



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Исполняющий обязанности

Генерального директора

ООО «ФандОценка»



/В.Н. Пашкин/

ОТЧЕТ 163/17

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 14.09.2017 г.

Дата составления отчета: 14.09.2017 г.

Подготовлено для:

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

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

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

Москва – 2017

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	4
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
1.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 9	
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	11
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	12
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	12
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	13
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ	13
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	13
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	14
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	14
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ... ..	14
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	14
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8.4.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.5.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	26
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	28
9.3.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	29
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	39
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
10.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА.....	41
10.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	43
11.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	43
11.2.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	46

11.3.	Доходный подход	48
11.4.	Затратный подход	50
11.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	51
11.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	62
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	73
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	76
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	77
	1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	77
	2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	77
	3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	77
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 78	
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	82
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	85

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 8 от 11.09.2017 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».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой 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)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	Обоснованно не применялся	100 545 000	96 213 800
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	Обоснованно не применялся	152 544 700	151 983 900
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.	Обоснованно не применялся	664 514 000	674 565 500

1.5. ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

920 183 500 (Девятьсот двадцать миллионов сто восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. (округленно)
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:4246	1156,9	85 037	98 379 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	78 604	152 264 300
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	77 098	669 539 800

1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур

оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке

- Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
- Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
- Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.

1.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 8 от 11.09.2017 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1».
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014). Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014). Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014).
Права на объект оценки	Имущественные права: Право собственности, Ограничение (обременение) права: Доверительное управление, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014 2. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014 3. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73892 от 19 января 2017 г.; 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73076 от 19 января 2017 г.; 6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-72325 от 19 января 2017 г.; 7. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями 8. Уведомление Департамента Земельных Ресурсов города Москвы Правительства Москвы
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) Итоговая величина справедливой стоимости в отчете указывается без учета налога на добавленную стоимость (НДС).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

	• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	14.09.2017 г.
Срок проведения оценки	11.09.2017 г. – 14.09.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Место нахождения	123317, г. Москва, наб. Пресненская, д.10
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 об оценщике	Почтовый адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Голицыно, ул. Советская, д. 52, кор. 11 Тел.: +7 (916) 821-7461 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.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009234 от 07 апреля 2017 г., период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	5
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.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90002/7 от 01 января 2017 г., период страхования: с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г., лимит ответственности страховщика – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.2. 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.

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

6.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. 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.
7. Нежилые помещения сдаются в аренду, Оценщик делает допущение, что арендная ставка находится в рыночных условиях.
8. 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.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. 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.

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. 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.

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.3 Стандарты.

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: 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 со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

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

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

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

	(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств

Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

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

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

- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м.
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м.
- Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м.

8.2. 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 о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73892 от 19 января 2017 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-73076 от 19 января 2017 г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/17-72325 от 19 января 2017 г.;
4. Технический паспорт от 21.05.2014 г.;
5. Экспликация от 25.05.2009г.;
6. Экспликация от 25.05.2009г.;
7. Экспликация от 25.05.2009г.;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123018 от 17.02.2014г.
9. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123020 от 17.02.2014г.
10. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 123021 от 17.02.2014г.
11. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;
12. Уведомление Департамента Земельных Ресурсов города Москвы Правительства Москвы.

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

8.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объект оценки:

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

Оцениваемые права

Собственность

Обременения оцениваемых прав

Доверительное управление, аренда

Субъект права

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

Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

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

Источник: составлено Оценщиком

Классификация здания

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

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

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

Таблица 8.3-2 Классификация здания

№№	Критерий	Наличие	Комментарий
1	Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (система управления зданием).	-	Отделка среднего офисного уровня (во вновь отремонтированных помещениях – высокого). Нет единой концепции в офисных помещениях (ок. 180 розничных субарендаторов). Примерно в половине офисных помещений требуется косметический ремонт. Он производится при выезде из офиса арендатора/субарендатора. Вытяжная вентиляция на 2-6 эт., в мансарде и в большинстве подвальных помещений – приточно-вытяжная. Кондиционирование в офисах децентрализованное, в мансарде – единая сплит-система.
2	Профессиональное управление зданием.	+	Управляющая компания арендует все помещения и сдает в субаренду арендопригодные. Занимается подбором субарендаторов. Инженерно-техническое обеспечение осуществляется службами эксплуатирующей организации. В штате главный инженер, главный энергетик, специалисты по обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций.

№№	Критерий	Наличие	Комментарий
3	Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение.	+	Здание расположено в ЦАО на оживленной улице в 500 метрах от метро Белорусская-кольцевая, от ул. Тверская, в 700 метрах от метро Менделеевская в деловой офисной зоне города.
4	Система кондиционирования: не ниже 2-трубной, либо соответствующий ей аналог.	-	Кондиционирование децентрализованное. Арендаторы оснащают офисы кондиционерами самостоятельно, по согласованию с гл. энергетиком.
5	Подвесные потолки.	+	Подвесной потолок "Армстронг" со встроенными светильниками.
6	Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м.	+	Высота от пола до подвесного потолка 3 – 3,4 м, в мансарде потолки параллельны скату крыши (нет чердачного помещения).
7	Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами).	-	Здание 1914 г. постройки, бывшая тюрьма. Планировка закрытая. Кабинетная система. Этажи разновысотные, много переходов и лестниц. По внешнему периметру здания на всех этажах коридор (за исключением фасада здания). Повсеместные перепланировки. Нет единой концепции (ок. 140 арендаторов).
8	Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки).	+	От 1 до 3-х секционный короб, слаботочные кабели проведены в отдельных лотках, гофротрубах, частично в стенах в виниловых трубах. Фальшпол отсутствует.
		-	
9	Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение.	+	Качественный ПВХ профиль и 1-камерные стеклопакеты. Окна по наружным боковым стенам (коридорные) практически отсутствуют.
		-	
10	Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд.	-	Пять не скоростных пассажирских лифтов пр-ва Испании (в т.ч. 2 на 1 тыс. кг, 2 на 300 кг, 2006 г. ввода, 1 - на 300 кг 2007 г. ввода)
		+	
11	Подземная парковка.	-	Подземная парковка отсутствует.
12	Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования.	+	В с/у применены качественные материалы, отвечающие санитарным требованиям (стены и полы облицованы керамической плиткой, потолки подвесные, установлено новое сантехническое оборудование). В коридорах, лифтовых холлах, на лестничных маршах – в основном керамогранит (частично – линолеум, ламинат), стены оштукатурены и окрашены, потолки подвесные типа Армстронг со встроенными светильниками. Оборудованы 2 современные входные группы (с ул. Лесная и со двора от парковки).
13	Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв. м арендуемой площади здания.	-	Наземная парковка всего 22 м/м на огороженной прилегающей территории.
14	Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;	+	Провайдеры: МГТС, ООО "Совинтел" (оптоволокон. 4 потока).
15	Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площади) не более 12%.	-	Арендопригодно около 7 700 кв.м. Фактор потерь составляет 35%.
16	Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не меньше 50 Вт на 1 кв. м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).	-	Один источник электроснабжения. Мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора больше 50 на 1 кв.м.
		+	
17	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400–450 кг на 1 кв.м.	-	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия не превышает 200 кг на 1 кв.м
18	Современные системы безопасности и контроля доступа в здании.	+	Установлена современная система контроля доступа с применением электронных пропусков.
19	Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства.	+	В здании есть предприятия общественного питания (отдельные входы с фасада здания).
20	Глубина этажа от окна до окна не более 18–20 м.	+	Глубина этажа по фасаду и дворам 16 - 17 м., по боковым стенам 7-8 м, наружные боковые стены (коридорные) практически без окон.

