



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»


/Н.П. Ивашкова/


ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 220/20

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

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

04.06.2020 г.

Дата составления отчета:

04.06.2020 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2020



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Задания на оценку к Дополнительному соглашению № 16 от 29.05.2020 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322632530 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4246);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626305 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4247);
- нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322625949 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4245);
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626466 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4632);
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626659 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4633).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 04 июня 2020 года с использованием сравнительного и доходного подходов.

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

835 765 000 (Восемьсот тридцать пять миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, без учета НДС

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	7
2.2. Международные стандарты	7
2.3. Федеральные стандарты оценки	7
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	7
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.6. Используемая терминология	7
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
3.1. Допущения	14
3.2. Заявление о соответствии	15
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2. Цель оценки	19
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	19
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1. Идентификация Объекта оценки	21
7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.4. Описание местоположения объекта оценки	23
7.5. Анализ наиболее эффективного использования	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы	29
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	32
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	39
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	40
9.1. Последовательность определения стоимости	40
9.2. Рыночный (сравнительный) подход	43
9.3. Доходный подход	45
9.4. Затратный подход	47
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода	48
9.6. Определение стоимости в рамках доходного подхода	66
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	87
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	92
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	92
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	107

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

Объект оценки	Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»: - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322632530 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4246); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626305 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4247); - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322625949 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4245). - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626466 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4632); - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из ЕГРН № 99/2020/322626659 от 27.03.2020, кадастровый номер: 77:01:0004016:4633); .
Имущественные права на объект оценки	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Вид права – собственность Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цели оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	04.06.2020 г.
Срок проведения оценки	29.05.2020 г. – 04.06.2020 г.
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая стоимость определяется без учета НДС. 9. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку к дополнительному соглашению № 16 от 29.05.2020 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Осмотр объекта не производился. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Данные по рынку до сложившейся ситуации с эпидемией коронавируса (COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после нее.
6. В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки. Возможно расширение границ интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости
7. В условиях пандемии после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей указанных в ст. 12 Закона «Об Оценочной деятельности» в течение срока, меньше, чем 6 месяцев.
8. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки
9. 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.
10. 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.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик

Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90241/19 от 17 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица -

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А Тел.: 8 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 16 от 29.05.2020 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	Обоснованно не применялся	109 287 000	83 134 452
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	149 920 000	130 048 809
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	581 553 000	577 281 139
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м.	Обоснованно не применялся	16 657 000	15 250 678
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м.	Обоснованно не применялся	4 396 000	4 002 157

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

835 765 000 (Восемьсот тридцать пять миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	96 210 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	139 984 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	579 417 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	15 953 900
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	4 199 200

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Оценщик

Делов А.И.



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

7.1. Идентификация Объекта оценки

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

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

- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4246;
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4247;
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4245;
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4632;
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0004016:4633.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322632530 от 27.03.2020;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322626305 от 27.03.2020;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322625949 от 27.03.2020;
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322626466 от 27.03.2020;
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/322626659 от 27.03.2020;
6. Технический паспорт от 21.05.2014 г.;
7. Экспликация от 25.05.2009г.;
8. Экспликация от 25.05.2009г.;
9. Экспликация от 25.05.2009г.;
10. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;

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

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки:

Нежилые помещения, общей площадью 11 951,3 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43

Оцениваемые права

Собственность

Обременения оцениваемых прав

Доверительное управление, аренда.

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

Субъект права

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

Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 7-1 Общая характеристика Объекта оценки

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Расположение помещения	Общая площадь	Состояние помещения
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4246	Часть подвала, первого этажа и часть помещений расположена выше первого этажа	1 156,90	Рабочее состояние
2	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4247	Помещения расположены в здании выше первого этажа	1 937,10	Рабочее состояние
3	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4245	Часть подвала, первого этажа и часть помещений расположена выше первого этажа	8 684,30	Рабочее состояние
4	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4632	1 этаж	140	Без отделки (в состоянии ремонта)
5	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4633	1 этаж	33	Без отделки (в состоянии ремонта)

Источник: составлено Оценщиком

История здания



Объекты оценки расположены в здании с кадастровым номером 77:01:0004016:1046. Здание представляет собой дореволюционную постройку 1914 года (по данным Росреестра). В здании был

расположен доходный дом Московского отделения страхового общества «Россия». Так же в силу конструктивных особенностей (имеется открытый внутренний двор, в который выходят окна здания) здание использовалось в качестве женской пересыльной тюрьмы. В современной истории здание используется для расположения офисных помещений.

7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки выступают нежилые помещения общей площадью 11 951,3 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. Удаленность от ближайшей станции метро составляет 6 минут пешком (490 м.)

Схема 1. Расположение объекта оценки на карте

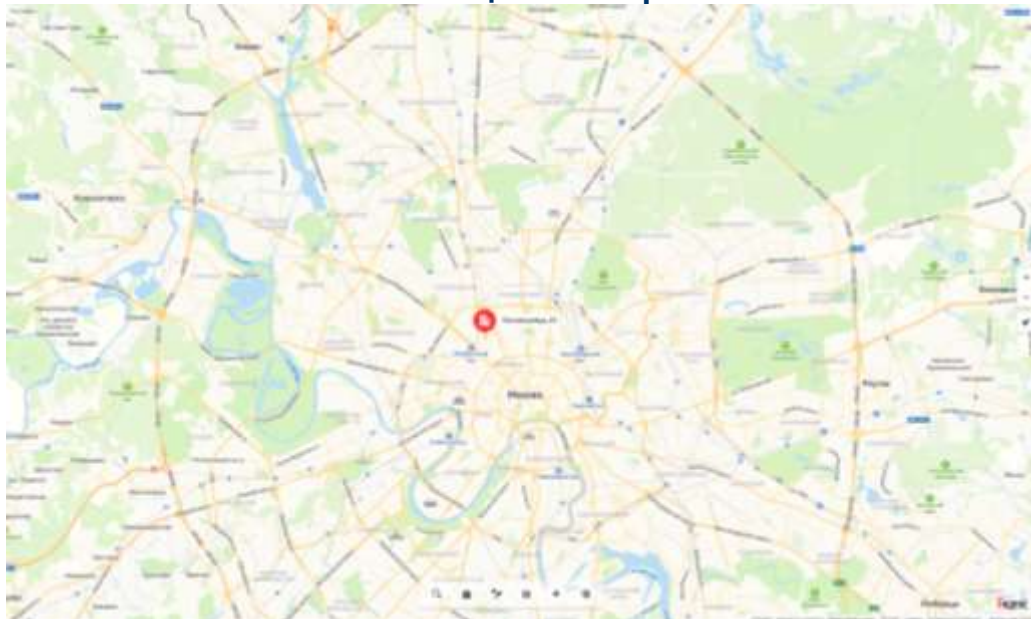


Схема 2. Удаленность от метро

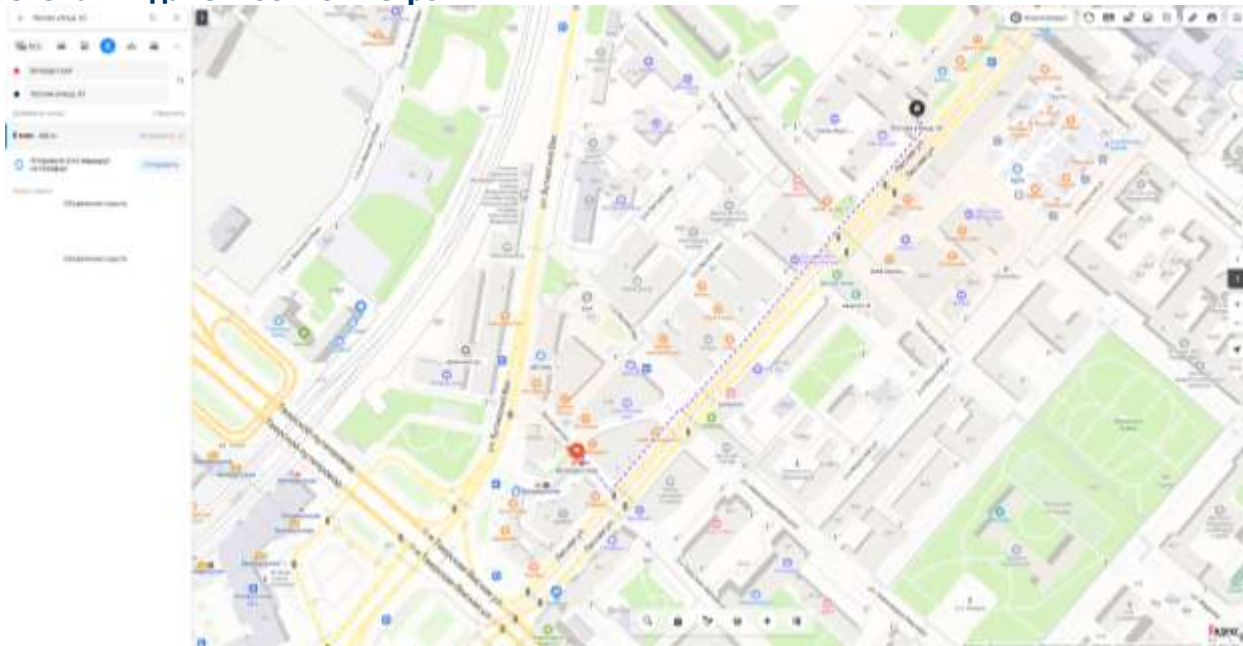


Таблица 7-2 Анализ местоположения

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

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Юридическая разрешенность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

Максимальная продуктивность

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

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

Вывод

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

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

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

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

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

Макроэкономические показатели¹

По оценке Минэкономразвития России, в 1 квартале 2020 темп роста ВВП составил 1,8 % г/г. В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность. Положительный вклад в темпы роста ВВП в 1 квартале 2020 внес календарный фактор (дополнительный день в феврале).

Рост ВВП в марте 2020 г. оценивается на уровне 0,9 % г/г. Основное сдерживающее влияние на темпы роста российской экономики в марте оказывало ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры на фоне снижения цен на сырьевые товары и введения карантинных ограничений в странах – торговых партнерах.

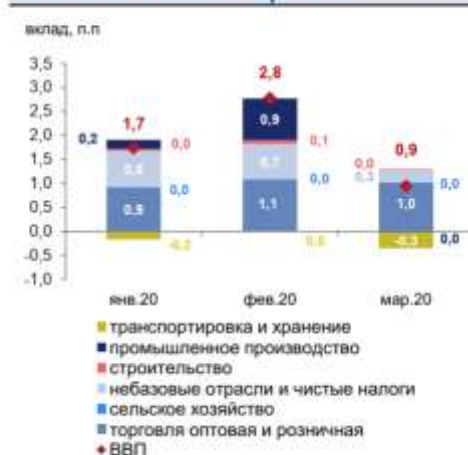
Основной вклад в рост ВВП в марте, по оценке, внесла торговля. При этом оборот розничной торговли ускорился до 5,6 % г/г с 4,6 % г/г в феврале, обновив максимум с декабря 2014 года. Повышенный спрос отразился в том числе на автомобильном рынке: продажи легковых автомобилей выросли в марте на 4,0 % г/г после сокращения на 2,2 % г/г месяцем ранее.

Положительный вклад в темпы роста ВВП в марте также внес сектор услуг. Вклад промышленного производства и строительства оценивается на околонулевом уровне.

Рис. 1. В марте темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г



Рис. 2. В марте основную поддержку экономике оказала торговля



¹ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_oktyabr_2019_goda/

Вместе с тем существенный отрицательный вклад в темпы роста ВВП в марте внес транспортный сектор. В марте был зафиксирован максимальный за последние 5 лет спад грузооборота транспорта, что связано, в первую очередь, со снижением внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта

Рис. 3. Рост розничного товарооборота обновил максимум с декабря 2014 г.

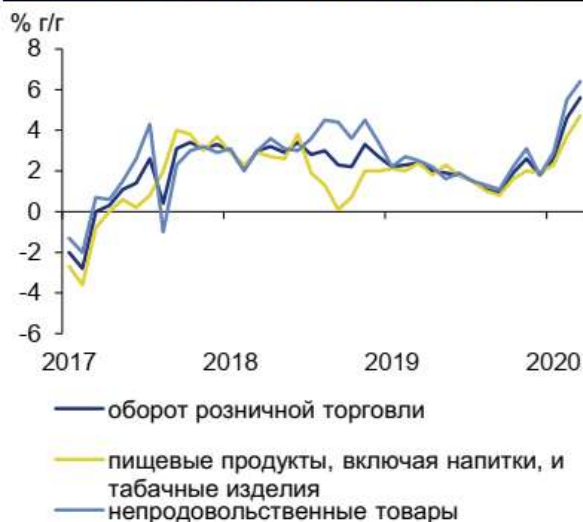
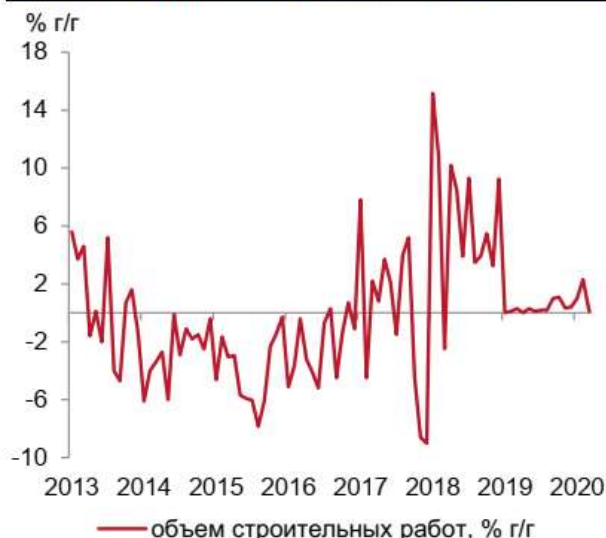


Рис. 4. Рост объемов строительства в марте вернулся на уровень 2019 года



Уровень безработицы в марте продолжает сохраняться на низком уровне – 4,5 %. Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в марте увеличилась на 107,6 тыс. человек, в годовом выражении снижение также замедлилось до -0,2 % г/г. Численность занятого населения с исключением сезонности увеличилась на 46,9 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонного фактора увеличилась на 60,7 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -0,9 % г/г.

В целом за январь-март 2020 г. численность рабочей силы уменьшилась относительно соответствующего периода прошлого года на 261,7 тыс. человек как за счет снижения численности занятых, так и за счет снижения численности безработных. Уровень безработицы составил 4,6 % от рабочей силы

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв.20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	4 кв.19	3 кв.19	2018
ВВП	1,8*	0,9*	2,8*	1,7*	1,3	2,1	1,5	2,5
Сельское хозяйство	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0	5,3	5,0	-0,2
Строительство	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6	0,9	0,5	6,3
Розничная торговля	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9	2,1	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,0	-7,1	-0,5	-3,9	0,6	-0,8	-0,3	0,2
Промышленное производство	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3	1,8	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5	0,0	1,8	3,8
добыча угля	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6	2,0	0,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5	-0,4	1,3	2,9
добыча металлических руд	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7	3,3	1,3	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4	8,8	12,1	4,2
Обрабатывающие производства	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6	3,9	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4	6,7	3,9	3,4
легкая промышленность	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6	5,9	0,4	3,4
деревообработка	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5	1,8	1,1	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2	4,9	0,6	2,6
химический комплекс	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1	6,1	6,5	3,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2	1,9	2,2	0,4
металлургия	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4	0,9	2,6	1,9
машиностроение	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1	0,5	1,3	6,1
прочие производства	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4	-0,5	10,2	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-4,9	2,9

Правительство РФ готовит ряд льготных мер для бизнеса, пострадавшего в условиях пандемии²

16 марта на Оперативном совещании с вице-премьерами по борьбе с распространением новой коронавирусной инфекции на территории РФ Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустинным были озвучены планы для предотвращения негативного влияния пандемии коронавируса на экономику страны и жизнь россиян. Для стабильного функционирования экономики Михаил Мишустин поручил Правительству РФ подготовить план первоочередных действий, который должен включать меры поддержки торговой отрасли, позволяющие сформировать надежный запас товаров первой необходимости.

В частности, планируется использовать резерв в объеме 300 млрд руб. для обеспечения первоочередных потребностей в расходах и поддержки отраслей и граждан. Прозвучали инициативы по предоставлению торговым предприятиям доступа к льготному кредитованию и упрощению процедуры торговых поставок как внутри страны, так и из-за границы.

Премьер-министр поручил отменить ограничения логистики в городской черте для транспорта торговых сетей и запустить на таможне "зеленый коридор" для продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, закупаемых крупными торговыми сетями и импортерами.

Планируется расширить меры по отсрочке налоговых платежей для отраслей и предприятий, оказавшихся в сложной ситуации, связанной с объявленными мерами по борьбе с коронавирусом. В данный момент такие меры приняты уже в сфере туризма и в отношении авиаперевозчиков.

Без поддержки не останется сегмент малого и среднего бизнеса: для них предлагается обеспечить доступ к кредитным ресурсам по разумным процентным ставкам путем расширения действующих программ льготного кредитования и увеличения объемов предоставляемых субсидий. Озвучено также, что контрольно-надзорные органы в текущей ситуации должны максимально помогать работать бизнесу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

² <https://www.garant.ru/news/1331887/>

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы

I квартал на офисном рынке Москвы был активным – наблюдался рост объемов как ввода, так и поглощения офисов. Однако последние события, связанные с пандемией коронавируса, а также с выходом России из сделки с ОПЕК, что привело к резкому ослаблению рубля, внесли свои коррективы в ожидаемые итоги 2020 года. Шок рынка, в зависимости от продолжительности, негативно повлияет на основные показатели. Ожидается падение объемов поглощения и ввода на фоне установившейся неопределенности. Возможно, по итогам II-III основные показатели рынка начнут восстанавливаться, если текущая ситуация стабилизируется, но, несмотря на это, на рынке ожидаются существенные изменения, в первую очередь в аспекте подхода к организации офисного пространства. Мария Зиминая Директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank.

Индикаторы рынка³

	I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020
Общий объем предложения, млн м²	17,7	18,3	18,8
Класс А	4,1	4,2	4,4
Класс В+/-	13,6	14,1	14,4
Объем ввода, тыс. м²	37	27,5	55,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	323	313	294
Доля вакантных площадей, %	9,8	7,9	5,5
Класс А	13,1	11,6	8,9
Класс В+/-	8,8	6,8	4,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год	16 833	18 400	18 506
Класс А	24 558	26 515	23 740
Класс В+/-	12 973	13 899	14 293

Предложение

За период с января по март объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 55 795 м², превысив показатель за аналогичный период предыдущего года в два раза. Офисный рынок Москвы пополнился тремя новыми объектами, из которых к классу А относится только один бизнес центр, расположенный в ЦДР

Наибольший прирост нового предложения зафиксирован в границах между ТТК и МКАД, где были введены объекты класса В+/- . Некоторые бизнес-центры, введенные в эксплуатацию, были частично заполнены на момент ввода. Сроки ввода 57% объема, изначально заявленного девелоперами в эксплуатацию в I квартале, были перенесены на следующие периоды.

По итогам I квартала 2020 года объем свободного предложения стабилизировался. Так, по сравнению с концом 2019 г. доля вакантных площадей на офисном рынке осталась практически на прежнем уровне, скорректировавшись на 0,1 п.п. в меньшую сторону. В бизнес-центрах класса А на конец марта было свободно 8,9%, что в абсолютном значении соответствует 391 тыс. м². В офисах класса В+/- доля свободных площадей составила 4,5%, что соответствует 640 тыс. м²

Спрос

За период с января по март 2020 года совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 293 тыс. м², снизившись на 6% по сравнению с показателем I квартала предыдущего года.

Спрос на офисные здания, находящиеся в стадии строительства, сохраняется. По итогам первых трех месяцев доля сделок по предварительной аренде и продаже зданий составила 15% от общего объема сделок против 8% за аналогичный период в 2019 г. Как правило, арендаторы рассматривают помещения в проектах с высокой степенью готовности минимизируя риски по переносу сроков ввода проектов в эксплуатацию.

³ <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Office-2020>

Наибольшую активность по-прежнему проявляют компании банковского сектора, на долю которых пришлось 32% сделок аренды и покупки. Также активными в части сделок с офисной недвижимостью стали компании энергетического сектора и добычи (22%), а также компании сектора ИТ и Т (17%). Ряд ключевых игроков рынка продолжили наращивать объем занимаемых площадей, переговоры по которым велись еще в 2019 г.

Основная доля сделок традиционно пришлась на зону между ТТК и МКАД (54%), при этом спрос на помещения в зданиях класса А сместился из зоны внутри ТТК (46%) за его пределы в виду децентрализации свободного предложения. В зданиях класса В+/- спрос сосредоточился в зоне между ТТК и ЧТК (58%).

Доля сделок по пересогласованию условий аренды по итогам I квартала увеличилась и составила 20%, продемонстрировав прирост в 11 п.п. В ближайшее время мы ожидаем увеличение количества сделок по пересмотру условий аренды с целью обсуждения «валютного коридора» а также возврата части занимаемых площадей.

Крупнейшие сделки аренды в I кв. 2020 г.

