-50-04

Телефакс _____

Телефакс _____

Телекс и код _____

13. ПОДПИСИ СТОРОН

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


 Представитель
 Земельного комитета
 г. Москва


 3д Арендатора
 И.В. Ильина



Договор прошу проанализировать и зарегистрировать в Едином государственном реестре недвижимости Московской области. Регистрационный номер в книге записей государственных актов на право собственности на земельный участок, подлежащий государственной регистрации, в Едином государственном реестре недвижимости, в Едином государственном реестре недвижимости (постоянного пользования земель и договоров аренды земли г. Москва


 19.05.19

N 11-01-0000000

М.П. _____
 " " " _____ 199__ г.

Handwritten signature

Приложение 1 к договору
№ А-А-003588

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

Базовые исходные платежи
Территориально-экономическая
оценочная зона г. Москвы

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

Арендная плата вносится:
Государственная налоговая инспекция № 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 10130102 в АКБ "Столличный" Банк получателя РКЦ ГУ ЦБ РФ к/с М161706 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. № 251-РМ.
- 2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу. Рубли к экв на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.



ПОДПИСИ СТОРОН:



И.В. Ильин

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
 Номер регистрационного округа 77/14
 Государственная регистрация
 № 77-01/005/2006
 от 22.09.2006
 Подпись [подпись]

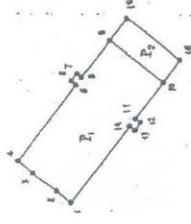
УНОВИМСО С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ
 ПОДПИСЬЮ СОГЛАШЕНИЯ
 от 22.09.2006
 от 22.09.2006
 от 22.09.2006
 Подпись [подпись]

Закрытым и печатью
проектирующей



Приложение 2 к договору
N 11-01-003569

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	P У М Б Ы ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НЫЕ (М)	КООРДИНАТА		КООРДИНАТА (М)
			X (М)	Y (М)	
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12871.702	5753.048	5753.048
2 - 3	СВ 39' 32.1	15.028	12879.088	5759.456	5759.456
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12690.888	5769.022	5769.022
4 - 5	СВ 50 4.3	48.615	12697.836	5775.496	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12666.633	5812.778	5812.778
6 - 7	ЮВ 49 44.6	4.720	12669.032	5814.838	5814.838
7 - 8	ЮЗ 40 15.3	3.193	12665.862	5818.440	5818.440
8 - 9	ЮВ 49 47.1	23.356	12663.568	5816.398	5816.398
9 - 10	ЮЗ 40 28.9	34.485	12648.488	5834.231	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.643	5811.643
11 - 12	ЮЗ 40 16.0	3.162	12637.271	5794.120	5794.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.070	5792.070
13 - 14	СЗ 40 5.3	3.163	12637.972	5788.201	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.238	5790.238
9 - 16	ЮВ 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231	5834.231
15 - 16	ЮЗ 40 16.1	34.488	12639.425	5844.950	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5922.652	5922.652
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.258	5811.643	5811.643

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 3168,6 кв.м.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1: 2682,2 кв.м.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2: 486,4 кв.м.

Учредитель: Федеральное государственное учреждение «Фонд недвижимости»
 Место регистрации: г. Москва
 Подпись: [Подпись]
 Дата регистрации: 14.03.2010
 Номер регистрации: 77-01-003569
 Подпись: [Подпись] (С.М.О.И.)

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

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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, паспортуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Малюхова Александра Викторовича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Обществу с ограниченной ответственностью «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 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 Свидетельства о государственной регистрации права от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478338 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/0005/2008-869), от 05.08.2009 Серия 77 АК № 478356 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/010/2008-344) и от 25.09.2009 Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/0005/2008-867), выданных Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:
 1.1. В преамбуле договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 и далее по тексту именованый договор аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569:

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

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

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

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

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

3. Изложить п. 1.2. договора аренды от 05.12.1995 № М-01-4003569 в следующей редакции:

«Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком, определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, и условия 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 вступившим в Договор арендатором.

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

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

«3. Арендная плата»

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- несения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- несения 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;

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

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

• в случае самовольного строительства на земельном участке.

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

8. Изложить название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Санкции»

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

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

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

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

Приложение 1 к Договору аренды № 04/01-0035609 от 11.04.2010 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
ФЛС № М-01-0035609-002

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

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

ИСКЛЮЧЕННЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1	Площадь земельного участка	3169 кв.м
1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 06.03.2008	2652 кв.м
1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 05.06.2008	2941 кв.м
2	Территориально-экономическая оцепочная зона г. Москвы	77:01:0004016
3	Кадастровый квартал	67 523 29 руб. за 1 кв.м.
4	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	213,981 306,91 руб.
5	Кадастровая стоимость земельного участка*	1,5 % от кадастровой стоимости
6	Ставка арендной платы	

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

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

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

ТОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА:

1. 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, ввечная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

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

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. Бахрушинская, 20	Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл. 43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушинская, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл. 43
ИНН 7705031674, КПП 770501001	ИНН 7706627396, КПП 770701001
ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 40701810300040000006 в ОАО Банк ВТБ
Липовый счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001,	БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № В
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя: А.В. Матюшевский
Заместитель руководителя ГТУ ЦАО
М.П. [подпись]

От Арендатора «1»: [подпись]
Генеральный директор А.Ю. Сметанин
М.П. [подпись]

Иск: Липовская Е.К.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бакурина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 959-19-13, факс: (495) 959-19-42
E-mail: dzr@mos.ru, http://www.dzr.mos.ru
ОКПО: 16412348, ОГРН: 1037739510423,
ИНН/КПП: 770501674/770501001

07.02.2013 № 33-А-203/13-(0)-0

Вход № 03/13-2
- В - 03 - 20 13
подпись



109389 59 50653 1
Общество с ограниченной ответственностью
«Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого
паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Аруджи-фонд недвижимости 1»
123250, Арктический тупик, дом 2А г. МОСКВА

УВЕДОМЛЕНИЕ

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

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

Исходные данные для расчета арендной платы:

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

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

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

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

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

При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просьба обратиться по телефонам: (495) 959-405-21 (499) 953-75-97.

Заместитель руководителя

А.И.Иванов

Д.Н.Тетушкин

Исполнитель,
Лылова Е.К.

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

Примечание:

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:
Заместитель начальника ГУ ЦАО

А.В.Матюшин
А.В.Матюшин
г. Москва, № _____ 200 ____ г.

От Нового Арендатора «А»:
Генеральный директор

А.Ю.Сметанин
А.Ю.Сметанин
г. Москва, № _____ 200 ____ г.