Источник: составлено Оценщиком

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

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

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

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую

владельцем.

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

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

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

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

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

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

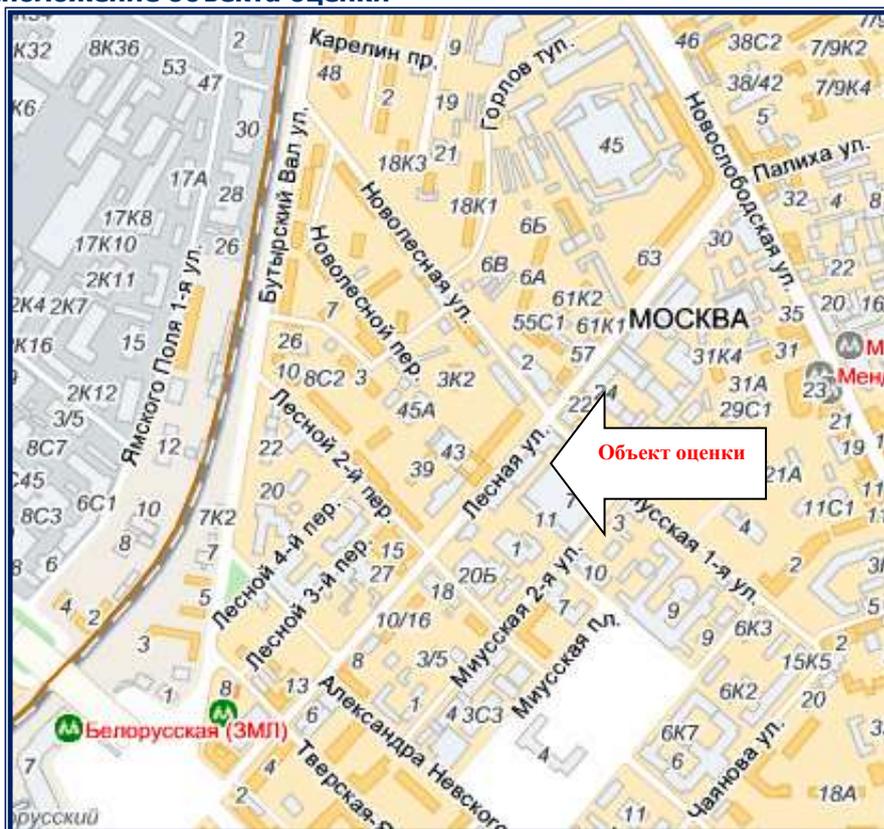
Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

8.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Схема 1. Расположение объекта оценки



Анализ местоположения

Таблица 8.4-1 Анализ местоположения

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

8.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Фото 2 Входная группа.

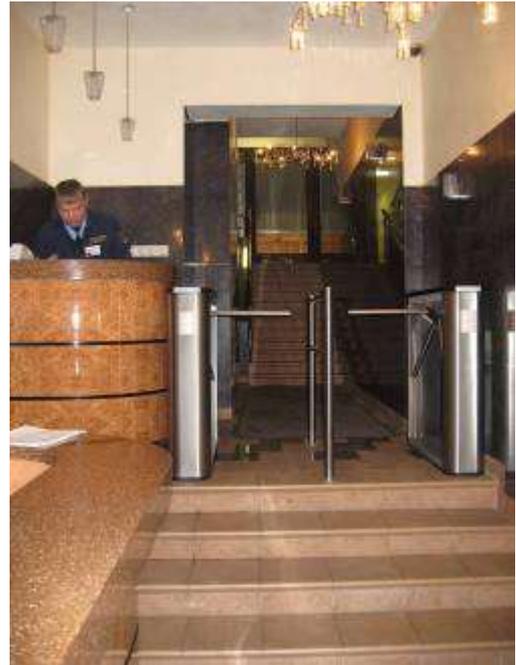


Фото 3 Входная группа.



Фото 4 Лифтовый холл.



Фото 5 Лестница и лифтовый холл.



Фото 6 Коридор 2-го этажа.



Фото 7 Коридор.



Фото 8 Офис.



Фото 9 Мансарда.