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, м²
«Росатом»	«Сираус Парк»	Каширское ш., д. 3	В+	Аренда	11 445
Novartis Pharma	«Алекс II»	Ленинградский пр-т, д. 70	А	Аренда	7 621
Royal Dutch Shell	«Белые Сады»	Лесная ул., д. 7-8	А	Аренда	5 873
«Локотек»	1-й Гонимый пер., д. 5/6	1-й Гонимый пер., д. 5/6	В+	Аренда	4 700
ИЦК	«Красная Роза, Демидов»	Т. Фрунзе ул., д. 11, стр. 1	А	Аренда	4 300
«Газпромнефть-СМ»	Wolklo Neo Geo	Бутлерова ул., д. 17	В+	Аренда	2 584
Департамент предпринимательства Москвы	«Романов Двор»	Романов пер., д. 4, стр. 2	А	Аренда	2 229
«Трансашопинг»	Т. Фрунзе ул., д. 20, стр. 3	Т. Фрунзе ул., д. 20, стр. 3	В-	Аренда	1 805
«Балтика»	«Технопарк Отрадное»	Отрадная ул., д. 25	В+	Аренда	1 748
«Клиника Чайка»	«Кузнецов Плаза»	Ярцевская ул., д. 19	А	Аренда	1 514

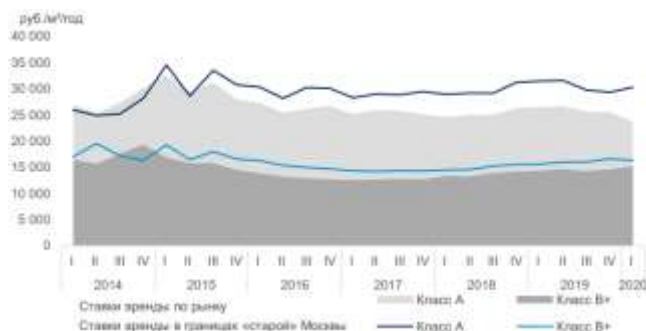
Коммерческие условия

По итогам I квартала 2020 г. в офисах класса В+/- средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 14 293 руб./м²/год, что на 3% выше показателя за аналогичный период предыдущего года.

В офисах класса А за период с января по март средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 23 740 руб./м²/год, а в границах «старой» Москвы, в пределах МКАД, ставка аренды составила 30 283 руб./м²/год, увеличившись на 3% по отношению к показателю конца 2019 г. Структура предложения в I квартале продолжила изменение: уход в наиболее востребованных помещений, расположенных в премиальной локации, децентрализует офисное предложение в классе А. Так, за пределами МКАД, где представлено 44% доступных в аренду площадей, ставка аренды снизилась на 10%.

Помимо изменения ставки предложения, скорректировались в результате волатильности курса рубля. В зданиях класса А в субрынке «Премиум» средневзвешенная ставка аренды продемонстрировала рост на 5%, а в Ленинградском деловом районе — на 3%.

Динамика приведенных базовых ставок аренды

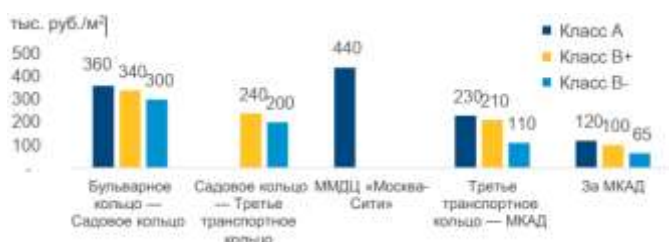


Рынок продаж офисных помещений

В I квартале 2020 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 47 тыс. м² и был представлен как сделками покупки зданий целиком, так и розничными продажами. Наибольшим спросом у розничных покупателей в отчетном периоде пользовались небольшие по размеру офисные блоки, средний размер сделки составил 621 м²

Компании, ввиду ограниченного предложения, продолжают рассматривать покупку еще на стадии строительства офисного здания - примером этого может послужить подписание договора в сегменте продажи в строящемся офисном здании для компании банковского сектора в МФК «Парк Легенд».

Уровень цен продажи офисов который не менялся на протяжении пяти лет, стал демонстрировать положительную динамику ввиду сокращающегося предложения и стабильного спроса. Мы ожидаем увеличения цены продажи по мере выхода на рынок новых проектов.



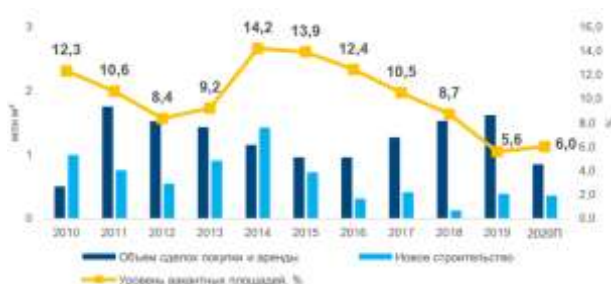
Прогноз

По оценкам, в 2020 г. ожидается к вводу в эксплуатацию 360 тыс. м², большая часть будущего предложения (72%) сконцентрирована в пределах ТТК и МКАД. В результате приостановления строительных работ в зоне риска оказались проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию к концу года; сроки ввода порядка 15% от изначально заявленного девелоперами объема (420 тыс. м²) — будут перенесены на следующий год.

В текущей экономической ситуации, периода самоизоляции, не позволяющего полноценно вести бизнес во многих секторах экономики, а также ввиду увеличения волатильности курса рубля, мы ожидаем, что компании-арендаторы будут обращаться к собственникам помещений с просьбой об арендных каникулах или пересмотре ставок с обсуждением валютного коридора, где он еще не применен. Пересогласовывать условия аренды в первую очередь будут компании, включенные по профилю деятельности в перечень отраслей экономики, наиболее пострадавших от COVID-19, что позволит им получить отсрочку арендных платежей, а собственникам помещений — получить меры поддержки в части налогообложения.

Текущая макроэкономическая ситуация, безусловно, оказывает непосредственное влияние на рынок, однако последствия мы сможем оценить только после снятия карантинных мер. Перенос сроков окончания строительства новых проектов будет способствовать сохранению баланса спроса и предложения, а низкий показатель уровня вакантных площадей, с которым московский рынок вошел в текущий период, позволит уменьшить скорость и глубину снижения ставок аренды. Тем не менее, по нашим оценкам, уровень свободных площадей будет расти начиная со второй половины года в результате оптимизации занимаемых компаниями площадей.

Динамика основных показателей класса



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

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

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

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже коммерческой недвижимости

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	10 мин. Пешком	2	356	117 978	https://www.cian.ru/sale/commercial/232316142/
2	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 6С2	Тверская	5 мин. пешком	1-6	3 916	125 022	https://www.cian.ru/sale/commercial/228380559/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С5	Белорусская	8 мин. пешком	1	270	141 975	https://www.cian.ru/sale/commercial/231818362/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Арбатская	10 мин. Пешком	цоколь	222,8	112 208	https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1	Цветной бульвар	5 мин. Пешком	3	281,8	147 859	https://www.cian.ru/sale/commercial/227818102/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Саввинская наб., 5	Киевская	10 мин. Пешком	1-4	1276,0	148 903	https://www.cian.ru/sale/commercial/229153188/
7	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 10С1	Павелецкая	5 мин. Пешком	1-11	7 770	148 005	https://www.cian.ru/sale/commercial/228900554/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 19С3	Проспект Мира	6 мин. Пешком	2	533	133 208	https://www.cian.ru/sale/commercial/170104706/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 4	Цветной бульвар	9 мин. Пешком	Цоколь	500	152 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/214064176/
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер., 22С1	Сретенский бульвар	5 мин. Пешком	5	1 706,0	97 694	https://www.cian.ru/sale/commercial/229248325/
11	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николоямская ул., 49С1	Площадь Ильича	13 мин. Пешком	1-6	1 847,4	124 499	https://www.cian.ru/sale/commercial/217163874/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 22/2	Арбатская	9 мин. Пешком	6	200,0	95 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/223674106/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 51А/9	Добрынинская	6 мин. Пешком	3	720,9	141 605	https://www.cian.ru/sale/commercial/229310165/

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ > Д 68/70, СТР 1	Савёловская	8 мин. Пешком	4	1 000,0	83 333	https://zдание.info/2386/2475/object/422665
15	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 11СЗ	Бауманская	3 мин. Пешком	1-4	1 980,0	146 465	https://www.cian.ru/sale/commercial/229153275/
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. Пешком	1	687,0	100 073	https://www.cian.ru/sale/commercial/229863217/
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	17 мин. Пешком	3	758,0	125 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/229863217/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	83 333
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	152 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	125 980

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Маяковская	3 мин. пешком	4	252	13 492	https://www.cian.ru/rent/commercial/228937247/
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Новослободская	1 мин. Пешком	3	75	20 833	https://www.cian.ru/rent/commercial/231496079/
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 45Б	Менделеевская	5 мин. Пешком	2	250,00	20 002	https://www.cian.ru/rent/commercial/232791310/
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 27С1	Новослободская	4 мин. Пешком	1	197	21 300	https://www.cian.ru/rent/commercial/232186929/
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Новослободская	6 мин. Пешком	4	33	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/202023053/
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35	Белорусская	6 мин. Пешком	2	241	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/230419115/
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Тишинский пер., 23С1	Белорусская	9 мин. Пешком	2	275	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/232276798/
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Маяковская	5 мин. Пешком	5	90	14 444	https://www.cian.ru/rent/commercial/229670158/
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малая Бронная ул., 2С1	Тверская	11 мин. Пешком	3	125	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/232127682/

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 13/15	Театральная	8 мин. Пешком	5-6	900	15 750	https://www.cian.ru/rent/commercial/228087161/
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 15С1	Трубная	6 мин. Пешком	6	125	12 833	https://www.cian.ru/rent/commercial/231162090/
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2	Цветной бульвар	6 мин. Пешком	2	700	16 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/197855435/
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 35/1	Бауманская	3 мин. Пешком	3	232,6	16 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/229867534/
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Новослободская	3 мин. Пешком	2	87	14 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/225411953/
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Бауманская	9 мин. Пешком	3	320	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/229328952/
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18	Маяковская	6 мин. Пешком	5	197	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/206137014/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 500
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	21 300
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 781

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Факт сделки (уторгование).

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

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

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование

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

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных⁴

Величина корректировки на удаление от метро

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

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

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

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

Площадь объекта

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

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

Зависимость удельной цены от площади объекта

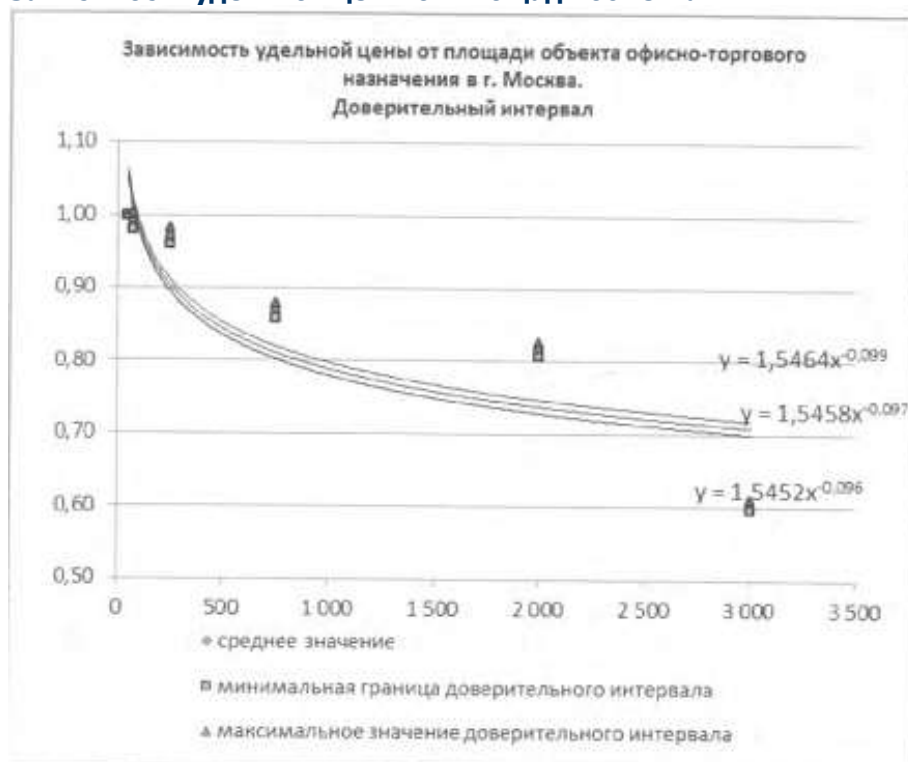


Таблица 8.5-2 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (цена)

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 8.5-3 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (аренда)

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Этаж расположения.

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

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

Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на этаж расположение

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

Состояние объекта.

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

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

Таблица 8.5-5 Поправка на состояние для цен предложений

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

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

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

Таблица 8.5-6 Поправка на состояние для арендных ставок

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

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

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

Расположение выхода на красную линию

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

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

Таблица 8.5-7 Диапазон корректировки на расположение

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

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

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

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

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

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже коммерческой недвижимости

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	83 333
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	152 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	125 980

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по аренде коммерческой недвижимости

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	12 500
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	21 300
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 781

Источник: расчет Оценщика

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

Выводы:

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

- Факт сделки (уторгование).
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.
- Удаленность от метро
- Расположение объекта
- Состояние помещения

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

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

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

Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объектов кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер., 22С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 22/2	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ, Д 68/70, СТР 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Арбатская	Сретенский бульвар	Арбатская	Савёловская	Бауманская
Удаление от метро/способ	6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком	8 мин. Пешком	7 мин. Пешком

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	цоколь	5	6	4	1
		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	222,8	1 706,0	200,0	1 000,0	687,0
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		30 000 000	200 000 000	23 000 000	100 000 000	82 500 000
Контактная информация		499 653-94-11	926 687-30-63	994 222-45-62	985 310-87-71	981 666-92-28
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229248325/	https://www.cian.ru/sale/commercial/223674106/	https://zдание.info/2386/2475/object/422665	https://www.cian.ru/sale/commercial/229863217/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		134 650	117 233	115 000	100 000	120 087
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС ⁸		112 208	97 694	95 833	83 333	100 073

Источник: составлено Оценщиком

Поскольку объекты оценки с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 имеют меньшую площадь, для них были подобраны другие объекты-аналоги.

Таблица 9.5-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объекта оценки с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 27С2
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Белорусская	Арбатская	Маяковская
Удаление от метро/способ	бмин. Пешком	8 мин. пешком	10 мин. Пешком	11 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	цоколь	1-2
		Внутри квартала	1 линия	Внутри квартала
Общая площадь, кв. м	140 33	270	222,8	266,1
Отделка	Без отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		45 999 900	30 000 000	35 000 000
Контактная информация		983 666-91-30	499 653-94-11	983 666-57-07
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/231818362/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229586977/
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		170 370	134 650	131 530
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		141 975	112 208	109 608

Источник: составлено Оценщиком

⁸ Согласно заданию на оценку стоимость определяется без учета НДС. С 01.01.2019г. НДС составляет 20%. НДС вычитался по формуле СП/1,2

Таблица 9.5-3 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	222,80	1 706,00	200,00	1 000,00	687,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Дата предложения (дата оценки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	85 971	84 333	73 333	88 064
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер., 22С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 22/2	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ, Д 68/70, СТР 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	85 971	84 333	73 333	88 064
Ближайшая станция метро		Белорусская	Арбатская	Сретенский бульвар	Арбатская	Савёловская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком	8 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	81 672	84 333	73 333	88 064
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	81 672	84 333	73 333	88 064
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0%	18%	0%	0%	18%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	96 373	84 333	73 333	103 916
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	96 373	84 333	73 333	103 916
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	цоколь	5	6	4	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	21,0%	16,0%	16,0%	16,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	119 479	111 793	97 826	85 066	94 564
Общая площадь		1 156,90	222,80	1 706,00	200,00	1 000,00	687,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-14,3%	4,0%	-15,2%	-1,3%	-4,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	102 394	116 265	82 956	83 960	89 930
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	102 394	116 265	82 956	83 960	89 930
Среднее арифметическое значение ряда данных		95 101					
Выборочная дисперсия		199 866 223					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		14 137					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		15%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		35,30%	43,00%	31,20%	17,30%	31,90%
Весовой коэффициент	%	-	0,1942	0,1837	0,1995	0,2231	0,1995
Вклад аналога	руб./кв.м	-	19 885	21 358	16 550	18 731	17 941
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	94 465					

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-4 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	222,80	1 706,00	200,00	1 000,00	687,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Дата предложения (дата оценки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	85 971	84 333	73 333	88 064
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер., 22С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 22/2	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ > Д 68/70, СТР 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	85 971	84 333	73 333	88 064
Ближайшая станция метро		Белорусская	Арбатская	Сретенский бульвар	Арбатская	Савёловская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком	8 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	81 672	84 333	73 333	88 064
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	81 672	84 333	73 333	88 064
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка			0%	18%	0%	0%	18%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	96 373	84 333	73 333	103 916
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	96 373	84 333	73 333	103 916
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	цоколь	5	6	4	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	102 693	96 373	84 333	73 333	81 054
Общая площадь		1 937,10	222,80	1 706,00	200,00	1 000,00	687,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-18,7%	-1,3%	-19,6%	-6,3%	-9,8%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 489	95 120	67 804	68 713	73 111
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	83 489	95 120	67 804	68 713	73 111
Среднее арифметическое значение ряда данных		77 647					
Выборочная дисперсия		134 177 748					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		11 584					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		15%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		22,70%	24,30%	19,60%	6,30%	49,80%
Весовой коэффициент	%	-	0,1995	0,1970	0,2069	0,2315	0,1650
Вклад аналога	руб./кв.м	-	16 656	18 739	14 029	15 907	12 063
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	77 394					

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-5 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	222,80	1 706,00	200,00	1 000,00	687,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Передаваемые права		Право собственности	Собственност	собственность	собственность	собственност	собственност

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	112 208	97 694	95 833	83 333	100 073
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	85 971	84 333	73 333	88 064
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер., 22С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 22/2	Москва, ЦАО, УЛ БУТЫРСКИЙ ВАЛ > Д 68/70, СТР 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	85 971	84 333	73 333	88 064
Ближайшая станция метро		Белорусская	Арбатская	Сретенский бульвар	Арбатская	Савёловская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком	8 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	81 672	84 333	73 333	88 064
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	81 672	84 333	73 333	88 064
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0%	18%	0%	0%	18%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	96 373	84 333	73 333	103 916
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	98 743	96 373	84 333	73 333	103 916
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	цоколь	5	6	4	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	102 693	96 373	84 333	73 333	81 054
Общая площадь		8 684,30	222,80	1 706,00	200,00	1 000,00	687,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-29,7%	-14,7%	-30,4%	-19,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	72 193	82 206	58 696	59 400	63 222
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	72 193	82 206	58 696	59 400	63 222
Среднее арифметическое значение ряда данных		67 143					
Выборочная дисперсия		99 769 142					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		9 988					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		15%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		33,70%	37,70%	30,40%	19,00%	62,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,2022	0,1968	0,2075	0,2264	0,1671
Вклад аналога	руб./кв.м	-	14 597	16 178	12 179	13 448	10 564
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	66 966					

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-6 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	140,00	270,00	222,80	266,10
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 938	98 743	96 455
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 27С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 938	98 743	96 455
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Арбатская	Маяковская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	8 мин. пешком	10 мин. Пешком	11 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 938	98 743	101 278
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 938	98 743	101 278
Расположение		1 линия	Внутри квартала	1 линия	Внутри квартала
Корректировка			25%	0%	25%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	156 173	98 743	126 598
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	156 173	98 743	126 598
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	цоколь	1-2
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	33,0%	8,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	156 173	131 328	136 726

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь		140,00	270,00	222,80	266,10
Корректировка на общую площадь	%	-	6,7%	5,5%	6,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	166 637	138 551	145 887
Отделка помещения		Без отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	131 643	109 455	115 251
Среднее арифметическое значение ряда данных		120 549			
Выборочная дисперсия		246 153 672			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		15 689			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		13%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		52,70%	59,50%	65,70%
Весовой коэффициент	%	-	0,346	0,335	0,319
Вклад аналога	руб./кв.м	-	45 548	36 667	36 765
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	118 980			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-7 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	33	270,00	222,80	266,10
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	141 975	112 208	109 608
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 938	98 743	96 455
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 8С5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 27С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 938	98 743	96 455
Ближайшая станция метро		Белорусская	Белорусская	Арбатская	Маяковская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	8 мин. пешком	10 мин. Пешком	11 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 938	98 743	101 278
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	124 938	98 743	101 278
Расположение		1 линия	Внутри квартала	1 линия	Внутри квартала
Корректировка			25%	0%	25%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	156 173	98 743	126 598
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	156 173	98 743	126 598
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	1	цоколь	1-2
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	33,0%	8,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	156 173	131 328	136 726
Общая площадь		33	270,00	222,80	266,10
Корректировка на общую площадь	%	-	22,0%	13,0%	22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	190 531	148 401	166 806
Отделка помещения		Без отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	150 519	117 237	131 777
Среднее арифметическое значение ряда данных		133 878			
Выборочная дисперсия		553 845 762			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		23 534			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		18%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		68,00%	67,00%	81,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Весовой коэффициент	%	-	0,343	0,343	0,314
Вклад аналога	руб./кв.м	-	51 628	40 212	41 378
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	133 218			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

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

Таблица 9.5-8 Диапазон корректировок на уторгование

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

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для г. Москва в размере (-12%)

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных⁹

Величина корректировки на удаление от метро

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

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

Таблица 9.5-9 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247 и 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ближайшая станция метро	Белорусская	Арбатская	Сретенский бульвар	Арбатская	Савёловская	Бауманская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	5 мин. Пешком	9 мин. Пешком	8 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин пешком	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%