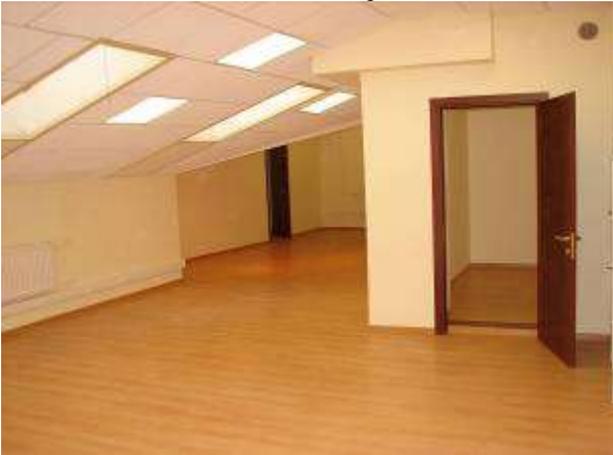


Фото 10 Санузел.



Фото 11 Пост охраны.



Фото 12 Тепловой пункт.



Фото 13 Подвальное помещение.



9. 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.

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

Таблица 9.1-1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации¹

	Июнь 2017г.	В % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.	Справочно		
		июню 2016г.	маю 2017г.		июнь 2016г. в % к		I полу- годие 2016г. в % к I полу- годию 2015г.
					июню 2015г.	маю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. Рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд. Рублей	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд.-км	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Оборот розничной торговли, млрд. Рублей	2417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	47,8 ⁵⁾	131,0 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	129,3 ⁸⁾	79,5 ⁶⁾	99,0 ⁷⁾	75,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41640 ¹⁰⁾	107,4 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	107,2 ¹⁰⁾	108,7	103,1	107,8
реальная		102,9 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,8 ¹¹⁾	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1

¹ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688

	Июль 2017г.	В % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.	Справочно		
		июню 2016г.	маю 2017г.		июль 2016г. в % к		I полу- годие 2016г. в % к I полу- годию 2015г.
					июню 2015г.	маю 2016г.	
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6
<p>1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка). 2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года. 3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за май 2017 года. 6) Май 2017г. и май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Май 2017г. и май 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-май 2017г. и январь-май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2017 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.</p>							

Таблица 9.1-2 Основные показатели прогноза развития экономики России в 2019-2030 гг., согласно долгосрочному прогнозу от 08.11.2013 г.

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в % к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в % к пред. году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной зарплатной платы, %	103,8	104,3	105,5	106,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

В краткосрочной перспективе (2015-2018 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» разработаны, исходя из задач и приоритетов, намеченных в указах и послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 4 декабря 2014 г., с учетом итогов развития российской экономики в 2014 году и в январе-апреле 2015 г., а также тенденций мирового экономического развития и внешнеэкономической конъюнктуры.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов - базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

- Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах. Данный сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга.

- Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года. В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals - с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах.

Таблица 9.1-3 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015-2018 гг.

Показатель	2015	2016	2017	2018
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	115,7	107,0	106,5	105,5
ВВП в% к предыдущему году	97,2	102,3	102,3	102,4
Индекс промышленного производства в% к пред. году	98,7	101,5	101,6	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	90,2	102,1	104,1	104,2

Таким образом, на фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.

Основные выводы

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

Рынок недвижимости в последние полгода находился в нейтральном состоянии под влиянием внешнеполитических и экономических факторов.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития минимален, политическая ситуация стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилые помещения. На основании этих данных Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости

9.3. Рынок офисной недвижимости Москвы²

Предложение

Несмотря на высокую степень готовности ряда крупных объектов, темпы ввода в эксплуатацию по-прежнему остаются низкими. Во II квартале новые здания в эксплуатацию не вводились, вследствие чего объем ввода за I полугодие оказался рекордно низким более чем за десятилетний период и представлен лишь объектами I квартала 2017 г.

Ввиду отсутствия нового ввода внутренняя структура существующего предложения не изменилась – самыми многочисленными по концентрации офисных объектов остаются ЦДР – 35% от общего объема существующих зданий, ММДЦ «Москва-Сити» – 13% и Ленинградский субрынок – 8,5%.

В случае дальнейшей задержки выдачи документации анонсированных к вводу объектов годовой объем ввода в 2017 г. может оказаться ниже ожидаемого



Источник: Colliers International

Спрос

С начала года спрос на аренду и покупку офисов сохранял прошлогоднюю динамику. Во II квартале объем сделок составил 258 тыс. м² офисных площадей, суммарный показатель за I полугодие достиг 402 тыс. м², что сопоставимо с результатом I полугодия 2016 г.

На протяжении последних полутора лет наблюдается тенденция роста доли класса В+ в общем объеме сделок. Так, в I полугодии в классе В+ было закрыто 56% от общего объема сделок, тогда как в I полугодии 2016 г. их доля составила 41%, а в целом за год – 50%. Наиболее активными арендаторами оказались компании сферы профессиональных услуг, которые сформировали 17% от спроса.

Существующий дефицит качественного и недорогого предложения на продажу сдерживает рост доли таких сделок в общем объеме спроса.



2 http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/h1_office_%20rus.pdf?la=ru-RU

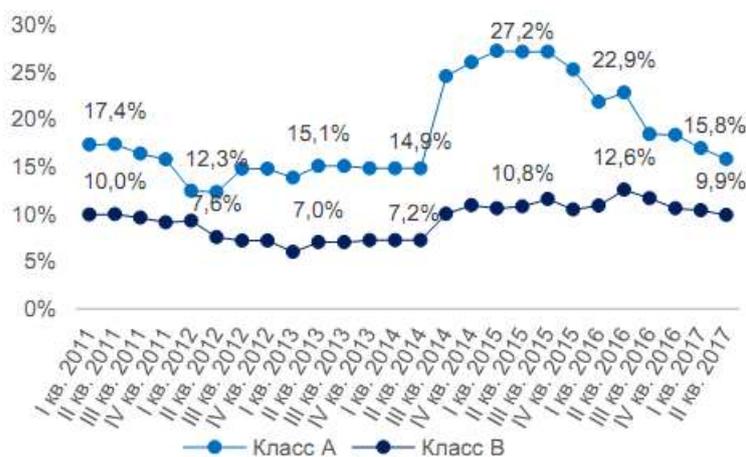
Вакантные площади

Второй квартал подряд наблюдается сокращение доли вакантных площадей практически во всех субрынках Москвы, при этом по объему свободного предложения лидируют юго-западное направление и Кутузовский субрынок.