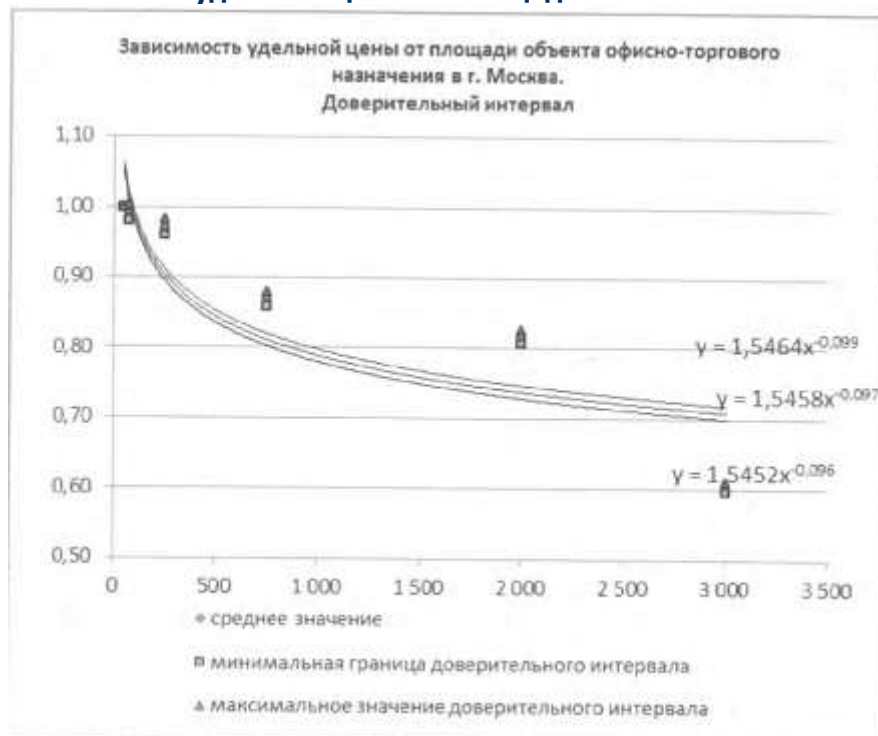
Таблица 9.5-10 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4633 и 77:01:0004016:4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшая станция метро	Белорусская	Белорусская	Арбатская	Маяковская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	8 мин. пешком	10 мин. Пешком	11 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин пешком	10-15 мин
Корректировка, %		0,0%	0,0%	5,0%

Площадь

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

Зависимость удельной цены от площади объекта



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

Таблица 9.5-11 Матрица коэффициентов на площадь

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м	аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 9.5-12 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь помещения, кв.м.	1156,90	222,80	1706,00	200,00	1000,00	687,00
Корректирующий коэффициент	0,78	0,91	0,75	0,92	0,79	0,82
Корректировка		-14,3%	4,0%	-15,2%	-1,3%	-4,9%

Таблица 9.5-13 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь помещения, кв.м.	1937,10	222,80	1706,00	200,00	1000,00	687,00
Корректирующий коэффициент	0,74	0,91	0,75	0,92	0,79	0,82
Корректировка		-18,7%	-1,3%	-19,6%	-6,3%	-9,8%

Таблица 9.5-14 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь помещения, кв.м.	8684,30	222,80	1706,00	200,00	1000,00	687,00
Корректирующий коэффициент	0,64	0,91	0,75	0,92	0,79	0,82
Корректировка		-29,7%	-14,7%	-30,4%	-19,0%	-22,0%

Таблица 9.5-15 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016: 4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	140,00	270,00	222,80	266,10
Корректирующий коэффициент	0,96	0,90	0,91	0,90
Корректировка		6,7%	5,5%	6,7%

Поскольку минимальная площадь, которой ограничивается зависимость цены от площади составляет 50 кв. м. корректировка определялась по матрице коэффициентов.

Таблица 9.5-16 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016: 4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	33	270,00	222,80	266,10
Диапазон площади	<50	250-500	100-250	250-500
Корректировка		22,0%	13,0%	22,0%

Этаж расположения для офисных помещений

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

Таблица 9.5-17 Диапазон корректировок на этаж расположение

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

Таблица 9.5-18 Расчет величины поправки на этаж расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	222,8	1 706,0	200,0	1 000,0	687,0
в т. ч.							
Подвал	0,71	316,4	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	222,8	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-	687,0
прочие этажи	0,78	78,8	-	1 706,0	200,0	1 000,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-	-	1,0000
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	-	1,0000	1,0000	1,0000	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	0,7500	0,7800	0,7800	0,7800	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	21%	16%	16%	16%	-9%

Таблица 9.5-19 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	222,8	1 706,0	200,0	1 000,0	687,0
в т. ч.							
Подвал	0,71	-	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	222,8	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-	687,0
прочие этажи	0,78	1 937,1	-	1 706,0	200,0	1 000,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	1,0000
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	-	1,0000	1,0000	1,0000	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,7800	0,7500	0,7800	0,7800	0,7800	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	4%	0%	0%	0%	-22%

Таблица 9.5-20 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	222,8	1 706,0	200,0	1 000,0	687,0
в т. ч.							
Подвал	0,71	787,1	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	222,8	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-	-	687,0
прочие этажи	0,78	7 521,1	-	1 706,0	200,0	1 000,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	0,0906	0,0906	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	0,0433	0,0433	-	-	-	-	1,0000
Доля площади других этажей к общей площади объекта	0,8661	0,8661	-	1,0000	1,0000	1,0000	-
Удельный показатель коэффициента	0,7832	0,7832	0,7500	0,7800	0,7800	0,7800	1,0000
Корректирующий коэффициент	-	-	4%	0%	0%	0%	-22%

Таблица 9.5-21 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	140,0; 33	270,0	222,8	266,1
в т. ч.					
Подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	222,8	-
1-ый этаж	1,00	140,0; 33	270,0	-	178,0
прочие этажи	0,78	-	-	-	88,1
Доля площади подвала к общей площади объекта	0,0906	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	1,0000	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	0,0433	1,0000	1,0000	-	0,6689
Доля площади других этажей к общей площади объекта	0,8661	-	-	-	0,3311
Удельный показатель коэффициента	0,7832	1,0000	1,0000	0,7500	0,9272
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	33%	8%

Расположение

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

Таблица 9.5-22 Диапазон корректировки на расположение

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

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую таблицу:

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

Таблица 9.5-23 Расчет величины поправки на расположение для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Корректировка		0%	18%	0%	0%	18%

Таблица 9.5-24 Расчет величины поправки на расположение для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение	1 линия	Внутри квартала	1 линия	Внутри квартала
Корректировка		25%	0%	25%

Состояние помещения

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

Таблица 9.5-25 Поправка на состояние для цен предложений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Корректировка применялась для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 и составила -21%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.5-26 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м. руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	Стоимость объекта (округленно), руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	94 465	109 286 559	109 287 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	77 394	149 919 917	149 920 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	66 966	581 552 834	581 553 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	118 980	16 657 200	16 657 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	133 218	4 396 194	4 396 000
ИТОГО					861 813 000

Источник: рассчитано Оценщиком

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

где:

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

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

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;

- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Анализ доходов

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

$ПВД = S \times C_a$, где

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁰ по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

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

Таблица 9.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

¹⁰ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 13/15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 15С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Театральная	Трубная	Новослободская	Бауманская
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	3 мин. пешком	8 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	5-6	6	2	3
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Общая площадь, кв. м	1156,9 1937,1 8684,3	252	900	125	87	320
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		495 180-32-05	983 666-59-85	981 333-82-39	981 666-32-42	994 222-41-10
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/228937247/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228087161/	https://www.cian.ru/rent/commercial/231162090/	https://www.cian.ru/rent/commercial/225411953/	https://www.cian.ru/rent/commercial/229328952/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		16 190	18 900	15 400	17 000	15 000
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год		13 492	15 750	12 833	14 167	12 500

Источник: составлено Оценщиком

Поскольку объекты оценки с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 имеют меньшую площадь, для них были подобраны другие объекты-аналоги.

Таблица 9.6-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632, 77:01:0004016:4633

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Тишинский пер., 23С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Новослободская	Новослободская	Белорусская	Белорусская
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	4	2	2
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
					дороги
Общая площадь, кв. м	140 33	75	33	241	275
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		981 666-94-38	901 129-77-92	983 666-05-58	901 129-88-83
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/231496079/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202023053/	https://www.cian.ru/rent/commercial/230419115/	https://www.cian.ru/rent/commercial/232276798/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		24 999	20 000	20 000	19 000
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год.		20 833	20 000	20 000	19 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	252,00	900,00	125,00	87,00	320,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 413	14 490	11 806	13 034	11 500
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешникова, 13/15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 15С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Суховская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 413	14 490	11 806	13 034	11 500
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Театральная	Трубная	Новослободская	Бауманская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	3 мин. пешком	8 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	12 382	11 500
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	12 382	11 500
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	18%	18%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	14 611	13 570
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	14 611	13 570
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	5-6	6	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 617	15 504	14 906	15 634	14 520
Общая площадь		1 156,90	252,00	900,00	125,00	87,00	320,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 617	15 504	14 906	15 634	14 520
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 617	15 504	14 906	15 634	14 520
Среднее арифметическое значение ряда данных		14 636					
Выборочная дисперсия		1 478 036					

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 216					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		12,00%	7,00%	25,00%	30,00%	25,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,2128	0,2227	0,1906	0,1833	0,1906
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 685	3 453	2 841	2 866	2 768
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	14 613					

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-4 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	252,00	900,00	125,00	87,00	320,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 413	14 490	11 806	13 034	11 500
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешникова, 13/15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 15С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 413	14 490	11 806	13 034	11 500
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Театральная	Трубная	Новослободская	Бауманская
Удаленность от метро		бмин. Пешком	3 мин. пешком	8 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	12 382	11 500
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	12 382	11 500
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	18%	18%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	14 611	13 570
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	14 611	13 570
Этаж расположения		Выше первого этажа	4	5-6	6	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	13 931	14 611	13 570
Общая площадь		1 937,10	252,00	900,00	125,00	87,00	320,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	13 931	14 611	13 570
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	13 931	14 611	13 570
Среднее арифметическое значение ряда данных		13 679					
Выборочная дисперсия		1 290 625					

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 136					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		5,00%	0,00%	18,00%	23,00%	18,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,214	0,224	0,190	0,182	0,190
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 523	3 246	2 647	2 659	2 578
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	13 653					

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-5 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	252,00	900,00	125,00	87,00	320,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	13 492	15 750	12 833	14 167	12 500
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 413	14 490	11 806	13 034	11 500
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешникова, 13/15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 15С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	12 413	14 490	11 806	13 034	11 500
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Театральная	Трубная	Новослободская	Бауманская
Удаленность от метро		бмин. Пешком	3 мин. пешком	8 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	12 382	11 500
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	12 382	11 500
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	18%	18%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	14 611	13 570
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 792	14 490	11 806	14 611	13 570
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	4	5-6	6	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 674	14 345	13 792	14 465	13 434
Общая площадь		8 684,30	252,00	900,00	125,00	87,00	320,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 674	14 345	13 792	14 465	13 434
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	11 674	14 345	13 792	14 465	13 434
Среднее арифметическое значение ряда данных		13 542					
Выборочная дисперсия		1 265 082					

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 125					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		6,00%	1,00%	19,00%	24,00%	19,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,2134	0,2240	0,1901	0,1824	0,1901
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 491	3 213	2 622	2 638	2 554
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	13 518					

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-6 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	140	75,00	33,00	241,00	275,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоим. аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	19 166	18 400	18 400	17 480
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 13/15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 15С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 12С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	19 166	18 400	18 400	17 480
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Новослободская	Белорусская	Белорусская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 208	18 400	18 400	17 480
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 208	18 400	18 400	17 480
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	18%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 208	18 400	18 400	20 626
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 208	18 400	18 400	20 626
Этаж расположения		первый этаж,	3	4	2	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	16,0%	22,0%	22,0%	16,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	21 121	22 448	22 448	23 926
Общая площадь		140	75,00	33,00	241,00	275,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-6,5%	-13,0%	6,1%	7,4%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	19 748	19 530	23 817	25 697
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	-22,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 403	15 233	18 577	20 044
Среднее арифметическое значение ряда данных		17 314				
Выборочная дисперсия		5 676 850				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		2 383				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		49,50%	57,00%	50,10%	63,40%
Весовой коэффициент	%	-	0,259	0,246	0,258	0,237
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 989	3 747	4 793	4 750
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	17 279				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.6-7 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	33	75,00	33,00	241,00	275,00
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 833	20 000	20 000	19 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	19 166	18 400	18 400	17 480
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 13/15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 15С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сущевская ул., 12С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	19 166	18 400	18 400	17 480
Ближайшая станция метро		Белорусская	Новослободская	Новослободская	Белорусская	Белорусская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 208	18 400	18 400	17 480
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 208	18 400	18 400	17 480
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	18%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 208	18 400	18 400	20 626

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	18 208	18 400	18 400	20 626
Этаж расположения		первый этаж,	3	4	2	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	16,0%	22,0%	22,0%	16,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	21 121	22 448	22 448	23 926
Общая площадь		33	75,00	33,00	241,00	275,00
Корректировка на общую площадь	%	-	4,0%	0,0%	14,0%	24,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	21 966	22 448	25 591	29 668
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	-22,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	17 133	17 509	19 961	23 141
Среднее арифметическое значение ряда данных		19 436				
Выборочная дисперсия		7 673 263				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		2 770				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		47,00%	44,00%	58,00%	80,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,265	0,271	0,247	0,217
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 540	4 745	4 930	5 022
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	19 237				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

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

Таблица 9.6-8 Диапазон корректировок на уторгование

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

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для г. Москва в размере (-8%).

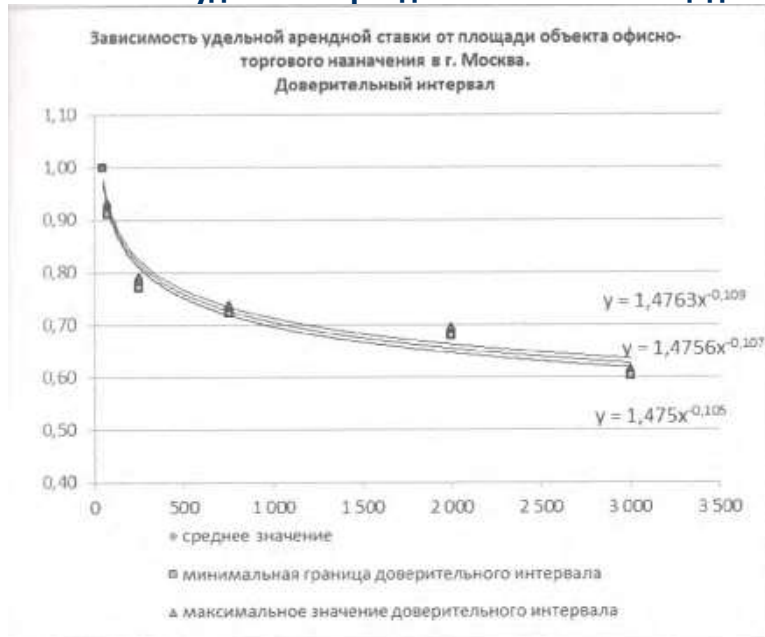
Площадь

Объекты с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4246 и 77:01:0004016:4245 имеют площадь от 1000 кв. м. и площадь расположена на различных этажах. В связи с этим данная данные площади можно сдавать блоками и корректировка на площадь для них не применима.

Объекты оценки с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 имеют типичную площадь. В связи с этим применяется корректировка на площадь.

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

Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле $K = 1,4756 * X^{-0,107}$, где X площадь объекта в квадратных метрах.

Таблица 9.6-9 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	140,00	75,00	33,00	241,00	275,00
Корректирующий коэффициент	0,87	0,93	1,02	0,82	0,81
Корректировка		-6,45%	-14,71%	6,10%	7,41%

Минимальная площадь, которой ограничивается зависимость цены от площади составляет 50 кв. м. Так как площадь объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4633 составляет 33 кв.м. применение корректировки на площадь осуществляется по корректирующим коэффициентам.

Таблица 9.6-10 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (аренда)

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м	аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
объект оценки <50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55	
50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48	
100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36	
250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25	
500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16	
1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10	
1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03	
>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	

Таблица 9.6-11 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв. м.	33	75,00	33,00	241,00	275,00
Диапазон площади, кв. м.	<50	10-100	<50	100-250	250-500
Корректировка		4,0%	0,0%	14,0%	24,0%

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных¹¹

Величина корректировки на удаление от метро

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

Таблица 9.6-12 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Театральная	Трубная	Новослободская	Бауманская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	3 мин. пешком	8 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	До 5 мин	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин	5-10 мин
Корректировка, %	-	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%

Таблица 9.6-13 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4633 и 77:01:0004016:4632

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Новослободская	Новослободская	Белорусская	Белорусская
Удаленность от метро	6мин. Пешком	1 мин. Пешком	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	До 5 мин	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %	-	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%

¹¹ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Этаж расположения для офисных помещений

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

Таблица 9.6-14 Диапазон корректировок на этаж расположение

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

Таблица 9.6-15 Расчет величины поправки на этаж расположения объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	252,0	900,0	125,0	87,0	320,0
в т. ч.							
Подвал	0,71	316,4	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,78	78,8	252,0	900,0	125,0	87,0	320,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,2735	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,6584	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,0681	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,9057	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	7%	7%	7%	7%	7%

Таблица 9.6-16 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	1 936,0	252,0	900,0	125,0	87,0	320,0
в т. ч.							
Подвал	0,71	-	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,78	1 936,0	252,0	900,0	125,0	87,0	320,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,7800	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%	0%	0%

Таблица 9.6-17 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	252,0	900,0	125,0	87,0	320,0
в т. ч.							
Подвал	0,71	787,1	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-	-	-
прочие этажи	0,78	7 521,1	252,0	900,0	125,0	87,0	320,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0906	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,0433	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,8661	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,7832	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%

Таблица 9.6-18 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4632

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	140,33	75,0	33,0	241,0	275,0
в т. ч.						
Подвал	0,71	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	33,0	241,0	-
1-ый этаж	1,00	140,33	-	-	-	-
прочие этажи	0,78	-	75,0	-	-	275,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	1,00	1,00	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	-	-	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,8600	0,8200	0,8200	0,8600
Корректирующий коэффициент	-	-	16%	22%	22%	16%

Расположение выхода на красную линию

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

Таблица 9.6-19 Диапазон корректировки на расположение

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

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую таблицу:

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

Таблица 9.6-20 Расчет величины поправки на расположение для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Корректировка		0%	0%	0%	18%	18%

Таблица 9.6-21 Расчет величины поправки на расположение для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка		0%	0%	0%	18%

Состояние помещения

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

Таблица 9.6-22 Поправка на состояние для арендных ставок

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Корректировка применялась для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 и составила -22%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Определение арендопригодной площади

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

Таблица 9.6-23 Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

Для расчета принято среднее значение диапазона 0,78. Для объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 не применялась, так как объекты имеют типичную площадь.

Определение действительного валового дохода

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

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным

объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

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

Таблица 9.6-24 Величина недозагрузки

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

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

Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

Таблица 9.6-25 Величина операционных расходов

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

Для последующих расчетов величина операционных расходов принималась для офисных объектов в г. Москва и составила 17,8% как среднее значение диапазона.

Расчет ставки капитализации

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Таблица 9.6-26 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Кадастровый номер помещения				
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245	77:01:0004016:4632	77:01:0004016:4633
Площадь, кв. м	1 156,9	1 937,1	8 684,3	140,0	33,0
Аренда пригодная площадь, кв.м.	902,4	1 510,9	6 773,8	140,0	33,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	14 613,0	13 653,0	13 518,0	17 279,0	19 237,0
Потенциальный валовой доход, руб.	13 186 771	20 628 318	91 568 228	2 419 060	634 821
Коэффициент недозагрузки	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%
Потери от недозагрузки, руб.	1 556 039	2 434 142	10 805 051	285 449	74 909
Действительный валовой доход, руб.	11 630 732	18 194 176	80 763 177	2 133 611	559 912
Операционные расходы, %	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%
Операционные расходы, руб.	2 070 270	3 238 563	14 375 846	379 783	99 664
Чистый операционный доход, руб.	9 560 462	14 955 613	66 387 331	1 753 828	460 248
Коэффициент капитализации, %	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	83 134 452	130 048 809	577 281 139	15 250 678	4 002 157

Источник: рассчитано оценщиком

Таблица 9.6-27 Справедливая стоимость оцениваемых объектов по доходному подходу

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	83 134 452
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	130 048 809
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	577 281 139
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	15 250 678
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4632	33	4 002 157
ИТОГО			809 717 235

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Характеристики подходов к оценке

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	109 286 559	0,50	54 643 280
Доходный	83 134 452	0,50	41 567 226
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			96 210 506
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			96 210 500

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	149 919 917	0,50	74 959 959
Доходный	130 048 809	0,50	65 024 405
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			139 984 364
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			139 984 400

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	581 552 834	0,50	290 776 417
Доходный	577 281 139	0,50	288 640 570
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			579 416 987
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			579 417 000

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	16 657 200	0,50	8 328 600
Доходный	15 250 678	0,50	7 625 339
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			15 953 939
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			15 953 900

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	4 396 194	0,50	2 198 097
Доходный	4 002 157	0,50	2 001 079
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			4 199 176
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			4 199 200

Источник: рассчитано Оценщиком

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

835 765 000 (Восемьсот тридцать пять миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	96 210 500
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	139 984 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	579 417 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	15 953 900
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	4 199 200

Оценщик

Делов А.И.



Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.¹² на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

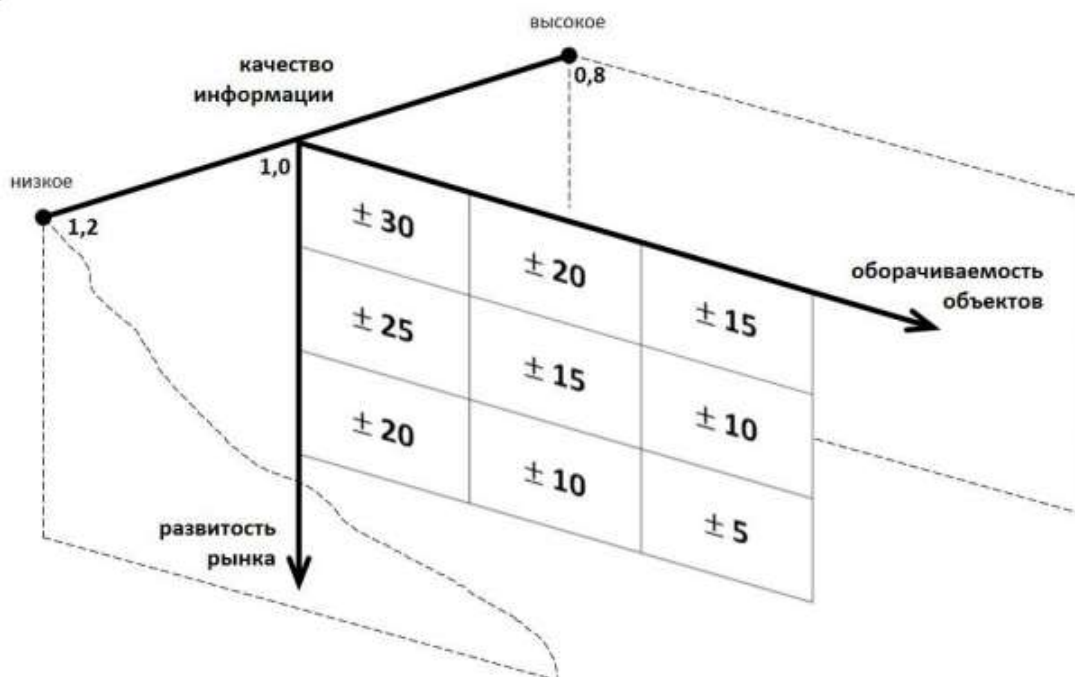
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной

12 https://srosovov.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 10%:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, без учета НДС	Определенная стоимость, без учета НДС	Верхняя граница стоимости, без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	86 589 450	96 210 500	105 831 550
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	125 985 960	139 984 400	153 982 840
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	521 475 300	579 417 000	637 358 700
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м	77:01:0004016:4632	140	14 358 510	15 953 900	17 549 290
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м	77:01:0004016:4633	33	3 779 280	4 199 200	4 619 120
Итого			752 188 500	835 765 000	919 341 500

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7706022445
EG 107078, г. Москва, в/г 708 | E-mail: info@rosc.ru | Web: www.auro.ru
Tel.: (495) 662-74-23, (499) 261-57-33 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международной ассоциации
оценщиков (IAVO)

Член
Российской Федерации

Член
Международной ассоциации
оценщиков (IAVO)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Делова Андрея Игоревича

о том, что Делов Андрей Игоревич

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: НЕТ

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: НЕТ

Квалификационный аттестат:
1. №002928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 02.02.2021;
2. №016025-3 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021

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

Регистрация РОО: Московская региональная организация
Место работы (наименование): Общество с ограниченной ответственностью «Финалсервис» (ИНН 7707266060)
Срок в области оценочной деятельности: 8 лет
Общий стаж: 8 лет

Информация о государственном статусе члена организации:
1. Открытое акционерное общество «Альфа-Страхование», Договор №431-12121/1803258/776/0000218-009234 от 07.07.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020
2. Страховое общество «Нискостра», Договор №431-12121/1803258/776/0000218-009234 от 07.07.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о членстве организации в иных профессиональных организациях в области оценочной деятельности: Делов №ЖВ 0202232 от 20.04.2019 Ассоциация независимых оценщиков и статистиков (высшее образование)

Данные сведения представлены по состоянию на 05 февраля 2020 г.
Дата составления выписки 05 февраля 2020 г.



С.Д. Завкин

Исполнительный директор



Жоғары білім туралы
ДИПЛОМ
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов
(фамилия, имя, отчество) Андрей Игоревичке берілді.

ол 2008 жылы Алматы экономика және
статистика академиясында

түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"
мамандығы бойынша Алматы экономика
және статистика академиясының

жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық
менгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы
« 20 » сәуірдегі шешімімен оған
бағалау
(оқытушының бағасы)

біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.

Мемлекеттік аттестаттау
комиссиясының төрағасы
Ректор
Қаңланы
М.О.
Алматы қаласы
2010 жылғы « 07 » маусым
Тіркеу нөмірі 2579

ДИПЛОМ
о высшем образовании
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову
(фамилия, имя, отчество) Андрею Игоревичу в том, что он

в 2008 году поступил в Алматинскую
академию экономики и статистики

и в 2010 году полностью освоил профессиональную
учебную программу высшего образования
по специальности 050908 "Оценка"
(код и наименование специальности)
Алматинской академии
(наименование образовательной организации)
экономики и статистики

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

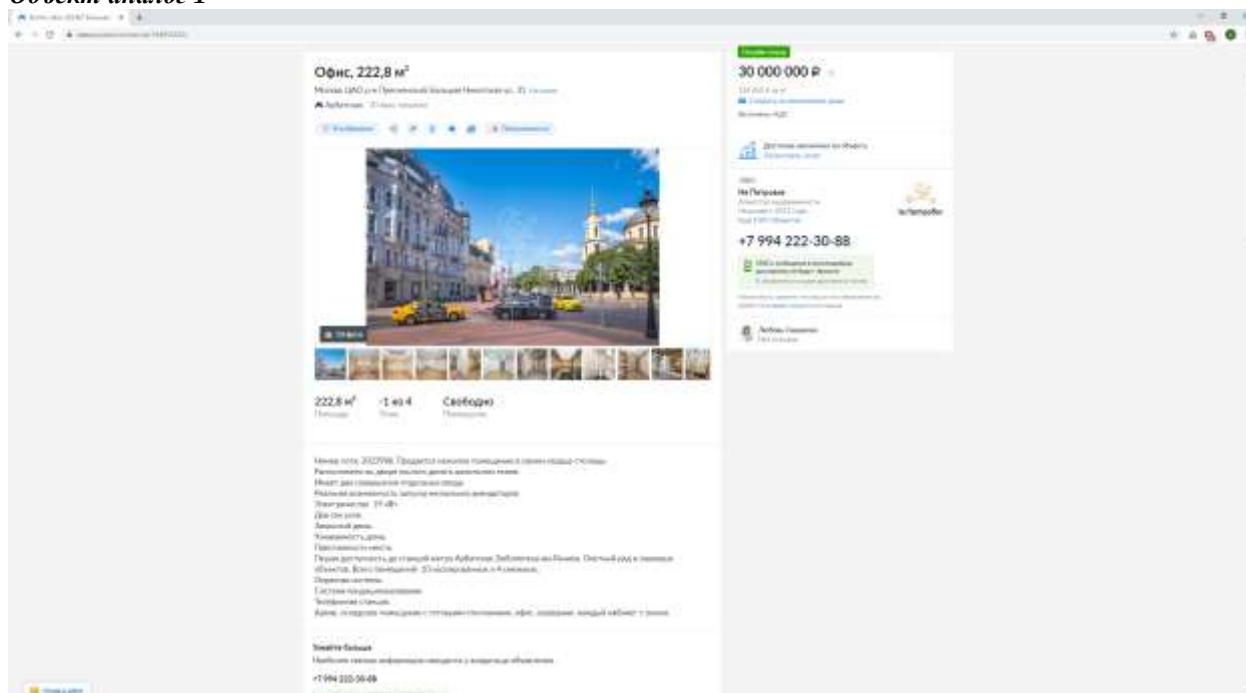
оценки
(высший балл)

Председатель Государственной
аттестационной комиссии
Ректор
Секретарь
М.О.
Город Алматы
« 07 » - июня 2010 года
Регистрационный номер 2579

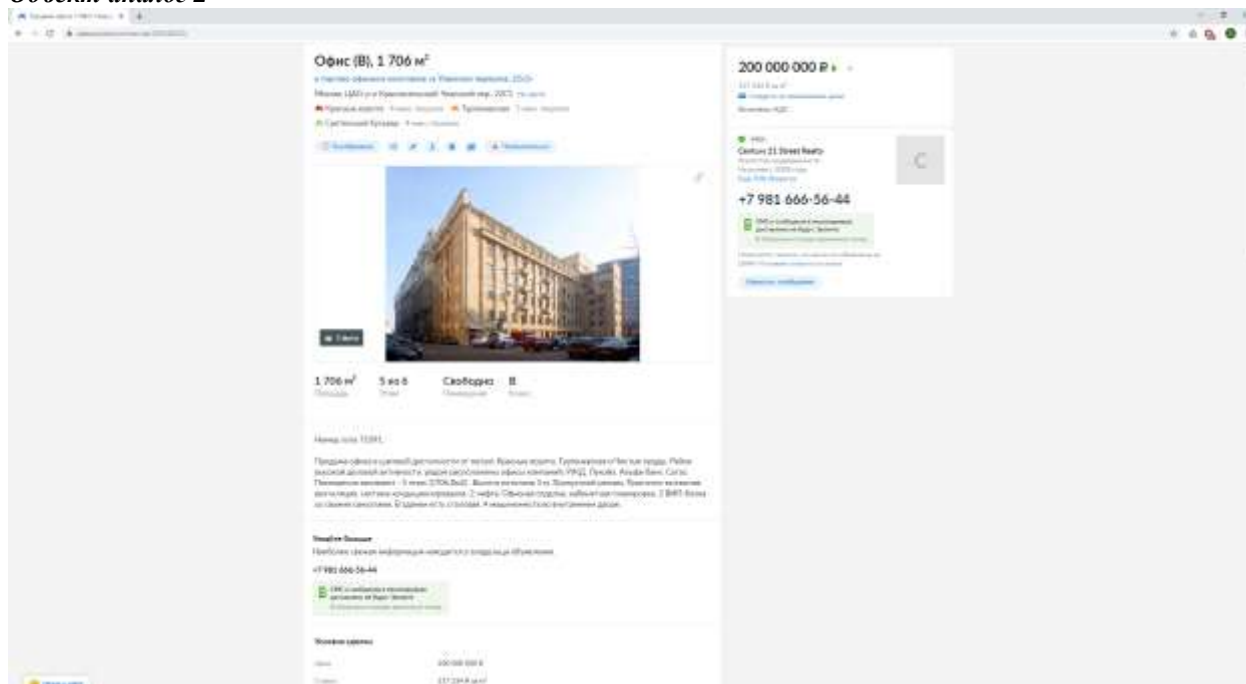
[illegible][illegible]

[illegible]

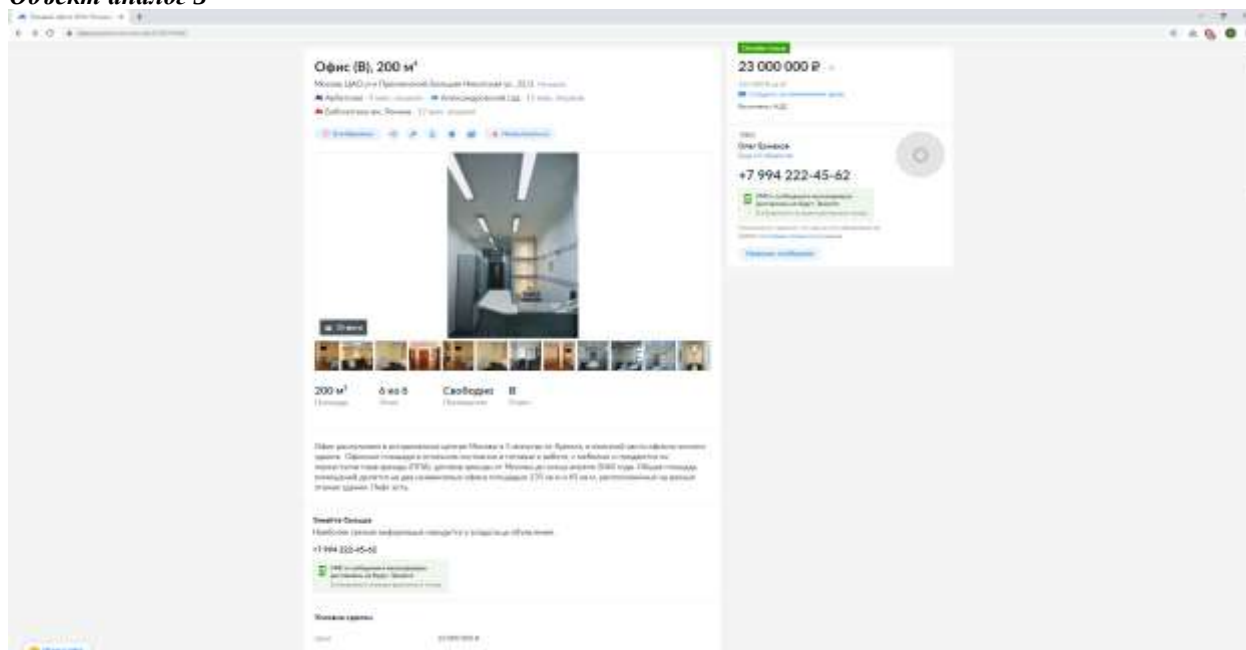
Объект аналог 1



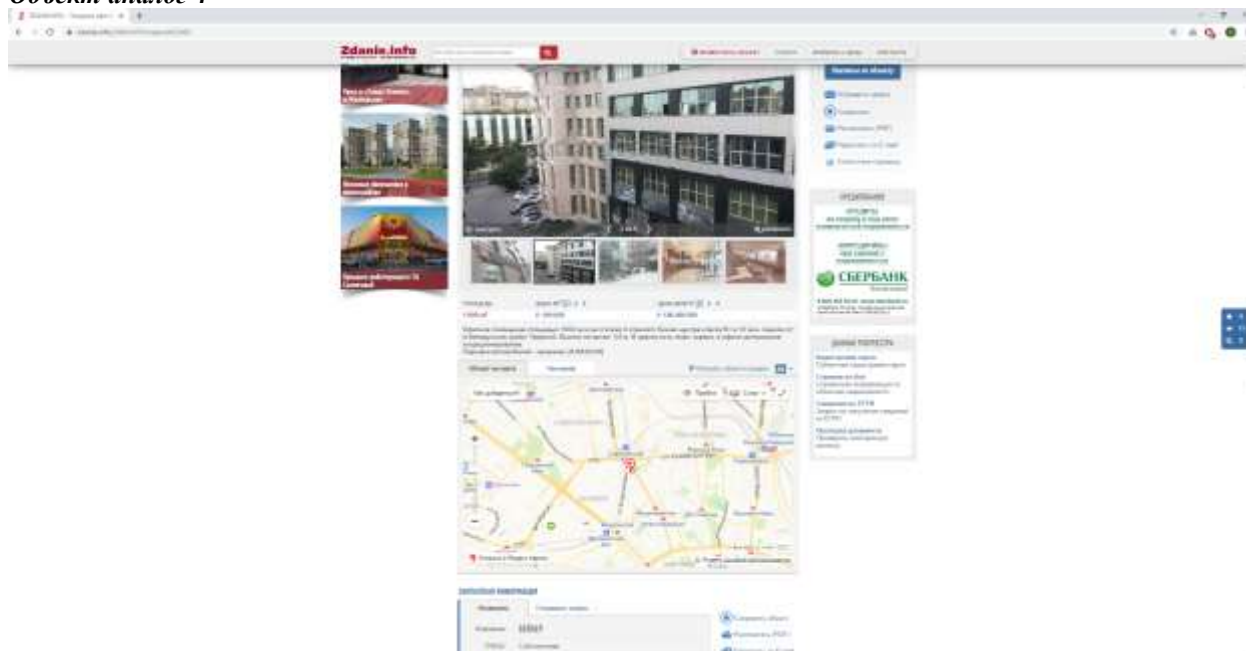
Объект аналог 2



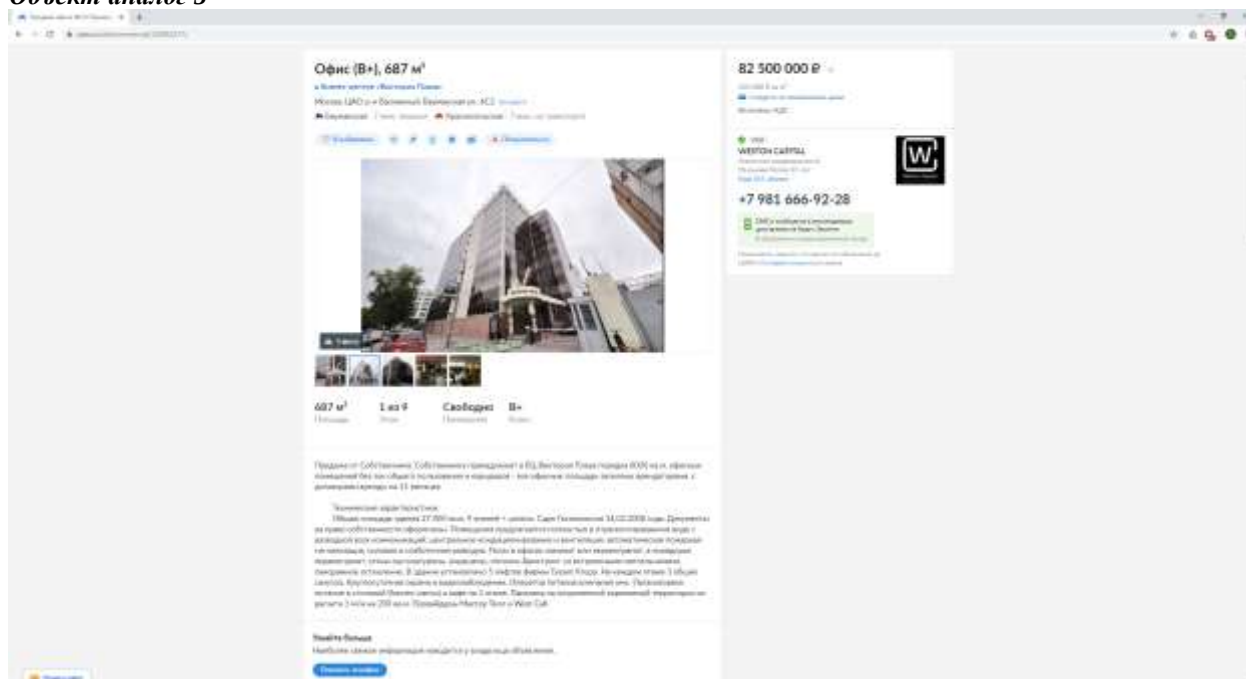
Объект аналог 3



Объект аналог 4

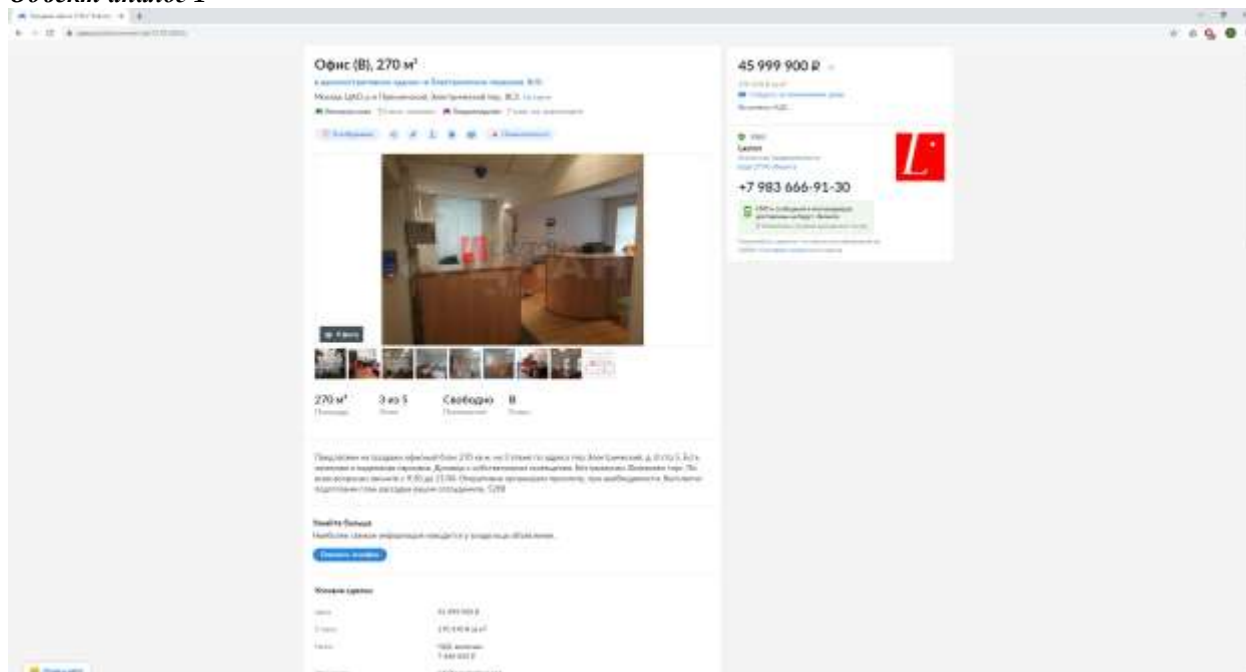


Объект аналог 5



Объекты Аналоги использованные для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 в рамках сравнительного подхода

Объект аналог 1



Объект аналог 2

Офис, 222,8 м²
Москва (ЦАО) ул. Пречистенский бульвар (Новослободский, 2) 1 этаж

30 000 000 Р

Н. Петрова
+7 994 222-30-88

222,8 м²
1 из 4
Среднее

Наша цена: 222800. Предлагаем рассмотреть возможность в аренду офисного помещения. Расположен на первом этаже здания в историческом центре. Имеет два самостоятельных входа со стороны Арбата. Рядом расположены различные образовательные учреждения. Транспортная: 15 мин. До центра: 10 мин. Удобный доступ. Возможность сдать. Пространство можно использовать для размещения офиса, кафе, магазина. Офисный этаж в историческом здании. Выход на Арбат. Внутреннее пространство с 3 входами. Свой вход со стороны Арбата. Телефон: 222-30-88. Адрес: Пречистенский бульвар (Новослободский, 2) 1 этаж. Офисный этаж в историческом здании.