В классе В+/- показатель опустился ниже 10%. В сегменте класса А доля свободного предложения снизилась за квартал – с 17% до 15,8%, при этом вакантность в классе А все еще существенно выше, чем в докризисный период. Средняя по рынку вакантность уменьшилась за аналогичный период на 0,6 п.п. и составила 11,2%, что эквивалентно 1,9 млн м² в абсолютном выражении. Для сравнения: год назад средняя доля вакантных площадей составляла 14,9%, а полгода назад – 12,4%.

Вместе с тем, в нескольких премиальных объектах стало известно о завершении договоров аренды крупных арендаторов, занимающих свыше 10 тыс. м², и об их переезде в другие бизнес-центры, что локально будет повышать уровень вакантности.

Позитивная динамика показателя вакантности в существующих объектах связана с замедлением темпов ввода строящихся объектов



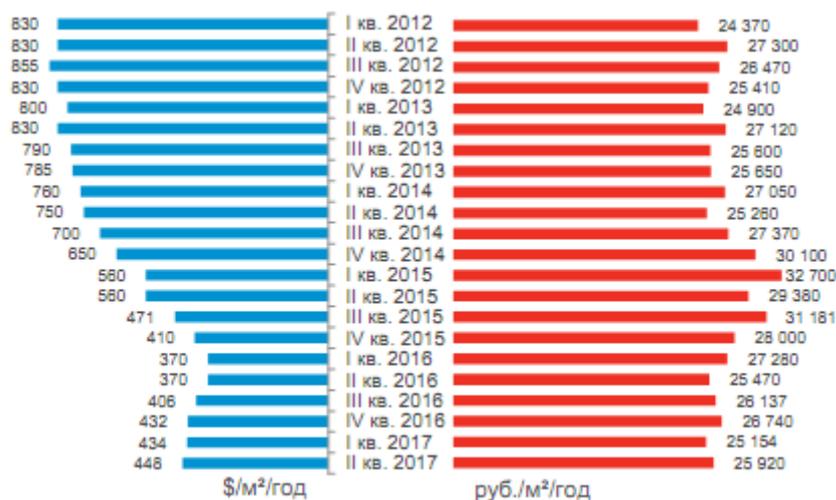
Источник: Colliers International

Цены продаж

По итогам первого полугодия рынок продаж по-прежнему находится в состоянии стагнации и существенного расхождения в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов. Рублевые цены продаж не претерпели изменений, зафиксировавшись на уровне 240 000-350 000 руб./м² в классе А, 150 000-190 000 руб./м² – в классе В+, и 110 000-130 000 руб./м² – в классе В- и ниже.

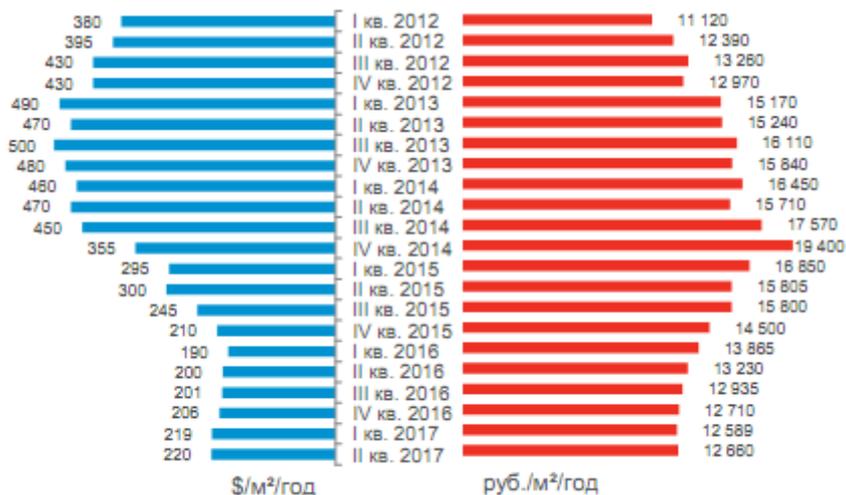
Общий объем качественного предложения также остался небольшим, а ограниченное количество опций на покупку зданий площадью свыше 6 000 м² в центральной части города формирует острый дефицит предложения в данном сегменте. Исходя из известных сделок, основная активность наблюдается в низком ценовом сегменте В-, по коммерческим условиям ниже, чем на старте переговорного процесса.

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса А составляет \$450/м²/год, в рублях – 25 920 руб./м²/год



Источник: Colliers International

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса В+/- – \$219/м²/год, в рублях – 12 655 руб./м²/год



Источник: Colliers International

Из квартала в квартал колебания наблюдаются лишь в приведенной ставке аренды ввиду волатильности курсов валют и изменений в соотношении рублевых и долларовых предложений.

Тенденции и прогнозы

Сроки ввода существенной части ожидаемых в первом полугодии объектов были перенесены на конец года. В случае реализации анонсированных планов девелоперов объем ввода в эксплуатацию во второй половине года может достичь 445 тыс. м², а годовой результат составит 460 тыс. м².

Учитывая практику рынка, под конец года закрывается значительная часть сделок, поэтому ожидается, что совокупный объем спроса во II полугодии будет выше, чем в первом. Годовой объем спроса, по оценкам, будет на уровне 930-950 тыс. м², что превысит прошлогодний показатель на 10%, однако все еще будет существенно ниже показателей докризисного периода.

Кроме того, известно, что некоторые из строящихся объектов выйдут на рынок уже частично заполненными, следовательно, даже при росте объема ввода объем вакантных площадей изменится незначительно. Среднерыночный показатель вакантности будет колебаться на уровне 10%.

Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+

к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков.

Что касается рынка продаж, то спрос будет определяться в основном макроэкономической ситуацией, а рост цен продаж возможен при более выраженной положительной динамике ставок аренды.