Найти в базе
Получите самую актуальную информацию о недвижимости

+7 994 222-30-88

ОК! Искать и добавлять объекты в базу. Поиск

Объект аналог 3

Офис (B), 266,1 м²
в историческом здании на ул. Пречистенский (150)

Москва (ЦАО) ул. Пречистенский (150) 1 этаж

35 000 000 Р

Н. Петрова
+7 983 666-57-07

266,1 м²
1 из 5
Среднее

Наша цена: 266100. Предлагаем рассмотреть возможность в аренду офисного помещения. Расположен на первом этаже здания в историческом центре. Имеет два самостоятельных входа со стороны Арбата. Рядом расположены различные образовательные учреждения. Транспортная: 15 мин. До центра: 10 мин. Удобный доступ. Возможность сдать. Пространство можно использовать для размещения офиса, кафе, магазина. Офисный этаж в историческом здании. Выход на Арбат. Внутреннее пространство с 3 входами. Свой вход со стороны Арбата. Телефон: 266-57-07. Адрес: Пречистенский бульвар (Новослободский, 2) 1 этаж. Офисный этаж в историческом здании.

Найти в базе
Получите самую актуальную информацию о недвижимости

+7 983 666-57-07

ОК! Искать и добавлять объекты в базу. Поиск

Параметр	Значение
Цена	35 000 000 Р
Площадь	266,1 м²
Этаж	1 из 5
Среднее	150 000 Р/м²

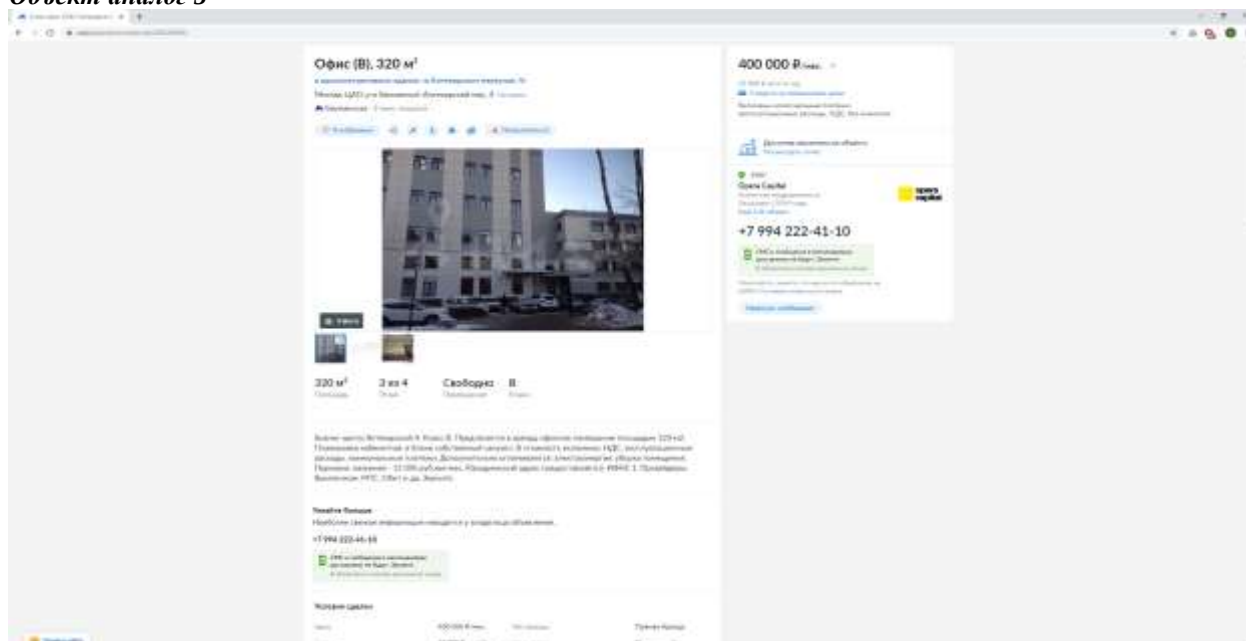
Объект аналог 3

[illegible]

Объект аналог 4

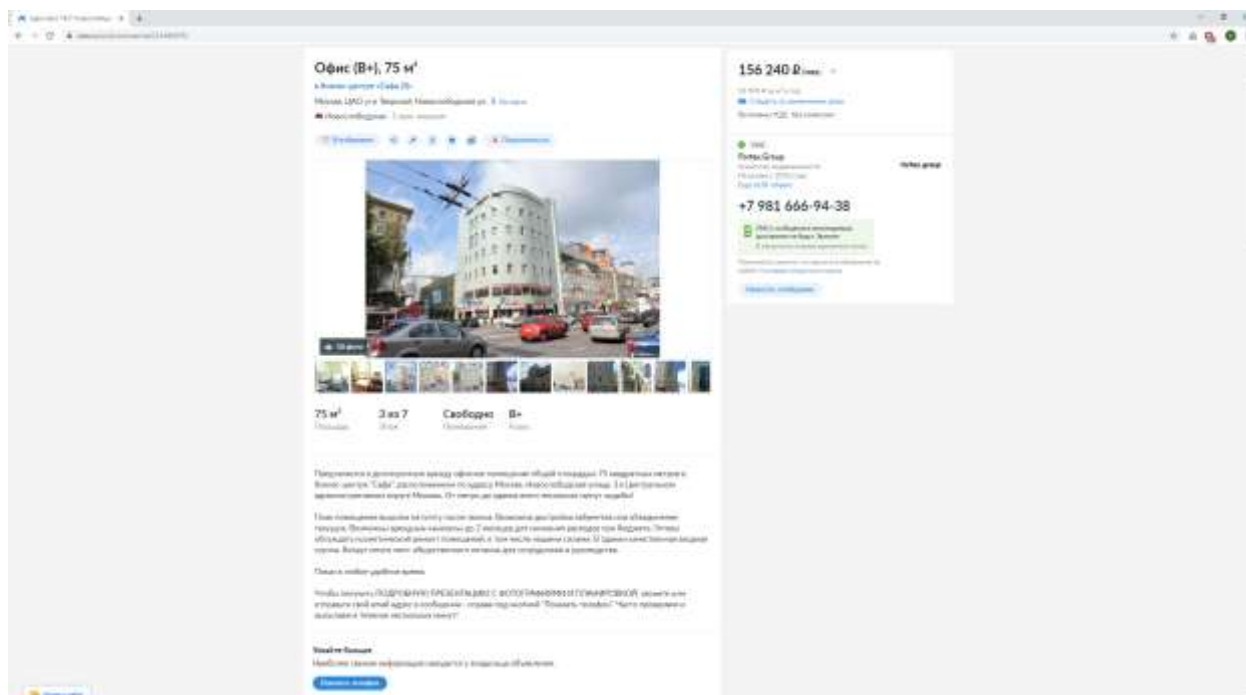
[illegible]

Объект аналог 5



Объекты Аналоги использованные для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4632 и 77:01:0004016:4633 в рамках доходного подхода

Объект аналог 1



Объект аналог 2

Офис (В+), 33 м²
в районе центра «Белая»
Москва (АО) и в районе Дзержинского ст. 233, 19 этаж.
Адрес: Дзержинский ст. 233, 19 этаж.
Адрес: Дзержинский ст. 233, 19 этаж.

33 м²
4 этаж
Состояние: В+

Объект находится в центре делового района. 19 этаж из 20, район деловой, рядом с метро.

Уникальные особенности:
Наиболее полное соответствие требованиям к офисным помещениям.
+7 901 129-77-92

Почему выгодно:
100% соответствие требованиям к офисным помещениям.
100% соответствие требованиям к офисным помещениям.

Почему выгодно:
100% соответствие требованиям к офисным помещениям.
100% соответствие требованиям к офисным помещениям.

Объект аналог 3

Офис (В), 241 м²
в районе центра «Белая»
Москва (АО) и в районе Дзержинского ст. 233, 19 этаж.
Адрес: Дзержинский ст. 233, 19 этаж.
Адрес: Дзержинский ст. 233, 19 этаж.

241 м²
2 этаж
Состояние: В

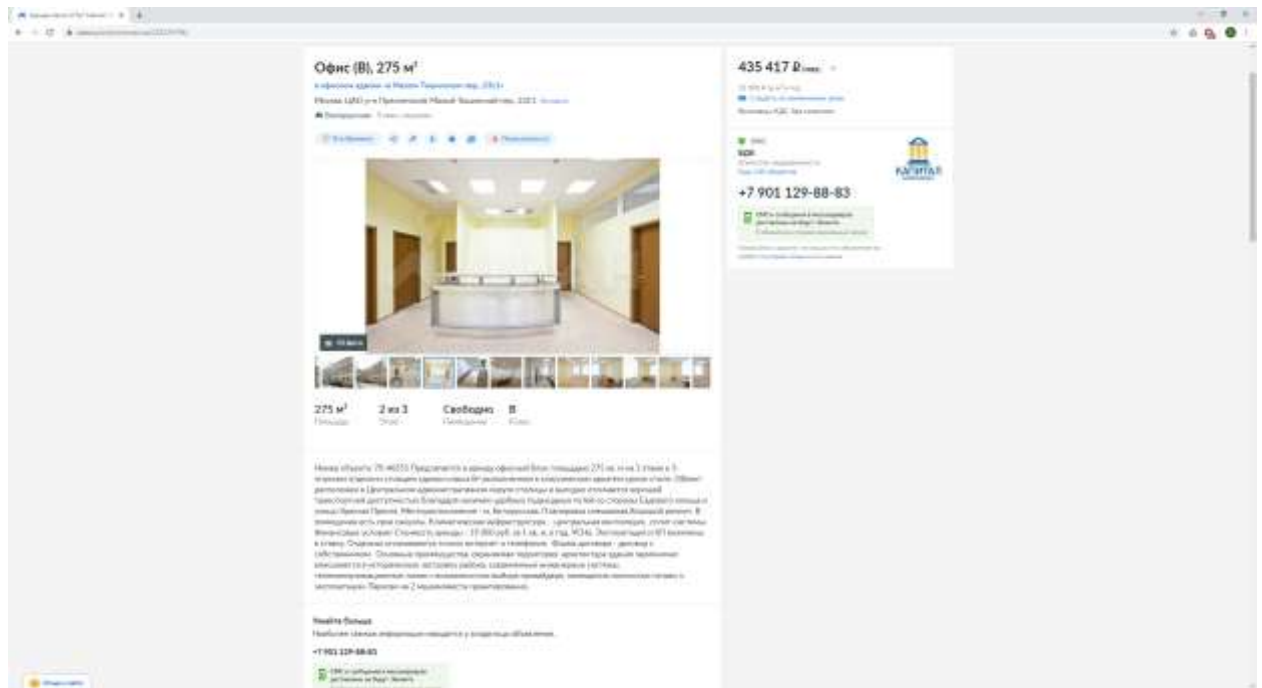
Наиболее полное соответствие требованиям к офисным помещениям. 19 этаж из 20, район деловой, рядом с метро.

Уникальные особенности:
Наиболее полное соответствие требованиям к офисным помещениям.
+7 901 129-77-92

Почему выгодно:
100% соответствие требованиям к офисным помещениям.
100% соответствие требованиям к офисным помещениям.

Почему выгодно:
100% соответствие требованиям к офисным помещениям.
100% соответствие требованиям к офисным помещениям.

Объект аналог 4



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1																															
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости																																			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости																																			
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:																																			
<table border="1"> <tr> <td colspan="6">Помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="6">(или объект недвижимости)</td> </tr> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздел 1</td> <td>Всего листов раздела 1</td> <td>Всего разделов</td> <td colspan="2">Всего листов выписки</td> </tr> <tr> <td>27.03.2020</td> <td>№ 99/2020/322625949</td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Кадастровый номер:</td> <td colspan="3">77:01:0004016:4245</td> </tr> </table>						Помещение						(или объект недвижимости)						Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки		27.03.2020	№ 99/2020/322625949					Кадастровый номер:			77:01:0004016:4245		
Помещение																																			
(или объект недвижимости)																																			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки																															
27.03.2020	№ 99/2020/322625949																																		
Кадастровый номер:			77:01:0004016:4245																																
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004016																																	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.05.2013																																	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-12/027/2007-646, Инвентарный номер: 692/4 (02111370:0001-003, 0042, 0004, 007-009, 0017, 0020-0023, 0034-0039, 0043-0050)																																	
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д. 43																																	
Площадь:		8684.3																																	
Назначение:		Нежилое помещение																																	
Наименование:		Нежилое помещение																																	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Чердак № 0																																	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют																																	
Кадастровая стоимость, руб.:		1274346079.49																																	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение		(или объект недвижимости)		Раздел 1	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки	
27.03.2020	№ 99/2020/322625949				
Кадастровый номер:			77:01:0004016:4245		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004016:1046			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:		Заварзин Михаил Александрович №33-12-268			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получитель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Помещение	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949	
Кадастровый номер:	
77:01:0004016:4245	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Паевый резерв
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2008-867 от 06.03.2008
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление. Доверительное управление нежилыми помещениями площадью 8670, 7 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 4, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 5 кв.м(обременяется 8, 5 кв.м.) 2) этаж 4, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 5 кв.м(обременяется 15, 5 кв.м.) 3) этаж 4, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 31, 1 кв.м(обременяется 31, 1 кв.м.) 4) этаж 4, помещение 1 - комната 5; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 7 кв.м(обременяется 12, 7 кв.м.) 5) этаж 4, помещение 1 - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 1 кв.м(обременяется 25, 1 кв.м.) 6) этаж 4, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 9 кв.м(обременяется 24, 9 кв.м.) 7) этаж 4, помещение 1 - комната 9; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 9 кв.м(обременяется 16, 9 кв.м.) 8) этаж 4, помещение 1 - комната 10; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 4, 8 кв.м(обременяется 4, 8 кв.м.) 9) этаж 4, помещение 1 - комната 11; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 21 кв.м(обременяется 21 кв.м.) 10) этаж 4, помещение 1 - комната 82; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 30, 1 кв.м(обременяется 30, 1 кв.м.) 11) этаж 4, помещение 1 - комната 83; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 19, 8 кв.м(обременяется 19, 8 кв.м.) 12) этаж 4, помещение 1 - комната 89; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20, 5 кв.м(обременяется 20, 5 кв.м.) 13) этаж 5, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м(обременяется 15, 3 кв.м.) 14) этаж 5, помещение 1 - комната 88; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 30, 4 кв.м(обременяется 30, 4 кв.м.)

	15) этаж 5, помещение 1 - комната 89; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20 кв.м(обременяется 20 кв.м.)
	16) этаж 3, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8 кв.м(обременяется 8 кв.м.)
	17) этаж 3, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 3 кв.м(обременяется 14, 3 кв.м.)
	18) этаж 3, помещение 1 - комната 88; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 1 кв.м(обременяется 10, 1 кв.м.)
	19) этаж 4, помещение 1 - комната 40; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 29, 2 кв.м(обременяется 29, 2 кв.м.)
	20) этаж 3, помещение 1 - комната 39; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 9 кв.м(обременяется 18, 9 кв.м.)
	21) этаж 3, помещение 1 - комната 40; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 27 кв.м(обременяется 27 кв.м.)
	22) этаж 3, помещение 1 - комната 41; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 6 кв.м(обременяется 25, 6 кв.м.)
	23) этаж 3, помещение 1 - комната 80; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 27, 5 кв.м(обременяется 27, 5 кв.м.)
	24) этаж 2, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 1 кв.м(обременяется 24, 1 кв.м.)
	25) этаж 3, помещение 1 - комната 81; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20, 3 кв.м(обременяется 20, 3 кв.м.)
	26) этаж 5, помещение 1 - комната 66; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м(обременяется 16, 8 кв.м.)
	27) этаж 5, помещение 1 - комната 67; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15 кв.м(обременяется 15 кв.м.)
	28) этаж 5, помещение 1 - комната 68; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м(обременяется 10, 6 кв.м.)
	29) этаж 5, помещение 1 - комната 69; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м(обременяется 14, 4 кв.м.)
	30) этаж 2, помещение 1 - комната 87; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 4 кв.м(обременяется 15, 4 кв.м.)
	31) этаж 4, помещение 1 - комната 15; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 22, 9 кв.м(обременяется 22, 9 кв.м.)
	32) этаж 4, помещение 1 - комната 16; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 6 кв.м(обременяется 24, 6 кв.м.)
	33) этаж 5, помещение 1 - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 1 кв.м(обременяется 17, 1 кв.м.)
	34) этаж 3, помещение 1 - комната 19; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 6 кв.м(обременяется 15, 6 кв.м.)
	35) этаж 3, помещение 1 - комната 20; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 2 кв.м(обременяется 12, 2 кв.м.)
	36) этаж 5, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 7 кв.м(обременяется 15, 7 кв.м.)
	37) этаж 3, помещение 1 - комната 21; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20 кв.м(обременяется 20 кв.м.)
	38) эт
	дата государственной регистрации: 06.03.2008

	номер государственной регистрации: 77-77-12/005/2008-867
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи - фонд недвижимости I" под управлением ООО "Аруджи Ассет Менеджмент" Д.У., зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876, Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 28.02.2008 № 08-СХ-01/3476; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.02.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Аруджи Инвест"
3.1.2.	вид: Аренда, г.Москва, ул.Лосная, д.43, усл.№ 77-77-12/027/2007-646, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 8684, 3 кв. м, весь объект
	дата государственной регистрации: 04.08.2011
	номер государственной регистрации: 77-77-11/099/2011-566
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(наименование помещения)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322625949		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4245	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Ввод, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.1.	под:		Аренд. г.Москва, ул.Бесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245/1 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 9, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 12в, 18, 19, 20, 22 площадью 203, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/2 (этаж 6, помещение I, комната Г площадью 22, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/3 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 91, 92, 93, 94, 95, 96 площадью 132, 7 кв.м.), 77:01:0004016:4245/4 (этаж 5, помещение I, комнаты №№ 37, 37а, 37б площадью 19, 4 кв.м.), 77:01:0004016:4245/5 (этаж 5, помещение I, комната № 11б площадью 0, 5 кв.м.), 77:01:0004016:4245/6 (этаж 4, помещение I, комнаты №№ 61, 61а, 62, 62а, 62б, 62в, 62г площадью 43, 7 кв.м.) общей площадью 562, 0 кв.м.: 1) этаж 5, помещение I - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 4 кв.м 2) этаж 4, помещение I - комната 62г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 3) этаж 5, помещение I - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м 4) этаж 5, помещение I - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 1 кв.м 5) этаж 5, помещение I - комната 5; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 3 кв.м 6) этаж 5, помещение I - комната 6; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 2 кв.м 7) этаж 5, помещение I - комната 11б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 8) этаж 5, помещение I - комната 37; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м 9) этаж 5, помещение I - комната 37а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 10) этаж 5, помещение I - комната 37б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 11) этаж 5, помещение I - комната 66; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м 12) этаж 5, помещение I - комната 66а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 13) этаж 5, помещение I - комната 66б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 14) этаж 5, помещение I - комната 67; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15 кв.м 15) этаж 5, помещение I - комната 68; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м 16) этаж 5, помещение I - комната 68а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 1 кв.м 17) этаж 5, помещение I - комната 69; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м 18) этаж 5, помещение I - комната 70; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8 кв.м 19) этаж 5, помещение I - комната 70а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м 20) этаж 5, помещение I - комната 71; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 6 кв.м 21) этаж 5, помещение I - комната 72; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 35, 1 кв.м 22) этаж 5, помещение I - комната 72а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 23) этаж 5, помещение I - комната 72б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 24) этаж 5, помещение I - комната 72в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 25) этаж 5, помещение I - комната 74; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 8 кв.м 26) этаж 5, помещение I - комната 91; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 5, 8 кв.м 27) этаж 5, помещение I - комната 92; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м 28) этаж 5, помещение I - комната 93; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м 29) этаж 5, помещение I - комната 94; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 4, 5 кв.м 30) этаж 5, помещение I - комната 95; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м 31) этаж 5, помещение I - комната 96; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м 32) этаж 6 - комната Г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 22, 4 кв.м 33) этаж 4, помещение I - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 1 кв.м 34) этаж 4, помещение I - комната 7а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 35) этаж 4, помещение I - комната 7б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 3 кв.м 36) этаж 4, помещение I - комната 7в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м 37) этаж 4, помещение I - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 9 кв.м 38) этаж 4, помещение I - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 5 кв.м

		39) этаж 4, помещение 1 - комната №6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь - 5 кв.м 40) этаж 4, помещение
	дата государственной регистрации:	01.11.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-920
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2011 по 31.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Заказные ИнформСистемы", ИНН: 7729395110
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-920; Дополнительное соглашение №16 от 21.07.2017 к договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11; Дополнительное соглашение № 10 от 18.06.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11
3.2.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, Часть объекта № 77:01:0004016:4245/8 площадью 97, 2 кв.м.; этаж 1, пом. II, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8
	дата государственной регистрации:	25.07.2018
	номер государственной регистрации:	77-01:0004016:4245-77/004/2018-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.06.2018 по 30.09.2022 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Матазев Руслан Яшквич
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 12.04.2018 №497А/18
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приморечия и сведения о наличии существующих, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, данных в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

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

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № 9	Всего листов раздела № 9: _____	Всего разделов: _____
27.03.2020	№ 99/2020/322625949		Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		77:01:0004016:4245	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
8	97.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	22.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	0.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	19.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	132.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	139.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	203.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	43.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.03.2020	№ 99/2020/322632530			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246		
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004016		
Дата присвоения кадастрового номера:		06.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-12/010/2008-544, Инвентарный номер: 695/4 (02111370:0005-0007, 0011-0016, 0018, 0019, 0043, 0044)		
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д. 43		
Площадь:		1156,9		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование:		Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Антресоли № 1, Лоджия № 0, Этаж № 1		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		190360190,05		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Помещение		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.03.2020	№ 99/2020/322632530			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004016:1046		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:				
данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322632530			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные".		
Особые отметки:	Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 05.06.2008г. № 77-77-12/010/2008-544. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 20.10.2010г. Подвал: пом. V-VII - дата обследования 03.07.2008, этаж 1: пом. IV-IX дата обследования 03.10.2006, антресоль 1: пом. I, II, подвал: пом. б/н, этаж 1: пом. б/н - дата обследования 16.06.2000. Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. IV, пом. V, пом. VI, пом. VII, пом. VIII, пом. IX), подвал: пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1-11, 13-16, пом. VII ком. 4-6, пом. б/н ком. Г, Д этаж 1: пом. IV ком. 1, 1а, 1г, 2-14, пом. V ком. 1-3, пом. VI ком. 1-5, пом. VII ком. 1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 5, пом. VIII ком. 1-3, пом. IX ком. 1-12, 12а, 12б, 13, 13а, 14-19, пом. б/н ком. с, Г, д, Е, Ж, 3, И антресоль 1: пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 3, пом. II ком. 1, 1а, 1б, 2 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.03.2020 № 99/2020/322632530			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4246	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/010/2008-544 от 05.06.2008		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. вид:		
	Доверительное управление, Доверительное управление помещением подвала ком.Г, Д, пом.V ком.1, пом.VI ком.1-11, 13-16, пом.VII ком.4-6, этаж 1 ком.Г, Е, Ж, 3, И, г, д, пом.IV ком.1, 1а, 1г, 2-14, пом.V ком.1-3, пом.VI ком.1-5, пом.VII ком.1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 5, пом.VIII ком.1-3, пом.IX ком.1-12, 12а, 12б, 13, 13а, 13ж, 14-19, антресоль 1 пом.I ком.1, 2, 2а, 2б, 3, пом.II ком.1, 1а, 1б, 2 площадь 1157.1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 1, помещение 8 - комната 1; наименование: ДИСПЕЧЕРСКАЯ, площадь 31, 5 кв.м(обременяется 10, 6 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 8 - комната 2; наименование: ДИСПЕЧЕРСКАЯ, площадь 7, 4 кв.м(обременяется 18, 1 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 4; наименование: ЗАЛ, площадь 116, 1 кв.м(обременяется 9, 5 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 4 - комната 5; наименование: ЗАЛ, площадь 20 кв.м(обременяется 26, 9 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 4 - комната 6; наименование: ЗАЛ, площадь 8, 7 кв.м(обременяется 30, 6 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 4 - комната 7; наименование: ЗАЛ, площадь 32 кв.м(обременяется 20, 2 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 4 - комната 8; наименование: ЗАЛ, площадь 4, 6 кв.м(обременяется 3, 8 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 4 - комната 9; наименование: ЗАЛ, площадь 6, 7 кв.м(обременяется 3, 3 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 4 - комната 10; наименование: ЗАЛ, площадь 9, 6 кв.м(обременяется 15, 7 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 4 - комната 11; наименование: ЗАЛ, площадь 22, 8 кв.м(обременяется 9 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 4 - комната 12; наименование: ЗАЛ, площадь 1, 7 кв.м(обременяется 1, 7 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 4 - комната 13; наименование: ЗАЛ, площадь 2, 3 кв.м(обременяется 2, 3 кв.м.)		

	13) этаж 1, помещение 4 - комната 14; назначение: ЗАЛ, площадь 2, 1 кв.м(обременяется 2, 1 кв.м.)
	14) этаж 1, помещение 9 - комната 3; назначение: АТС, площадь 76, 9 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.)
	15) подвал, помещение 5 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 43, 9 кв.м(обременяется 43, 9 кв.м.)
	16) подвал, помещение 6 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 32, 8 кв.м(обременяется 32, 8 кв.м.)
	17) подвал, помещение 6 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 3 кв.м(обременяется 4, 3 кв.м.)
	18) подвал, помещение 6 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м(обременяется 23, 6 кв.м.)
	19) подвал, помещение 6 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 33, 6 кв.м(обременяется 33, 6 кв.м.)
	20) подвал, помещение 6 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 37 кв.м(обременяется 37 кв.м.)
	21) подвал, помещение 6 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 22, 2 кв.м(обременяется 22, 2 кв.м.)
	22) подвал, помещение 6 - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8 кв.м(обременяется 8 кв.м.)
	23) подвал, помещение 6 - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.)
	24) подвал, помещение 6 - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 9 кв.м(обременяется 4, 9 кв.м.)
	25) подвал, помещение 6 - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 7 кв.м(обременяется 2, 7 кв.м.)
	26) подвал, помещение 6 - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 3 кв.м(обременяется 4, 3 кв.м.)
	27) подвал, помещение 6 - комната 13; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 11, 3 кв.м(обременяется 11, 3 кв.м.)
	28) подвал, помещение 6 - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 1 кв.м(обременяется 3, 1 кв.м.)
	29) подвал, помещение 6 - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 2 кв.м(обременяется 3, 2 кв.м.)
	30) подвал, помещение 6 - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9, 8 кв.м(обременяется 9, 8 кв.м.)
	31) подвал, помещение 7 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 3 кв.м(обременяется 17, 3 кв.м.)
	32) подвал, помещение 7 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 13, 1 кв.м(обременяется 13, 1 кв.м.)
	33) подвал, помещение 7 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 5, 6 кв.м(обременяется 5, 6 кв.м.)
	34) этаж 1, помещение 5 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 33, 1 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.)
	35) этаж 1, помеще
дата государственной регистрации:	05.06.2008
номер государственной регистрации:	77-77-12/010/2008-544
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	

	недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 25.10.2007 за № 1034-94134876; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.05.2008 № 08-СХ-01/10171; Договор купли-продажи недвижимого имущества № 2 от 22.05.2008 с Открытым акционерным обществом «Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для животноводства и агропродовольствия».
3.1.2	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/010/2008-544, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 1156, 9 кв. м, весь объект
	дата государственной регистрации:	04.08.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2011-566
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 30.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привлечение к сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (ипотека, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004016	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.05.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 692/4 (0211370.0023, 0024, 0049), Условный номер: 77-77-12/007/2007-868	
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д.43	
Площадь:		1937,1	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 5, Этаж № 6	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		309539863.05	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004016:1046	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом номере:		Туровникова Евгения Александровна №77-15-278, ООО "Вита-Хелс"	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные".		
Особые отметки:	Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 20.10.2010г. по состоянию на 16.06.2000г.: Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации от 06.03.2008г. № 77-77-12/005/2008-869, этаж 5: пом. 1 ком. 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 12, 12а, 13, 13а, 13б, 13в, 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 15б, 15в, 16-18, 18а, 19-24, 24а, 24б, 24в, 25-28, 28а, 30, 32, 33; этаж 6: пом. А, Б, В, пом. 1 ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 8с, 8д, 8е, 8ж, 8з, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10с, 10д, 10е, 10ж, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24-30, 33, 33а, 33б, 33с, 33д, 34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 36в, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 42а, 43-46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 52г, 53, 53а, 53б, 53в, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 56-60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а, 67-69, 69а, 69б, 69с, 70, 70а, 70б, 71, 73-75 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 770140866		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ИТБ Капитал Пенсионный резерв		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2008-869 от 06.03.2008		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид	Доверительное управление. Доверительное управление недвижимыми помещениями площадью 1937,1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 5, помещение 1 - комната 22; назначение: КАБИНЕТ, площадь 12 кв.м.(обременяется 12 кв.м.) 2) этаж 5, помещение 1 - комната 15; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 23, 2 кв.м.(обременяется 23, 2 кв.м.) 3) этаж 6, помещение 1 - комната 37; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 29, 4 кв.м.(обременяется 29, 4 кв.м.) 4) этаж 6, помещение 1 - комната 3; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 4 кв.м.(обременяется 14, 4 кв.м.) 5) этаж 6, помещение 1 - комната 4; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 0 кв.м.(обременяется 14, 9 кв.м.) 6) этаж 6, помещение 1 - комната 24; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 10, 1 кв.м.(обременяется 10, 1 кв.м.) 7) этаж 5, помещение 1 - комната 23; назначение: КАБИНЕТ, площадь 19, 5 кв.м.(обременяется 19, 5 кв.м.) 8) этаж 6, помещение 1 - комната 10; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 23, 7 кв.м.(обременяется 23, 7 кв.м.) 9) этаж 6, помещение 1 - комната 13; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 5 кв.м.(обременяется 17, 5 кв.м.) 10) этаж 6, помещение 1 - комната 14; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 34, 3 кв.м.(обременяется 34, 3 кв.м.) 11) этаж 5, помещение 1 - комната 17; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м.(обременяется 16, 8 кв.м.) 12) этаж 5, помещение 1 - комната 18; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 6 кв.м.(обременяется 7, 6 кв.м.) 13) этаж 5, помещение 1 - комната 19; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 21, 5 кв.м.(обременяется 21, 5 кв.м.) 14) этаж 6, помещение 1 - комната 17; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 11, 5 кв.м.(обременяется 11, 5 кв.м.)		

	15) этаж 6, помещение 1 - комната 18; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18, 7 кв.м(обременяется 18, 7 кв.м.)
	16) этаж 5, помещение 1 - комната 12; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 15, 9 кв.м(обременяется 15, 9 кв.м.)
	17) этаж 5, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 2 кв.м(обременяется 24, 2 кв.м.)
	18) этаж 5, помещение 1 - комната 9; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 21, 1 кв.м(обременяется 21, 1 кв.м.)
	19) этаж 6, помещение 1 - комната 20; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 3 кв.м(обременяется 17, 3 кв.м.)
	20) этаж 5, помещение 1 - комната 7; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 25, 8 кв.м(обременяется 25, 8 кв.м.)
	21) этаж 5, помещение 1 - комната 10; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 20, 9 кв.м(обременяется 20, 9 кв.м.)
	22) этаж 5, помещение 1 - комната 11; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 19 кв.м(обременяется 19 кв.м.)
	23) этаж 5, помещение 1 - комната 13; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 22, 9 кв.м(обременяется 22, 9 кв.м.)
	24) этаж 5, помещение 1 - комната 14; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 24, 6 кв.м(обременяется 24, 6 кв.м.)
	25) этаж 5, помещение 1 - комната 16; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 12, 8 кв.м(обременяется 12, 8 кв.м.)
	26) этаж 5, помещение 1 - комната 20; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 19, 7 кв.м(обременяется 19, 7 кв.м.)
	27) этаж 5, помещение 1 - комната 21; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.)
	28) этаж 5, помещение 1 - комната 24; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 11, 9 кв.м(обременяется 11, 9 кв.м.)
	29) этаж 5, помещение 1 - комната 25; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 17, 4 кв.м(обременяется 17, 4 кв.м.)
	30) этаж 5, помещение 1 - комната 26; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 16 кв.м(обременяется 16 кв.м.)
	31) этаж 5, помещение 1 - комната 27; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 14, 3 кв.м(обременяется 14, 3 кв.м.)
	32) этаж 5, помещение 1 - комната 28; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 6, 3 кв.м(обременяется 6, 3 кв.м.)
	33) этаж 5, помещение 1 - комната 30; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 33, 1 кв.м(обременяется 33, 1 кв.м.)
	34) этаж 5, помещение 1 - комната 32; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 3, 4 кв.м(обременяется 3, 4 кв.м.)
	35) этаж 5, помещение 1 - комната 33; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 7, 2 кв.м(обременяется 7, 2 кв.м.)
	36) этаж 6, помещение 1 - комната 1; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 18 кв.м(обременяется 18 кв.м.)
	37) этаж 6, помещение 1 - комната 2; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 8, 2 кв.м(обременяется 8, 2 кв.м.)
	38) »
	дата государственной регистрации: 06.03.2008

	номер государственной регистрации: 77-77-12/005/2008-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсзионный резерв, ИНН: 7722270922
	вид: Аренда, т.Москва, ул.Лесная, д.43, усл.№ 77-77-12/007/2007-868, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 1937, 1 кв. м, весь объект
	дата государственной регистрации: 04.08.2011
	номер государственной регистрации: 77-77-11/099/2011-566
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2011 №5/А, дата регистрации 04.08.2011, №77-77-11/099/2011-566

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, часть объекта с кадастровыми номерами: 77:01:0004016:4247/1 (6 этаж, помещение 1, комнаты №№ 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10е, 10ж, 11, 11а, 11б, 12-14, 14а, 14б, 15-18) площадью 284, 2 кв.м., 77:01:0004016:4247/2 (6 этаж, помещение 1, комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 20, 20а, 20б, 21-23, 23а, 24, 25, 27, 28, 29, 67, 69, 69а, 69б, 70, 70а, 70б, 71, 73-75) площадью 433, 2 кв.м., 77:01:0004016:4247/3 (5 этаж, помещение 1, комнаты №№ 7, 7а, 7б, 7в, 8, 8а, 8б, 8в, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, 10б, 11, 11а, 16, 17, 18, 18а, 19, 20) площадью 199, 8 кв.м., 77:01:0004016:4247/4 (6 этаж, пом. 1, комн.№№34, 34а, 34б, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37, 37а, 37б, 38, 39, 39а, 40-42, 43, 44, 46, 46а, 47-52, 52а, 52б, 52в, 53, 53а, 53б, 53а, 54, 54а, 54б, 55, 55а, 55б, 57, 58, 59, 60, 60а, 61, 61а, 62-64, 64а, 64б, 65, 65а, 66, 66а) площадью 546, 7 кв.м.; общей площадью 1463, 9 кв.м.		
3.2.1. дата государственной регистрации:	01.11.2011		
номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-920		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 31.08.2021.		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Заказные ИнформСистемы", ИНН: 7729395110		
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-920; Дополнительное соглашение №16 от 21.07.2017 к договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11; Дополнительное соглашение № 10 от 18.06.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №168А/11		
3.2.2. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Лесная, д.43, назначение: офис: 1) этаж 6, помещение 1 - комната 8; назначение: УЧРЕЖДЕНИЕ, площадь 49 кв.м 2) этаж 6, помещение 1 - комната 8а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4 кв.м 3) этаж 6, помещение 1 - комната 8б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 4) этаж 6, помещение 1 - комната 8в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 5) этаж 6, помещение 1 - комната 8г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 6) этаж 6, помещение 1 - комната 8д; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 7) этаж 6, помещение 1 - комната 8е; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 8) этаж 6, помещение 1 - комната 8ж; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м 9) этаж 6, помещение 1 - комната 8з; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв.м		
дата государственной регистрации:	01.11.2011		
номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2011-927		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.08.2021.		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Заказных ИнформСистем", ИНН: 7743514104		
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 01.11.2011, №77-77-11/089/2011-927; Дополнительное соглашение №9 от 20.09.2016 к Договору субаренды нежилых помещений №169А/11 от 19.09.2011; Дополнительное соглашение №5 от 23.07.2015 к Договору субаренды нежилых помещений от 19.09.2011 №169А/11, дата регистрации 17.08.2015, №77-77/011-77/011/011/2015-84/1		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопреемства и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (арреста, прекращения права), ограничениях переи или обременении объекта недвижимости, связанных с объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение			
(тип объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел 9	Всего листов раздела 9: _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4247	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	284.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	433.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	546.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	199.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(тип объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4632

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	17.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127055 Москва, ул. Лесная, д. 43
Площадь:	140
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18055479.4

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(наименование)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4632
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:1046
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0004016:4261
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Коробин Алексей Федорович №77-13-227, ООО Компания "КОР"
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(наименование)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626466	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4632
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Поименование		_____	
Лист № _____		Всего листов раздела 2: _____	
Раздела 2		Всего разделов: _____	
27.03.2020 № 99/2020/322626466		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		77-01-0004016-4632	
1.	Правообладателя (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-01-0004016-4632-77/011/2020-8 от 07.02.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление, доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.02.2020	
	номер государственной регистрации:	77-01-0004016-4632-77/011/2020-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.12.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722276922	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверен нотариусом города Москвы Аверина Елена Леоньевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-н/77-2019-11-479; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6003, выдавший орган: ...	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правомозрительны и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, снятия и отмене объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГБУС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:					
Помещение					
(тип объекта недвижимости)					
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки	
27.03.2020	№ 99/2020/322626659				
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633			
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004016			
Дата присвоения кадастрового номера:		17.09.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д. 43			
Площадь:		33			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		4255934.43			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					

Помещение		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:					
Помещение					
(тип объекта недвижимости)					
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки	
27.03.2020	№ 99/2020/322626659				
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004016:1046			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		77:01:0004016:4261			
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:		Кирашкин Алексей Федорович №77-13-227, ООО Компания "КОР"			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или в нежилом доме коммерческого использования:		данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					

Повешение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.03.2020 № 99/2020/322626659			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4633	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНН 7701140866		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Повешение	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
27.03.2020 № 99/2020/322626659	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4633
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77:01:0004016:4633-77/011/2020-8 от 07.02.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. вид: Доверительное управление, доверительное управление дата государственной регистрации: 07.02.2020 номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4633-77/011/2020-6 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 31.12.2026 основание государственной регистрации: Договор купли-продажи нежилых помещений от 20.12.2019, удостоверен нотариус города Москвы Алевтина Елена Леонтьевна 20.12.2019, реестровый номер 77/03-и/77-2019-11-479; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 22.01.2020 №Т1-11-1-11/6903, выдавший орган: ...
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правомочия и сведения о наличии погашенных, но не рассмотренных заявок и о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничивающих права на обременение объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Центральное ТБТИ

У К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43.

стр. 1

Плановые № V Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об объектах: инженерные сооружения

ф. 25

Этаж	№ инвентаризационной карты и плановый номер	Общая площадь			Площадь помещений: эксплуат. площадь, в т.ч.			Высота помещений (с коэф.)
		всего	в т.ч.:	вспом.	жилая	балк.	проч.	

п 1	вспомогательная клетка лестниц	43,9	43,9	16,6	прочая			270
г		16,6			прочая			

Итого по плану	60,5	43,9	16,6					
---Нормативная высота помещений в т.ч. Прочие	60,5	43,9	16,6					
	60,5	43,9	16,6					

Плановые № VI Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Сведения об объектах: инженерные сооружения

ф. 25

Этаж	№ инвентаризационной карты и плановый номер	Общая площадь			Площадь помещений: эксплуат. площадь, в т.ч.			Высота помещений (с коэф.)
		всего	в т.ч.:	вспом.	жилая	балк.	проч.	