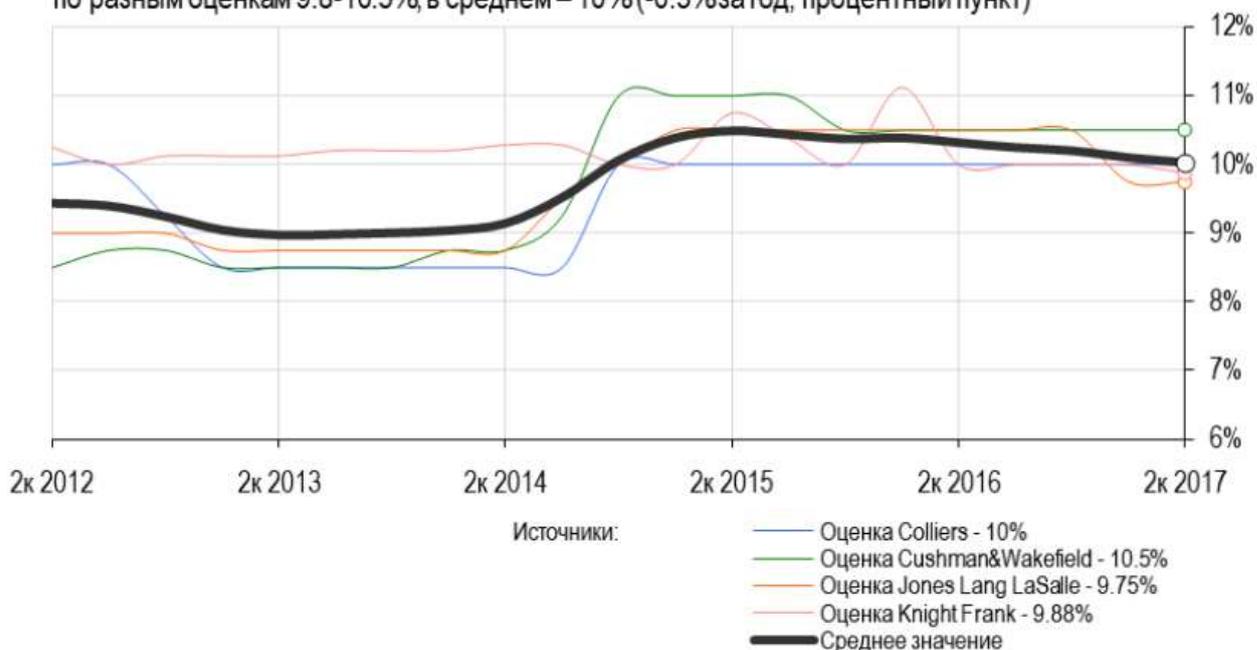
При сохранении стабильного спроса до конца года, на рынке будет наблюдаться умеренное снижение вакантных площадей и общая стабилизация ставок аренды.



Источник: Colliers International

Ставки капитализации для офисной недвижимости г. Москва

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3% за год, процентный пункт)



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

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже помещений офисного назначения.

Характеристика	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Место нахождения	Москва, район Беговой, ул. Правды, 3/1	Москва, район Тверской, Тихвинский пер., 7С1	Москва, район Марьино, пл. Борьбы, 15	Москва, район Марьино, Новосущевская ул., 19Б	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Басманный, Доброслободская ул., 6С1	Москва, район Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, район Таганский, Марксистская ул., 3С2	Москва, район Замоскворечье, Люсиновская ул., 39С5
Административный округ	САО	ЦАО	СВАО	СВАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Достоевская	Марьино	Красные ворота	Павелецкая	Бауманская	Марксистская	Серпуховская
Удобство расположения (относительно станций метро)	16 мин. Пешком	9 мин. Пешком	8 мин. Пешком	15 мин. Пешком	10 мин. Пешком	11 мин. Пешком	12 мин. Пешком	8 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Этаж расположения	цоколь	подвал, 1 этаж	9	4	3	4-5	2	3	2
Наличие входа	Общий	Отдельный	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	1 линия	2 линия	1 линия	2 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	194	531	148	185	571	782	802	206,7	286
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Требуется косметический ремонт	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация	905 530-42-90	910 444-81-31	925 533-82-17	499 973-16-33	929 571-97-83	985 924-26-28	968 941-60-03	495 797-70-74	926 095-27-85
Электронная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/153746242/	www.cian.ru/sale/commercial/156222706/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150207603/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153378589/	https://www.cian.ru/sale/commercial/160630217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1477794/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1431182/	https://www.cian.ru/sale/commercial/160223665/	https://www.cian.ru/sale/commercial/18334520/
Цена предложения за объект, руб.	22 000 000	52 500 000	13 700 000	22 200 000	63 000 000	85 000 000	90 000 000	24 000 000	30 000 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб. с учетом НДС	113 402	98 870	92 568	120 000	110 333	108 696	112 219	116 110	104 895
Цена предложения за 1 кв.м., руб. без учета НДС	96 103	83 788	78 447	101 695	93 503	92 115	95 101	98 398	88 894

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	78 447
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	101 695
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	92 005