п 1	ком. стандартное	32,8	32,8		прочая			270
2	тепловая	4,3		4,3	прочая			
3	ком. стандартное	23,6	23,6		прочая			
4	ком. стандартное	33,6	33,6		прочая			
5	ком. стандартное	37,0	37,0		прочая			
6	коридор	22,2		22,2	прочая			
7	ком. стандартное	8,0	8,0		прочая			
8	тепловая	2,7		2,7	прочая			
9	санит.	4,9	4,9		прочая			
10	душевая	2,7	2,7		прочая			
11	коридор	4,3	4,3		прочая			
12	коридор	11,2		11,2	прочая			
13	коридор	3,1		3,1	прочая			
14	коридор	3,2	3,2		прочая			
15	магистраль	9,8	9,8		прочая			
16	магистраль	16,4	16,4		прочая			
г	клетка лестниц				прочая			

Итого по плану	219,9	159,9	60,0		прочая			
---Нормативная высота помещений в т.ч. Прочие	219,9	159,9	60,0		прочая			
	219,9	159,9	60,0		прочая			



02 10 09 0106775

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N IX Тип: Ущербно-используемое

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: поврежденное имущество

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений подлежащих учету, с коэф.		Всего
			в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
			основ.	балк.	проч.	в т.ч.	в т.ч.
1	1	кабинет	8,4				
	2	кабинет	19,4				
	3	коридор	5,2				
	4	коридор	3,2				
	5	кабинет	12,2				
	6	кабинет	29,4				
	7	кабинет	19,1				
	8	кабинет	8,9				
	9	кабинет	9,1				
	10	кабинет	7,5				
	11	кабинет	47,4				
	12	коридор	31,0				
	12а	шкаф	1,4				
	12б	коридор	12,0				
	13	коридор	30,6				
	13а	лафт	3,0				
	13б	лафт	3,0				
	14	коридор	18,8				
	15	коридор	9,5				
	16	лафт	0,9				
	17	узеловая	4,2				
	18	уборная	1,1				
	19	уборная	4,6				
	В	клетка лестнич.	12,2				
Итого			302,1	161,4	140,7		
---Насколько помещений всего			302,1	161,4	140,7		
в т.ч. Ущербно-используемое			283,9	161,4	122,5		
Прочие			18,2		18,2		

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Ущербно-используемое

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: поврежденное имущество

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих учету, с коэф.		Всего
			основ.	в т.ч. встеп.	подж.	в т.ч. балк. проч.	
1	1	комната софиты	4,9	4,9	проезная		34,0
	1а	комната софиты	6,0	6,0	проходная		
	2	комната софиты	10,7	10,7	уличная		
	3	коридор	9,5		9,5	уличная	
	3а	шкаф	0,5		0,5	уличная	
	4	тамбур	2,2		2,2	уличная	
	5	шкаф	0,9		0,9	уличная	
Итого по помещению			34,7	21,6	13,1		
---Насколько помещений всего			34,7	21,6	13,1		
в т.ч. ущербно-используемые			29,8	16,7	13,1		
прочие			4,9				

Помещение N VIII Тип: Ущербно-используемое

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: поврежденное имущество

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих учету, с коэф.		Всего
			основ.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	в т.ч. проч.	
1	1	коридор	10,6		10,6		340
	2	раздевальня	18,1		18,1		
	3	пел. пел. софит	7,3		7,3		
	И	клетка лестнич.	16,5		16,5		
Итого по помещению			52,5		52,5		
---Насколько помещений всего			52,5		52,5		
в т.ч. Ущербно-используемое			36,0		36,0		
Прочие			16,5		16,5		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Примечание.
Здание по адресу:
г. Москва, Лесная ул., 43
и здание по адресу:
г. Москва, Лесная ул., 43, стр.1
являются объектами недвижимости.

Экспликация на 7 страницах 25.08.2009 г.

Исполнитель Савельева Савельева Н.А.

93 10 004809

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

ф.25

Помещение N I Тип: Учредительское

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе имущества, подлежащего оценке			Всего
			в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
всего	офис	вспом.	луж.	балк.	проч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
а 1	1 кабинет	24,8	24,8			учрежд.			340
2 кабинет	6,2					учрежд.			
2а шкаф	0,3					учрежд.			
2б шкаф	0,3					учрежд.			
3 кабинет	8,5					учрежд.			
Итого по помещению		40,1	40,1						
---Независимая оценка всего		40,1	40,1						
в т.ч. Учредительское		40,1	40,1						

Помещение N II Тип: Учредительское

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе имущества, подлежащего оценке			Всего
			в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
всего	офис	вспом.	луж.	балк.	проч.	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
а 1	1 кабинет	31,4	31,4			учрежд.			340
2а шкаф	0,5					учрежд.			
1б шкаф	0,5					учрежд.			
2 кабинет	5,3					учрежд.			
Итого по помещению		38,7	38,7						
---Независимая оценка всего		38,7	38,7						
в т.ч. Учредительское		38,7	38,7						

Итого	1156,9	703,8	453,1						
---Независимая оценка всего	1156,9	703,8	453,1						
в т.ч. Учредительское	488,7	296,0	193,7						
Объекты, подлежащие оценке	240,3	152,8	87,5						
Прочие	426,9	255,0	171,9						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы
10.08.2009г. N 1012486.

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов



Центральное ТЭП

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф.25

Помещение N 1 Тип: Учрежденские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполня- (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. - вспом.	люж. балк. проч.	
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	0,3	0,3			учрежд.	
15в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.	
16	кабинет	12,8	12,8			учрежд.	
17	кабинет	16,8	16,8			учрежд.	
18	кабинет	7,6	7,6			учрежд.	
18а	коридор	4,9	4,9			4,9 учрежд.	
19	кабинет	21,5	21,5			19,7 учрежд.	
20	коридор	19,7	19,7			19,7 учрежд.	
21	коридор	9,9	9,9			9,9 учрежд.	
22	кабинет	12,0	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.	

4,9 учрежд.

19,7 учрежд.

9,9 учрежд.

12,0 учрежд.

19,7 учрежд.

9,9 учрежд.

12,0 учрежд.

19,5 учрежд.

11,9 учрежд.

0,5 учрежд.

4,9 учрежд.
19,7 учрежд.
9,9 учрежд.
12,0 учрежд.
19,5 учрежд.
11,9 учрежд.
0,5 учрежд.



02 10 09 0106774



по адресу: Лесная ул., 43

стр. 3
ф. 25

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

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Вы-со-со-та
			всего	в т.ч. в том.ч.	в т.ч. в том.ч.	в т.ч. в том.ч.	
				основ.	вспом.	лож.	балк. проч.
6	1	кабинет	18,0	18,0		учрежд.	343
	2	кабинет	8,2	8,2		учрежд.	
	3	кабинет	14,4	14,4		учрежд.	
	4	кабинет	14,9	14,9		учрежд.	
	5	кабинет	17,6	17,6		учрежд.	
	6	кабинет	12,4	12,4		учрежд.	
	7	коридор	29,7	29,7		учрежд.	
	8	пом. для сотрудн	49,0	49,0		учрежд.	
	8а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8ж	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8з	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	9	кабинет	20,1	20,1		учрежд.	
	9а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	9б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10	кабинет	23,7	23,7		учрежд.	
	10г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10д	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10е	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10ж	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10а	кабинет	10,6	10,6		учрежд.	
	10б	шкаф	0,4	0,4		учрежд.	
	10в	коридор	5,8		5,8	учрежд.	
	11	кабинет	78,2	78,2		учрежд.	
	11а	кабинет	11,5	11,5		учрежд.	
	11б	коридор	4,7		4,7	учрежд.	
	12	кабинет	12,8	12,8		учрежд.	
	13	кабинет	17,5	17,5		учрежд.	
	14	пом. для сотрудн	34,3	34,3		учрежд.	
	14а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	14б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	15	коридор	20,2	20,2		учрежд.	
	16	коридор	10,2	10,2		учрежд.	
	17	кабинет	11,5	11,5		учрежд.	
	18	кабинет	18,7	18,7		учрежд.	
	19	кабинет	13,7	13,7		учрежд.	
	20	кабинет	17,3	17,3		учрежд.	
	20а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	20б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	21	кабинет	16,5	16,5		учрежд.	
	22	кабинет	14,5	14,5		учрежд.	
	23	кабинет	6,4	6,4		учрежд.	
	23а	коридор	2,5		2,5	учрежд.	
	24	кабинет	10,1	10,1		учрежд.	
	25	коридор	30,5		30,5	учрежд.	

Центральное бюро
территориальной
инженерно-технической
информации

по адресу: Лесная ул., 43

стр. 2
(продолжение)

Помещение N I

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Вы-со-со-та
			всего	в т.ч. в том.ч.	в т.ч. в том.ч.	в т.ч. в том.ч.	
				основ.	вспом.	лож.	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	участковая	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		

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

По адресу: Лесная ул., 43
стр. 6

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

Экспликация на 6 страницах
Исполнитель Савикова
25.08.2009 г.
Савикова Н.А.
93 10 004810



Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

ф. 25

Помещение № 1 Тип: Прочие

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, м
			всего	основ.	в т.ч. в т.ч. в т.ч.			
п	1	коридор	8,6		8,6	прочая	270	
	2	венткамера	10,9	10,9		прочая		
	3	склад	67,3	67,3		прочая		
	4	склад	15,2	15,2		прочая		
	5	склад	30,6	30,6		прочая		
	6	венткамера	11,5	11,5		прочая		
	а	клетка лестничная	6,3		6,3	прочая		
	а	кладовая	7,8		7,8	прочая		
Итого по помещению			158,2	135,5	22,7			
---Нежилые помещения всего			158,2	135,5	22,7			
в т.ч. Прочие			158,2	135,5	22,7			



02 10 09 0106773

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N IIIa Тип: Прочие

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, в том числе, в т.ч.		Итого
			всего	основ.	в т.ч.	в т.ч.	
п	7а	коридор	5,8	27,2	5,8	прочая	270
	9	пом. стальнойное	27,2		прочая		
	11	кладовая	10,0	10,0	прочая		
	14	пом. стальнойное	23,1	23,1	прочая		
	15	пом. стальнойное	40,7	40,7	прочая		
	16	пом. стальнойное	29,9	29,9	прочая		
	21	пом. стальнойное	15,8	15,8	прочая		
	22	кладовая	3,2		3,2	прочая	
	Б	клетка лестнич	13,9		13,9	прочая	
	Итого	по помещению	169,6	136,7	32,9		
---	Нежилые помещения всего		169,6	136,7	32,9		
---	в т.ч. Прочие		169,6	136,7	32,9		

Помещение N IV Тип: Прочие

Последнее обследование 3.07.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. служеб., (с коэф.)		Всего	Итого	В т.ч. Прочие
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. лодж. балк. проч.	в т.ч. прочая			
п	1	мастерская	16,4	16,4			16,4	270	
	2	венткамера	29,0	29,0			29,0		
	3	прочие	15,5	15,5			15,5		
Итого	по помещению		60,9	60,9			60,9		
	по помещению всего		60,9	60,9			60,9		
	в т.ч. Прочие		60,9	60,9			60,9		

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в т.ч.			Всего	Итого	В т.ч. Прочие
			всего	в т.ч. — основ.	в т.ч. — вспомогат. исл. (с. коэф.)	люж.	в т.ч. — белж.			
II	1	кладовая	14,5	14,5	14,5	14,5	270			
	2	кладовая	18,0	18,0	18,0	18,0				
	4	кладовая	20,8	20,8	20,8	20,8				
	5	кладовая	8,6	8,6	8,6	8,6				
	6	коридор	6,4	6,4	6,4	6,4				
	7	насосная	47,3	47,3	47,3	47,3				
	8	венткамера	19,0	19,0	19,0	19,0				
	9	кладовая	11,3	11,3	11,3	11,3				
	9а	тамбур	2,0	2,0	2,0	2,0				
	9б	тамбур	1,6	1,6	1,6	1,6				
	10	мастерская	17,9	17,9	17,9	17,9				
	11	электрощитовая	16,1	16,1	16,1	16,1				
12	коридор	5,0	5,0	5,0	5,0					
Б	клетка лестнич	13,0	13,0	13,0	13,0					
Итого	по помещению		201,5	173,5	28,0	28,0				
---	Нежилые помещения всего		201,5	173,5	28,0	28,0				
---	в т.ч. Прочие		201,5	173,5	28,0	28,0				

Помещение N III Тип: Общественного питания

Последнее обследование 2.04.2008

Помещение пересоборудовано без разрешения

Сведения об объекте: доверительное управление

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

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

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

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

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

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

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

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. (с коэф.)	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			73,2	73,2					
---Нежилые помещения всего			73,2	73,2					
в т.ч. Прочие			73,2	73,2					

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал операционный	36,0	36,0				учреж.	340
	2	кабинет	2,5	2,5				учреж.	
	3	кабинет	2,2	2,2				учреж.	
	4	коридор	16,0					16,0 учреж.	
	5	электромеханическая	2,2					2,2 учреж.	
	6	универсальная	1,2					1,2 учреж.	
	7	уборная	1,3					1,3 учреж.	
	8	уборная	2,3					2,3 учреж.	
	9	кабинет	3,1					3,1 учреж.	
	10	коридор	11,5		3,1			11,5 учреж.	
	10а	гардеробная	3,6					3,6 учреж.	
	11	касса	5,0		5,0			учреж.	
	12	сейф	7,1		7,1			учреж.	
	13	коридор	5,2					5,2 учреж.	
	14	касса	3,7		3,7			учреж.	
	15	касса	3,7		3,7			учреж.	
	16	касса	3,9		3,9			учреж.	
17	касса	3,3		3,3			учреж.		
A	клетка лестнич	22,5					22,5 прочая		
A1	клетка лестнич	15,5					15,5 прочая		
a	тамбур	2,1					2,1 прочая		
a1	лифт	2,1					2,1 прочая		
Итого		по помещению	156,0	70,5			85,5		
---		Нежилые помещения всего	156,0	70,5			85,5		
		в т.ч. Учрежденные	113,8	70,5			43,3		
		Прочие	42,2				42,2		

стр. 8

По адресу: Лесная ул., 43

(продолжение)

Помещение N I

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

стр. 9

По адресу: Лесная ул., 43

(продолжение)

Помещение N I

Этаж	NN комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений в т.ч.		Высо-со-та
			всего	основ.	в т.ч. в т.ч.	в т.ч.	
					основ.	луж.	проч.
	88а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	88б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	88в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	89	кабинет	24,6	24,6		учрежд.	
	89а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	89б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	89в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	90	кабинет	16,3	16,3		учрежд.	
	90а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	90б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	90в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	91	кабинет	15,6	15,6		учрежд.	
	91а	пом. подсобное	2,0	2,0		2,0	
	93	лестница	5,9	5,9		5,9	
	94	учебальная	3,3	3,3		3,3	
	95	уборная	7,8	7,8		7,8	
	96	кладовая	1,3	1,3		1,3	
	А	клетка лестнич	22,3	22,3		22,3	
	Б	клетка лестнич	13,5	13,5		13,5	
	В	клетка лестнич	23,1	23,1		23,1	
	Г	клетка лестнич	21,8	21,8		21,8	
	Д	клетка лестнич	22,7	22,7		22,7	
	Е	клетка лестнич	22,7	22,7		22,7	
	Ж	клетка лестнич	15,1	15,1		15,1	
Итого по помещению			1545,7	1015,8	529,9		
---Нежилые помещения всего			1545,7	1015,8	529,9		
в т.ч. Учредительские			1404,5	1015,8	388,7		
Прочие			141,2		141,2		

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

10

ф.25

Вы-
со-
та

Помещение N I

стр. 11

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений эксплуат. использ.		Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	
34		Учальная	3,7			3,7	учрежд.
35		Ибормая	6,8			6,8	учрежд.
36		коридор	39,2			39,2	учрежд.
39		кабинет	18,9				учрежд.
38a		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
39b		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
40		кабинет	27,0				учрежд.
40a		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
40b		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
40в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
40г		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
41		кабинет	25,6				учрежд.
41a		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
41b		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
41в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
41г		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
42		кабинет	18,2				учрежд.
42a		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
42b		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
42в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
43		кабинет	27,0				учрежд.
43a		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43b		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43в		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43г		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
43д		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43e		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
43ж		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
43з		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
44		кабинет	9,3				учрежд.
44a		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
44b		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
45		кабинет	16,9				учрежд.
45a		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
45b		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
45в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
45г		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
45д		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
46		коридор	28,6				учрежд.
47		кабинет	20,0				учрежд.
48		шкаф	0,8			0,8	учрежд.
49		шкаф	2,2			2,2	учрежд.
50		кабинет	23,6				учрежд.
50a		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
50b		шкаф	0,3			0,3	учрежд.
50в		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
50г		шкаф	1,3			1,3	учрежд.
50д		шкаф	0,5			0,5	учрежд.
52		коридор	14,7				учрежд.
52a		коридор	20,6				учрежд.
53		коридор	18,2				учрежд.
54		пом. для сотрудн	35,7				учрежд.
54a		шкаф	0,5			0,5	учрежд.

② **текущее управление
территориальное бюро
муниципальной инвентаризации
г. Москва**

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

ф.25

Вы-
со-
таПомещение N I Тип: Учредительские
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объектах: доверительное управление

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

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Всего	Итого	в т.ч. по назначению	в т.ч. по назначению
			в т.ч.		в т.ч.					
			основ.	вспом.	пож.	проч.				
	75а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.			
	75б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	75в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	75г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	75д	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	75е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	76	кабинет	16,4	16,4			учрежд.			
	76а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	76б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	77	коридор	29,8	29,8			учрежд.			
	78	коридор	40,2	40,2			учрежд.			
	79	кабинет	14,3	14,3			учрежд.			
	79а	шкаф	0,3	0,3			учрежд.			
	79б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	79в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	79г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	79д	кабинет	9,2	9,2			учрежд.			
	79е	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	80	кабинет	27,5	27,5			учрежд.			
	80а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	80б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	80в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	81	кабинет	20,3	20,3			учрежд.			
	81а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.			
	81б	шкаф	0,3	0,3			учрежд.			
	83	коридор	5,9	5,9			учрежд.			
	84	уменьшенная уборная	3,4	3,4			учрежд.			
	85	уменьшенная уборная	6,3	6,3			учрежд.			
	86	кладовая	1,3	1,3			учрежд.			
	87	уменьшенная кладовая	3,6	3,6			учрежд.			
	88	кабинет	10,1	10,1			учрежд.			
	89	коридор	3,0	3,0			учрежд.			
	А	кладка лестничная	23,0	23,0			прочая			
	Б	кладка лестничная	13,5	13,5			прочая			
	В	кладка лестничная	23,3	23,3			прочая			
	Г	кладка лестничная	22,7	22,7			прочая			
	Д	кладка лестничная	23,0	23,0			прочая			
Итого	по помещению		1566,9	1077,6			489,3			
---Нежилые помещения всего			1566,9	1077,6			489,3			
в т.ч. Учрежденные			1461,4	1077,6			383,8			
Прочие			105,5	107,6			105,5			

19930401 Elnorol
mthendricinatti boyzaynikhach
odbor dokuyandoinidish

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

ф.25

Помещение N I

(продолжение)

стр. 15

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

33	коридор		4,9		4,9	учрежд.
34	универсальная		3,3		3,3	учрежд.
35	уборная		7,3		7,3	учрежд.
36	коридор		42,1		42,1	учрежд.
39	кабинет		18,6			учрежд.
39а	шкаф		0,5			учрежд.
39б	шкаф		0,5			учрежд.
39в	шкаф		0,5			учрежд.
40	кабинет		29,2			учрежд.
40а	шкаф		0,5			учрежд.
40б	шкаф		0,5			учрежд.
40в	шкаф		0,5			учрежд.
40г	шкаф		0,5			учрежд.
41	пом. для сотрудн		27,1			учрежд.
41а	шкаф		0,5			учрежд.
41б	шкаф		0,3			учрежд.
41в	шкаф		0,5			учрежд.
41г	шкаф		0,5			учрежд.
41д	шкаф		0,5			учрежд.
42	кабинет		18,5			учрежд.
42а	шкаф		0,5			учрежд.
42б	шкаф		0,3			учрежд.
42в	шкаф		0,5			учрежд.
42г	шкаф		0,5			учрежд.
42д	шкаф		0,5			учрежд.
42е	шкаф		0,3			учрежд.
43	пом. для сотрудн		27,7			учрежд.
43а	шкаф		0,5			учрежд.
43б	шкаф		0,5			учрежд.
43в	шкаф		0,3			учрежд.
43г	шкаф		0,5			учрежд.
43д	шкаф		0,3			учрежд.
43е	шкаф		0,5			учрежд.
44	кабинет		27,8			учрежд.
44а	шкаф		0,5			учрежд.
44б	шкаф		0,5			учрежд.
44в	шкаф		0,5			учрежд.
44г	шкаф		0,5			учрежд.
44д	шкаф		0,5			учрежд.
45	коридор		30,9			учрежд.
46	кабинет		25,1			учрежд.
47	шкаф		1,3			учрежд.
48	шкаф		1,2			учрежд.
49	кабинет		12,9			учрежд.
49а	шкаф		0,5			учрежд.
49б	шкаф		0,5			учрежд.
50	кабинет		13,6			учрежд.
50а	шкаф		0,3			учрежд.
50б	шкаф		0,3			учрежд.
50в	шкаф		0,5			учрежд.
51	коридор		16,7			учрежд.
52	коридор		18,8			учрежд.
53	коридор		18,7			учрежд.