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

Характеристика	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9
Функциональное назначение	Офис								
Тип	Встроенное								
Вид права	собственность								
Существующие ограничения права	нет								
Финансовые условия	рыночные								
Условия продажи	типичные								
Предложение / сделка	предложение								
Дата предложения (дата сделки)	Сентябрь 2017								
Место нахождения	Москва, район Беговой, ул. Правды, 23	Москва, район Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, район Беговой, ул. Правды, 8к13	Москва, район Беговой, ул. Правды, 11	Москва, район Тверской, Новослободская ул., 3	Москва, район Пресненский, 2-я Брестская ул., 5	Москва, район Тверской, Новослободская ул., 45кБ	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 27С1	Москва, район Тверской, Дзержинского, 19С1
Административный округ	ЦАО								
Ближайшая станция метро	Савеловская	Маяковского	Белорусская	Белорусская	Новослободская	Маяковская	Менделеевская	Новослободская	Новослободская
Удобство расположения (относительно станций метро)	6 мин. Пешком	1 мин. Пешком	12 мин. Пешком	10 мин. Пешком	1 мин. Пешком	4 мин. Пешком	9 мин. Пешком	3 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Этаж расположения	2 этаж	3	3	6	7	8	4	3	1, 2, 3 этажи
Наличие входа	Общий								
Расположение	1 линия								
Общая площадь, кв. м	135	602	1 039	73	532	190	1356	328	440
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации	ЦИАН								
Контактная информация	916 831-51-40	916 831-51-40	495 255-74-71	916 748-11-75	926 981-54-88	926 856-38-23	495 646-08-74	495 125-36-40	916 172-97-96
Электронная ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/161230531/	https://www.cian.ru/rent/commercial/160357444/	https://www.cian.ru/rent/commercial/161933346/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163474548/	https://www.cian.ru/rent/commercial/161268897/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163476939/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158541205/	https://www.cian.ru/rent/commercial/161269420/	https://www.cian.ru/rent/commercial/16163478509/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. в год с НДС	-	-	-	-	16 706	16 000	-	15 366	11 000
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. в год без НДС	15254	13954	15200	15255	14158	13559	14000	13022	9322

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 9.4-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	9322
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	15255
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13747

Источник: расчет Оценщика

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

На разброс цен нежилой 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 ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» результаты которого опубликованы в «Справочнике оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, скидки на торг для различных объектов при продаже и аренде имеют следующие значения:

Таблица 9.5-1 Диапазоны корректировок на торг для различных объектов

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

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.³

Анализ рынка недвижимости в г. Москве показал, что ставки аренды и цены продажи офисной и торговой недвижимости снижаются при удалении объекта от станции метрополитена. Расположение объекта коммерческой недвижимости в непосредственной близости от станции метрополитена может увеличивать стоимость объекта недвижимости более чем на 15%.

Таблица 9.5-2 Скидки на удаленность от станции метрополитена

Расстояние от станции метрополитена	Размер скидки на удаленность
0-5 минут пешком включительно	1,00

³ <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Расстояние от станции метрополитена	Размер скидки на удаленность
5-10 минут пешком включительно	0,95
10-15 минут пешком (5 минут транспортом)	0,90
10 минут транспортом и более	0,85

Информация приведена на основании аналитических данных и мнений, представленных представителями крупных компаний недвижимости, занимающихся продажей и арендой коммерческой недвижимости («Миэль», «Инком», «Colliers International», «Becar Realty Group»). Данные статьи «Технологии рынка: Ингредиенты для цены», опубликованной в ежедневном издании «Ведомости», №1 98 (2220) от 20.10.2008 <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2008/10/20/tehnologii-rynka-ingredienty-dlya-ceny>, данные статьи «Ка-ждая минута, отделяющая офисное здание от метро, снижает арендную ставку на 10 долларов на кв.м в год (www.cushmanwakefield.ru/ru-ru/news/2013/09/10-dollars-less/), статья С.В. Пупенцовой, к.э.н, доц. «Влияние удаленности объекта недвижимости от метро на величину арендной платы»

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.

Таблица 9.5-3 Поправочные коэффициенты на различие в площади оцениваемого объекта и объектов аналогов

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	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. Различия в стоимости показаны в «Справочнике оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г. и имеет следующие значения:

Таблица 9.5-4 Значение корректировки на этаж расположения для офисных и торговых помещений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Состояние объекта.

Корректировка по данному фактору определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера. Согласно данным справочника корректировка имеет следующие значения:

Таблица 9.5-5 Поправка на состояние для цен предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 9.5-6 Поправка на состояние для арендных ставок

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Расположение выхода на красную линию

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

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

Корректировка по данному фактору определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера. Согласно данным справочника корректировка имеет следующие значения:

Таблица 9.5-7 Поправка на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

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

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному фактору определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера. Согласно данным справочника корректировка имеет следующие значения:

Таблица 9.5-8 Поправка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Выводы относительно рынка офисной недвижимости

Сохраняется ситуация низкого объема анонсированных офисных площадей в новых проектах. По-прежнему девелоперы анонсируют в основном строительство МФК, а также ТПУ с малыми долями офисной недвижимости.

Во втором квартале 2017 г. впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта

Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г.

Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся переносятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.

Выводы относительно объекта оценки:

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

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

Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	78 447
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	101 695
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	92 005

Источник: анализ Оценщика

Таблица 9.6-2 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	9 322
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	15 255
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13 747

Источник: расчет Оценщика

Выводы:

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

10.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

Юридическая разрешенность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

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

Максимальная продуктивность

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

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

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

11.1. 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 котированных 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 котированная 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 принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котированная 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 котированной 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 котированной цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котированной 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 котированными 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:

- котированные цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котированные цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котированных цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котированными 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 используя 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 котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять 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

11.2. 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).

11.3. Доходный подход

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те

факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;

- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

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

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

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени

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

приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁵.

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).

11.4. 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;

5 Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-tretyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

- ◆ 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, но 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 как правило данный применяется только для отдельных зданий и сооружений.

11.5. 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 открытых источников журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки») и интернет ресурсов (<http://msk.afy.ru/>, <http://cian.ru>, <http://www.invest.ru/>) по продаже офисных помещений.

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 3 предложения⁶ 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, наличие коммуникаций.