Центральное
порядковое бюро
гидрометеорологической
информации

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 14

ф.25

Помещение N I Тип: Учредительские

Последнее обследование 16.06.2000

Сведения об объекте: доверительное управление

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

4	1	кабинет	8,5			учрежд.
	2	кабинет	15,5			учрежд.
	3	пом. для сотрудн	31,1			учрежд.
	4	пом. подсобное	1,3			1,3
	4а	табур	0,9			0,9
	5	кабинет	12,7			учрежд.
	6	коридор	28,3			учрежд.
	7	кабинет	25,1			учрежд.
	7а	шкаф	0,5			учрежд.
	7б	шкаф	0,3			учрежд.
	7в	шкаф	0,5			учрежд.
	8	кабинет	24,9			учрежд.
	8а	шкаф	0,5			учрежд.
	8б	шкаф	0,5			учрежд.
	9	кабинет	16,9			учрежд.
	10	коридор	4,8			4,8
	11	кабинет	21,0			учрежд.
	11а	шкаф	0,5			учрежд.
	11б	шкаф	0,5			учрежд.
	12	кабинет	19,8			учрежд.
	12а	шкаф	0,3			учрежд.
	12б	шкаф	0,5			учрежд.
	12в	шкаф	0,5			учрежд.
	13	кабинет	12,7			учрежд.
	14	коридор	3,6			3,6
	15	кабинет	22,9			учрежд.
	15а	шкаф	0,5			учрежд.
	15б	шкаф	0,5			учрежд.
	16	кабинет	24,6			учрежд.
	16а	шкаф	0,5			учрежд.
	16б	шкаф	0,5			учрежд.
	16в	шкаф	0,3			учрежд.
	17	кабинет	22,6			учрежд.
	17а	шкаф	0,5			учрежд.
	17б	шкаф	0,3			учрежд.
	17в	шкаф	0,5			учрежд.
	18	кабинет	13,7			учрежд.
	19	кабинет	16,8			учрежд.
	20	пом. для сотрудн	34,9			учрежд.
	22	коридор	20,9			20,9
	23	коридор	10,2			10,2
	24	кабинет	12,3			учрежд.
	25	кабинет	19,0			учрежд.
	26	кабинет	13,8			учрежд.
	27	кабинет	17,2			учрежд.
	28	кабинет	16,0			учрежд.
	29	кабинет	14,2			учрежд.
	30	кабинет	6,8			учрежд.
	31	кабинет	8,1			учрежд.
	32	коридор	40,4			40,4

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 21

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн. Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн.		Вы- со- та
		всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
		основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.
ч	1	12,4	12,4			
	2	11,1	11,1			
	3	8,8	8,8			
	4	9,2				
	5	76,3	76,3	9,2		
	6	6,5				
	7	4,5				
	8	4,3				
	9	1,6				
	В	17,0	17,0			
	Итого	151,7	108,6	43,1		
	---Нежилые помещения всего	151,7	108,6	43,1		
	в т.ч. Учрежденные	134,7	108,6	26,1		
	Прочие	17,0		17,0		

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

Помещение N II Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 3.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн. Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн.		Вы- со- та
		всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
		основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.
ч	1	132,7	132,7			
	2	29,7	29,7			
	2а	4,5				
	3	50,0	50,0	4,5		
	3а	11,9				
	3б	5,0				
	4	98,3	98,3	11,9		
	5	13,0				
	6	12,2				
	7	6,9				
	8	10,4				
	9	135,7				
	Д	14,0				
	Итого	524,3	310,7	213,6		
	---	524,3	310,7	213,6		
	в т.ч. Учрежденные	510,3	310,7	199,6		
	Прочие	14,0		14,0		

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

Центральное
финансовое бюро
г. Аруджи

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I

ф. 25

Последнее обследование 16.06.2000

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн. Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн.		Вы- со- та
		всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
		основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.
ч	83г	0,5	0,5			
	84	28,7	28,7			
	85	40,4	40,4			
	86	11,4	11,4			
	86а	0,5	0,5			
	86б	0,5	0,5			
	87	12,4	12,4			
	87а	0,5	0,5			
	87б	0,3	0,3			
	88	30,4	30,4			
	88а	0,5	0,5			
	88б	0,5	0,5			
	89	20,0	20,0			
	89а	0,5	0,5			
	89б	0,3	0,3			
	91	5,8				
	92	3,4				
	93	7,2				
	94	4,5				
	95	14,4	14,4			
	96	3,4				
	А	24,7				
	Б	14,5				
	В	23,1				
	Г	22,4				
	Д	21,8				
	Итого	1160,4	704,1	456,3		
	---	1160,4	704,1	456,3		
	в т.ч. Учрежденные	1053,9	704,1	349,8		
	Прочие	106,5		106,5		

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

Помещение N II Тип: Учрежденные

ф. 25

Последнее обследование 16.06.2000

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн. Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исползн.		Вы- со- та
		всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.	
		основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.
6	Г	22,4	22,4			
	Д	21,6	21,6			
	Итого	44,0	44,0			
	---	44,0	44,0			
	в т.ч. Прочие	44,0		44,0		

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22
ф. 25

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

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

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 23
ф. 25

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

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

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

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

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

Примечание:

Здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г. Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются объектами и тем же объектом недвижимости.

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Экспликация на 23 страницах

25.08.2009 г.

Исполнитель *Сидорова*

Сидорова Н.А.

93 10 004806

Простуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Решение о приеме
составной в состав
фонда Т. И.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 4-01-00189

г. Москва

"05" апреля 1995 г.

Московский земельный комитет (Москва), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского Ассамблея Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Науко-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения и корпоративности" "ВИНИКОМ" в лице Генерального директора Ильяса Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.1994 г. № 714-р МЗ "Об установлении прав пользования земельными участками Акционерному обществу открытого типа "Науко-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения и корпоративности" и распоряжением "ВИНИКОМ" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

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

1.2. Привлечение в п. 1.1. описание целевого назначения участка, а также в совет быть изменено или дополнено по соглашению сторон, в установленном порядке.

1.3. Назначение земельного участка, предусмотренных законодательством, право собственности Арендатора.

1.4. Границы земельного участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемой к Договору плане границ земельного участка (Приложение № 2) и изложены в описании поворотных точек. План участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

На участке имеются:

- рельеф участка сплоский;
- шестиэтажное капитальное здание;
- зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается на 35 (тридцать пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

ДОГОВОР

О ПРЕДСТАВЛЕНИИ ИМУЩЕСТВА
ОБЪЕКТА ИМУЩЕСТВА

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Кварталы аренды платы рассчитываются Арендатором по календарю, арендной платы пропорционально оплаченному периоду. Плата производится в рублях. Пересчет начисленной в 3-й арендной платы производится по курсу ЕДР на 15 число второго месяца квартала. Указание в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

Размер ежеквартальной арендной платы и расчетные суммы, на которые она вносится, указываются в Приложении N 1 к настоящему Договору. Указание в Приложении N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

3.4. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производиться на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по согласию 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 правами аренды (долей в праве аренды) и Участком в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, нормативными актами России и Москвы, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

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

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

5.6. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

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

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

При совершении сделок с правами аренды Участка или при предоставлении Участка в субаренду Арендатор обязан предоставлять в Москомзем соответствующий документ для их земельного-правовой экспертизы и регистрации сделки в Москомземе.

5.3. В прекращении действия договора аренды по истечении срока действия настоящего Договора или по истечении срока действия договора аренды, по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора, аренды может быть расторгнуто. Арендатор имеет право заключить договор аренды земельного участка с Арендодателем при условии отсутствия нарушений их законодательства. Указание в Приложении N 1 к настоящему Договору.

5.4. По согласию Сторон или в судебном порядке решить споры, возникающие из настоящего Договора, в том числе в отношении 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 возмездный уступку, подписанием Арендатору по письменным основаниям со стороны Арендодателя, за исключением денежных средств, уплаченных за право заключения договора аренды (права аренды) Участка по настоящему Договору.

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

5.7. Арендатор обязан исполнять все условия настоящего Договора.

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

5.9. Обеспечить полномочия представителя Арендодателя, органа государственного контроля за использованием и охраной земель свободного доступа на Участок.

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

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

5.12. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

5.13. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

5.14. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

5.15. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

5.16. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

5.17. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

5.18. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

5.19. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

5.20. Арендатор имеет право вносить арендную плату в полном объеме, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение). Действуют новые ставки арендной платы.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

-- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования участка не по целевому назначению; -- несвоевременного исполнения в течение срока, установленного договором, обязательств по оплате аренды, установленных в особых условиях настоящего Договора;

и имея законные основания для расторжения Договора, запрещения пользования участком и иных законных действий в отношении участка, расположенного на территории государственной регистрации указанных в настоящем Договоре сведений о недвижимости, а также передачи участка в государственную регистрацию без согласия Арендодателя и Москомгосрегистрации.

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

6.2. Вносить, в том числе, по соглашению с Арендатором на случай внесения таковых в действующее законодательство России и Москвы, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

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

6.4. Требовать при расторжении Договора с Арендатором о возмещении и цене выкупа переданной в аренду недвижимости 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. Обратиться в суд с иском о возмещении и цене выкупа переданной в аренду недвижимости по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России, касающихся недвижимости.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

7.3. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств (долги и права) в полном объеме Арендатор своим представителем или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, в случае предоставления участка другим лицам в безвозмездное или иное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

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

7.4. В случае порчи и/или уничтожения имущества арендатора или иного имущества, принадлежащего Арендатору, либо использования участка способами, приводящими к порче земель, последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательными актами, за один квадратный метр и возмещает убытки, причиненные этим действием.

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

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

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

8.3. В случае, если не предусмотрено законодательством, Арендатор, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАСПОСРЕДЕЛЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионно-руководительных или заявительных руководств Арендодателя, Арендатора.

В претензии указывается: Требования заявителя; Сумма претензии и обоснование ее расчета; Если претензия подается заявителем, то указывается, обстоятельство, на которых основываются требования, доказательства; Подтверждение их, со ссылкой на соответствующие законы и другие доказательства; Перечень прилагаемых в претензии документов и других документов; Иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

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

К претензии прилагаются подлинные документы, подтверждающие наличие оснований для требований, или надлежащее заверение другой стороны.

Если копии документов на них, если эти документы отсутствуют у

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Приложения к Договору:

- № 1 - Расчет арендной платы.
- № 2 - План границ земельного участка.

Претензии рассматриваются в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон, между сторонами. Если к претензии не приложены документы, необходимые для ее рассмотрения, они направляются заявителем претензии с указанием срока предоставления. При получении затребованных документов к указанному сроку претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

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

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

При удовлетворении претензии, подтверждающей денежной оценкой, ответу на претензию прилагается поручение банку на перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (принятии и исполнении).

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

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

Если в ответе организации о признании претензии не сообщается о перечислении признанной суммы и к ответу не прилагается поручение банку с отметкой об исполнении (принятии и исполнении), ответчик претензии вправе по истечении 20 дней после получения ответа обратиться в банк с заявкой на перечисление суммы по распоряжению поручения признанной должником суммы с написанием в случаях, установленных действующим законодательством, не за просрочку платежа. К поручению прилагается документ, подтверждающий претензию.

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

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

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

Арендатор обязан зарегистрировать Договор страхования

Беленко

Беленко

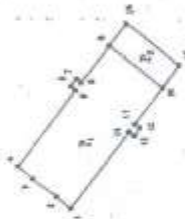
Зависимость от времени За-
висимости от времени



	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---

Приложение 2 к договору
N 11-01-003588

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	Р У М Б	ГРАД МНН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (м)	КООРДИНАТА X (м)	КООРДИНАТА Y (м)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.786	12671.702	5753.048	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12678.038	5759.458	5759.458
3 - 4	СВ 42 10.0	9.644	12680.888	5769.022	5769.022
4 - 5	КВ 50 4.3	46.616	12697.636	5775.498	5775.498
5 - 6	СВ 40 40.8	3.183	12688.632	5812.778	5812.778
6 - 7	КВ 49 44.6	4.720	12688.032	5814.838	5814.838
7 - 8	КВ 49 44.6	3.183	12688.032	5816.440	5816.440
8 - 9	КВ 49 47.1	23.356	12683.566	5819.398	5819.398
9 - 10	КВ 49 47.1	34.486	12648.486	5834.231	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.843	5811.843
11 - 12	КЗ 40 18.0	3.162	12637.271	579.120	579.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.078	5792.078
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12647.972	5788.201	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	45.615	12640.382	5790.238	5790.238
9 - 15	КВ 48 47.1	14.037	12648.458	5834.231	5834.231
15 - 16	КЗ 40 16.1	34.458	12639.425	5844.950	5844.950
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.188	12613.102	5822.652	5822.652
10 - 9	СЗ 40 28.8	34.485	12622.228	5811.843	5811.843

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА Р1:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА Р2:

3168.6 кв.м.
2682.2 кв.м.
486.4 кв.м.

Приложение 3 к договору
N 11-01-003588

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЫ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
КОМПЛЕКСНЫХ ПРОБЛЕМ МАШИНОСТРОЕНИЯ
ДЛЯ ЖИВОТНОВОДСТВА И КОРМИПРОИЗВОДСТВА
"ВИНИКОМ"

Базовые исходные платежи
1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы

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

эко 0.00

кв. м 3169

эко 0.00

Арендная плата вносится:

Государственная налоговая инспекция N 10 Центрального административного округа г. Москвы, р/с 10130102 в АКБ "Столбчатый" Банк получателя РНЧ ГУ ДР РФ х/с N161706 МФО 281791 код УН. 83

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

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:



М.В. Илизин

Генеральный директор ООО «Земельный фонд недвижимости «Аружжи»	_____
Должность: _____	_____
Подпись: _____	_____
Дата: _____	_____

Участный номер
Договора аренды земельного участка № М-01-003569
от 05.12.1995 № М-01-003569

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

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, расположенный в дальнейшем «Арендодатель», и ниже местоположа департамент Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы (Московский Александровский Восточный, действующий на основании Положения и доверенности от 20.12.2009 № 33-45-1091/0, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Аружжи Ассет Менеджмент» Д.У. Зарятого павлого инвестиционного фонда недвижимости «Аружжи» – фонд недвижимости 1а в лице Генерального директора Светлана Александровна Буракова, действующего на основании Устава, выданного в дальнейшем «Арендатор 1а», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1.1. В соответствии со ст. 551 ГК РФ и ст. ст. 35 и 36 Земельного кодекса РФ и на основании Соглашения о государственной регистрации права от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478154 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-869), от 06.08.2009 Серия 77 АК № 478156 (запись регистрации от 05.06.2008 № 77-77-12/01/0/2008-544) и от 23.09.2009 Серия 77 АК № 491859 (запись регистрации от 06.03.2008 № 77-77-12/005/2008-867), выданных Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:

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

«ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

с виноватностью лиц на стороне арендатора и

1.2. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 и по всем общим правилам в отношении с ипотечной ответственностью «Аружжи Ассет Менеджмент» Д.У. Зарятого павлого инвестиционного фонда недвижимости «Аружжи» – фонд недвижимости 1а и 96.03.2008 г.

2. Именован пункт 1.1 договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующем порядке:

«1.1. Предметом договора является земельный участок, расположенный в границах земельного участка, общей площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м, кадастровый № 77:01:004040167, выделенный в земельный участок, выделенный адресный ориентир: г. Москва, улица Басина, д. 41, принадлежащий в полномочии на основании

аренды. Арендатору «1а» – Обществу с ограниченной ответственностью «Аружжи Ассет Менеджмент» Д.У. Зарятого павлого инвестиционного фонда недвижимости «Аружжи» – фонд недвижимости 1а – для эксплуатации части существующего здания под административные цели».

3. Именован пункт 1.2 договора аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 в следующем порядке:

«Установленные в п. 1.1 целевые назначения Участка, а также порядок использования земельного участка, определяются сторонами с учетом данных в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строения, сооружения, и указаниям 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 несут ответственность за осуществление в Договоре иных прав собственности на земельный участок, строения, сооружения (помещений в них), а также согласие на осуществление прав на ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному закону предпринято и государственному или муниципальному учреждению, если и в будущем в установленном порядке распространены и здания. Арендодатель уведомляет арендаторов и в установленном порядке арендаторов.

Соглашение с ипотечным в Договоре на сторону арендатора нового лица осуществляется с Арендодателем и ипотечным в Договоре арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о передаче пользования земельным участком для обеспечения проезда, проезда, размещения административных, общепользовательных зданий, охранных, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных решений и обязательствных прав на здание, строения, сооружения, возмездного использования в Договоре иных лиц, а также сложившейся практике пользования земельным участком».

4. Именован вносимое и содержание раздела 3 в следующем порядке:

«3. Арендная плата»

«3.1. Расчетная плата по настоящему Договору является единой».

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем подписания Договора участником в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и ипотечного Арендатора по показателям, равным долям, рассчитанным относительно размера фактически арендной платы, не менее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендатор платит по заключению настоящего Договора арендаторы на балансовую дату платежа, следующую за датой подписания настоящего Договора.

Арендная плата начисляется в соответствии с учетом текущего назначения в приложении к документам и документам, иных данных и обязательственных прав и обязанностей к лицам в праве собственности, иных данных и обязанностей к лицам в праве собственности, строения, сооружения.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москва, устанавливающего порядок в Договоре, срок внесения арендной платы, он применяется к исполнению Сторонами дано вносимых в силу действующего акта без внесения изменений в настоящий Договор аренды по предоставленной информации Арендодателя.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Учрежденческое (наименование)		148	(наименование)	UNOM 2111370	
Лесной улице		43	СЗ	корт. №	592
Красноярского				Личное №	4
				Запр. фото	ГОС
				Запр. печать	индивидуальны

Владимир Иванович Гаврилов – кандидат технических наук, профессор, доктор технических наук, профессор кафедры «Материаловедение и металловедение».

№ п/п	Наименование	Единица измерения	6
1	Акции (доли участия в уставном капитале)	шт.	1000000
2	Облигации	шт.	1000000
3	Долговые ценные бумаги	шт.	1000000
4	Иные ценные бумаги	шт.	1000000
5	Иные объекты	шт.	1000000
6	Итого	шт.	1000000

Год постройки	1914	перестроено	в	1977	Год последнего кзл семента
---------------	------	-------------	---	------	----------------------------

Кроме того, имеются три подопытные подвиги царицы: три миллиарда, три миллиона (подписывать)

Материал спин	стальная	3179
---------------	----------	------

Фигуры	оштукатурено, окрашено	площадь фасада
Число лестниц	5	площадь лестничной площадки
		867

Уборочная площадь, общий коридор и мест общего пользования _____ кв. м.

Сумма	12301,2
Общая площадь по плану	12301,2
изм. в 7-4 общий без учета балансовых и подв.	

в м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий

Chemical analysis

А. Распределение жилой площади

[illegible][illegible]

Category	Item	Value
Furniture	Chair	100
	Table	200
	Bed	300
Clothing	Shirt	50
	Pants	100
	Shoes	150
Food	Apple	10
	Banana	20
	Orange	30

Year	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	

[illegible][illegible][illegible]

на общего числа жителей республики

[illegible][illegible][illegible]

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоров сает.)

Male	Age group	Mean days per visit	Chi-sq test for trend	100 days or more				Mean
				Never	Occasionally	Often	% of total	
1	15-24	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
2	25-34	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
3	35-44	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
4	45-54	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
5	55-64	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
6	65-74	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
7	75-84	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
8	85-94	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
9	95-104	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
10	105-114	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
11	115-124	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
12	125-134	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
13	135-144	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
14	145-154	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
15	155-164	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
16	165-174	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
17	175-184	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
18	185-194	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
19	195-204	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
20	205-214	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
21	215-224	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
22	225-234	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
23	235-244	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
24	245-254	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
25	255-264	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
26	265-274	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
27	275-284	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
28	285-294	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
29	295-304	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
30	305-314	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
31	315-324	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
32	325-334	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
33	335-344	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
34	345-354	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
35	355-364	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
36	365-374	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
37	375-384	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
38	385-394	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
39	395-404	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
40	405-414	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
41	415-424	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
42	425-434	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
43	435-444	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
44	445-454	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
45	455-464	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
46	465-474	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
47	475-484	1.0	0.00	0	0	0	0	0.0
48	485-494	1.0						

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. вкл. внутренней отделки		II Средняя жилая площадь квартиры		Средняя внутренняя высота помещений		Сборочная таблица	
1	2	3	4	5	6	7	8
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Повреждение к утильному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Проекция износа, приведенный к 100 по формуле	Итого
1	Фундаменты						
2	Внутренние и наружные капитальные стены						
3	Перегородки						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Оконный						
7	Дверной						
8	Наружная отделка фасадов, балконов, лоджий, террас						
9	Внутренняя отделка						
10	Санитарно-технические работы						
11	Электромонтажные работы						
12	Разные работы						
Итого							57,0
Проектный износ, приведенный к 100 по формуле							53,3

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. вкл. внутренней отделки		II Средняя жилая площадь квартиры		Средняя внутренняя высота помещений		Сборочная таблица	
1	2	3	4	5	6	7	8
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Повреждение к утильному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Проекция износа, приведенный к 100 по формуле	Итого
1	Фундаменты	брушковый лагочислитель на цементном растворе	3	3	3	50	1,5
2	Внутренние и наружные капитальные стены	карпачные, оштукатуренные, окрашенные	26	26	26	55	14,3
3	Перегородки	карпачные, оштукатуренные, окрашенные					
4	Крыша	деревянные лаги, черепица	9	9	9	50	4,5
5	Полы	лаги, доски, паркет	6	6	6	50	3,0
6	Оконный	деревянные, металлические	9	9	9	50	7,4
7	Дверной	деревянные, металлические	11	11	11	50	5,5
8	Наружная отделка фасадов, балконов, лоджий, террас	оштукатуренная, окрашенная	7	7	7	50	4,7
9	Внутренняя отделка	оштукатуренная, окрашенная	21,7	21,7	21,7	55	12,4
10	Санитарно-технические работы	оштукатуренная, окрашенная					
11	Электромонтажные работы	оштукатуренная, окрашенная					
12	Разные работы	оштукатуренная, окрашенная					
Итого							57,0
Проектный износ, приведенный к 100 по формуле							53,3

[illegible]

Работы выполняли инженер УДП/ИЗМЕРЕНИЯ	Мастера П. М. УДП/ИЗМЕРЕНИЯ	21 Май 2014			
Проверил бригадир Иванов С. М. УДП/ИЗМЕРЕНИЯ		21 Май 2014			
Исполнитель бригады Сидоров А. В. УДП/ИЗМЕРЕНИЯ		21 Май 2014			

[illegible]