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 11.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Существующие ограничения права	Доверительное управление, аренда	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)	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Таганский, Марксистская ул., 3С2	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Басманный, ул. Радио, 24к1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Марксистская	Красные ворота	Бауманская

⁶ см. 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удобство расположения (относительно остановок общественного транспорта, станций метро)	6мин. Пешком	8 мин. Пешком	10 мин. Пешком	12мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	2
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия	2 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9	206,7	571	802
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Требуется косметический ремонт	Офисная отделка
Цена предложения за объект, руб.		24 000 000	63 000 000	90 000 000
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		495 797-70-74	929 571-97-83	968 941-60-03
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/160223665/	https://www.cian.ru/sale/commercial/160630217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1431182/
Цена предложения за 1 кв.м., руб. с учетом НДС.		116 110	110 333	112 219
Цена предложения за 1 кв.м., руб. без учета НДС		98 398	93 503	95 101

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-2 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		24 000 000	63 000 000	90 000 000
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	206,70	571,00	802,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	85 876
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Таганский, Марксистская ул., 3С2	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Басманный, ул. Радио, 24к1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	85 876
Ближайшая станция метро		Белорусская	Марксистская	Красные ворота	Бауманская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	8 мин. Пешком	10 мин. Пешком	12мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	5,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0,00%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	5,0%	5,0%	5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	93 296	88 655	95 219
Общая площадь		1 156,90	206,70	571,00	802,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-21,0%	-8,0%	-4,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	73 704	81 563	91 410
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Требуется косметический ремонт	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	17,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	73 704	95 429	91 410
Среднее арифметическое значение ряда данных				86 848	
Выборочная дисперсия				133 605 070	
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)				11 559	
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%				13%	
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		26,00%	30,00%	14,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,326	0,316	0,358
Вклад аналога	руб.	-	24 028	30 156	32 725
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС.	руб./кв.м	86 909			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.5-3 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		24 000 000	63 000 000	90 000 000
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	206,70	571,00	802,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	85 876
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Таганский, Марксистская ул., 3С2	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Басманный, ул. Радио, 24к1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	85 876
Ближайшая станция метро		Белорусская	Марксистская	Красные ворота	Бауманская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	8 мин. Пешком	10 мин. Пешком	12мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	5,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Этаж расположения		Выше первого этажа	3	3	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	-2,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	82 744	90 685
Общая площадь		1 937,10	206,70	571,00	802,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-24,0%	-12,0%	-8,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	67 528	72 815	83 430
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Требуется косметический ремонт	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	17,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	67 528	85 194	83 430
Среднее арифметическое значение ряда данных				78 717	
Выборочная дисперсия				94 678 809	
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)				9 730	
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%				12%	
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		24,00%	31,00%	13,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,329	0,312	0,359

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вклад аналога	руб.	-	22 217	26 581	29 951
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС.	руб./кв.м	78 749			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.5-4 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		24 000 000	63 000 000	90 000 000
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	206,70	571,00	802,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 398	93 503	95 101
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	85 876
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Таганский, Марксистская ул., 3С2	Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1	Москва, район Басманный, ул. Радио, 24к1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	85 876
Ближайшая станция метро		Белорусская	Марксистская	Красные ворота	Бауманская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	8 мин. Пешком	10 мин. Пешком	12мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	5,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0,00%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 853	84 433	90 685
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	3	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-3,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 964	81 900	89 778
Общая площадь		8 684,30	206,70	571,00	802,00

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на общую площадь	%	-	-26,0%	-13,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	65 093	71 253	80 800
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Требуется косметический ремонт	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	17,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	65 093	83 366	80 800
Среднее арифметическое значение ряда данных				76 420	
Выборочная дисперсия				97 866 122	
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)				9 893	
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%				13%	
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		27,00%	33,00%	16,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,329	0,314	0,358
Вклад аналога	руб.	-	21 416	26 177	28 926
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС.	руб./кв.м	76 519			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Обременения

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому обременение в виде доверительного управления не учитывалось.

Так же на объект оценки установлено обременение в виде аренды. Наличие арендатора не препятствует заключению сделки с имуществом (например, его продаже). Таким образом, корректировка принималась равной 0%.

Уторговывание

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

Согласно данным, «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г. скидка на торг имеет следующие значения:

Таблица 11.5-5 Значение корректировки на торг

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

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята для офисных объектов и составила 9,7% как среднее значение диапазона.

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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, между Садам и Третьим транспортным кольцом корректировка на местоположение не применялась.

Удаленность от метро

Анализ рынка недвижимости в г. Москве показал, что ставки аренды и цены продажи офисной и торговой недвижимости снижаются при удалении объекта от станции метрополитена. Расположение объекта коммерческой недвижимости в непосредственной близости от станции метрополитена может увеличивать стоимость объекта недвижимости более чем на 15%.

Таблица 11.5-6 Скидки на удаленность от станции метрополитена

Расстояние от станции метрополитена	Размер скидки на удаленность
0-5 минут пешком включительно	1,00
5-10 минут пешком включительно	0,95
10-15 минут пешком (5 минут транспортом)	0,90
10 минут транспортом и более	0,85

Таблица 11.5-7 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Удаленность от метро	Белорусская 6мин. Пешком	Марксистская 8 мин. Пешком	Красные ворота 10 мин. Пешком	Бауманская 12мин. Пешком
Корректировочный коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,90
Корректировка, %		0,00%	0,00%	5,56%

Площадь

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

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

Таблица 11.5-8 Поправочные коэффициенты на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для офисно-торговых объектов

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

Таблица 11.5-9 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь помещения, кв.м.	1 156,90	206,70	571,00	802,00
Диапазон площади, кв.м.	1000-1500	100-250	500-750	750-1000
Корректирующий коэффициент	1,00	0,79	0,92	0,96
Корректировка		-21,00%	-8,00%	-4,00%

Таблица 11.5-10 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь помещения, кв.м.	1 937,10	206,70	571,00	802,00
Диапазон площади, кв.м.	1500-2000	100-250	500-750	750-1000
Корректирующий коэффициент	1,00	0,76	0,88	0,92
Корректировка		-24,00%	-12,00%	-8,00%

Таблица 11.5-11 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь помещения, кв.м.	8 684,30	782,00	4283,00	1038,00
Диапазон площади, кв.м.	>2000	100-250	500-750	750-1000
Корректирующий коэффициент	1,00	0,74	0,87	0,90
Корректировка		-26,00%	-13,00%	-10,00%

Этаж расположения для офисных помещений

Оцениваемые помещения расположены на разных этажах. Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год, корректирующие коэффициенты на этаж расположения представлены ниже:

Таблица 11.5-12 Диапазоны корректировок на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Таблица 11.5-13 Расчет величины поправки на этаж расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	206,7	571,0	802,0
в т. ч.					
Подвал	0,71	316,4	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-
прочие этажи	0,87	78,8	206,7	571,0	802,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,27	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,66	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,07	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,91	0,87	0,87	0,87
Корректирующий коэффициент	-	-	5%	5%	5%

Таблица 11.5-14 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	206,7	571,0	802,0
в т. ч.					
Подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	348,6	-
прочие этажи	0,86	1 937,1	206,7	183,5	802,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	0,61	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00	1,00	0,32	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,87	0,87	0,89	0,87
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	-2%	0%

Таблица 11.5-15 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	206,7	571,0	802,0
в т. ч.					
Подвал	0,71	787,1	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	348,6	-
прочие этажи	0,86	7 521,1	206,7	183,5	802,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,09	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,04	-	0,61	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,87	1,00	0,32	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,86	0,87	0,89	0,87
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-3%	-1%

Корректировка на состояние отделки.

Корректировка по данному фактору определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера. Согласно данным справочника корректировка имеет следующие значения:

Таблица 11.5-16 Поправка на состояние для цен предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка по данному параметру принята в размере 17% для аналога №2, так как в описании аналога указано, что требуется косметический ремонт.

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 стоимости объекта оценки.

Таблица 11.5-17 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	86 909	100 545 022	100 545 000
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	78 749	152 544 688	152 544 700
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	76 519	664 513 952	664 514 000
ИТОГО					917 603 700

Источник: рассчитано Оценщиком

11.6. 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 открытых источников журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки») и интернет ресурсов (<http://msk.afy.ru/>, <http://cian.ru>, <http://www.invst.ru/>) по аренде офисных помещений.

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

В качестве объектов-аналогов были отобраны предложения по аренде зданий и помещений под помещения свободного 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 9 предложение⁷ по аренде помещений свободного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

Объект оценки сдается в аренду, в соответствии с п.7 раздела 6.1. «Допущения», Оценщик делает допущение, что арендная ставка находится в рыночных условиях.

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.

Для дальнейшего рассмотрения цен предложений осталось 3 объекта-аналога.

Таблица 11.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, район Тверской, Сушевская ул., 19С5	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковского	Менделеевская	Новослабодская
Удобство расположения (относительно, станций метро)	6 мин. Пешком	1 мин. Пешком	2 мин. Пешком	3 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	2	3
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	1156,9	602	580	328
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		916 831-51-40	903 765-31-31	495 125-36-40
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/160357444/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163140712/	https://www.cian.ru/rent/commercial/161269420/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС			12 500	15 366
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС		13954	10593	13022

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	1 156,90	602,00	580,00	328,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 810	9 724	11 954
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, район Тверской, Сушевская ул., 19С5	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 810	9 724	11 954
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковского	Менделеевская	Новослабодская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	1 мин. Пешком	2 мин. Пешком	3 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	6,0%	6,0%	6,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 900	9 792	12 037
Общая площадь		1 156,90	602,00	580,00	328,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 900	9 792	12 037
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 900	9 792	12 037
Среднее арифметическое значение ряда данных		11 576			
Выборочная дисперсия		2 574 076			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 604			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		11,00%	11,00%	11,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,333	0,333	0,333
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 296	3 261	4 008
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	11 565			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	1 937,10	602,00	580,00	328,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 810	9 724	11 954
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, район Тверской, Сущевская ул., 19С5	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 810	9 724	11 954
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковского	Менделеевская	Новослабодская
Удаленность от метро		бмин. Пешком	1 мин. Пешком	2 мин. Пешком	3 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Этаж расположения		Выше первого этажа	3	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Общая площадь		1 937,10	602,00	580,00	328,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Среднее арифметическое значение ряда данных		10 921			

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Выборочная дисперсия		2 290 857			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 514			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		5,00%	5,00%	5,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,333	0,333	0,333
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 053	3 076	3 782
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	10 911			

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.6-4 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	8 684,30	602,00	580,00	328,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 954	10 593	13 022
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 810	9 724	11 954
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, район Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, район Тверской, Сушевская ул., 19С5	Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 810	9 724	11 954
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковского	Менделеевская	Новослабодская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	1 мин. Пешком	2 мин. Пешком	3 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 170	9 238	11 356
Этаж расположения		Подвал, первый этаж, выше первого этажа	3	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 048	9 146	11 242
Общая площадь		8 684,30	602,00	580,00	328,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 048	9 146	11 242
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 048	9 146	11 242
Среднее арифметическое значение ряда данных		10 812			
Выборочная дисперсия		2 244 076			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 498			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		6,00%	6,00%	6,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,333	0,333	0,333
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 012	3 046	3 744
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	10 802			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

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

Согласно данным, «Справочника оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г. скидка на торг имеет следующие значения:

Таблица 11.6-5 Значение корректировки на торг

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

В рамках настоящего Отчета корректировка на результаты возможного торга принята для офисных объектов и составила 8,2% как среднее значение диапазона.

Площадь

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

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе, между Садам и Третьим транспортным кольцом корректировка на местоположение не применялась.

Удаленность от метро

Анализ рынка недвижимости в г. Москве показал, что ставки аренды и цены продажи офисной и торговой недвижимости снижаются при удалении объекта от станции метрополитена. Расположение объекта коммерческой недвижимости в непосредственной близости от станции метрополитена может увеличивать стоимость объекта недвижимости более чем на 15%.

Таблица 11.6-6 Скидки на удаленность от станции метрополитена

Расстояние от станции метрополитена	Размер скидки на удаленность
0-5 минут пешком включительно	1,00
5-10 минут пешком включительно	0,95
10-15 минут пешком (5 минут транспортом)	0,90
10 минут транспортом и более	0,85

Таблица 11.6-7 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Удаленность от метро	Белорусская 6мин. Пешком	Маяковского 1 мин. Пешком	Менделеевская 2 мин. Пешком	Новослободская 3 мин. Пешком
Корректировочный коэффициент	0,95	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%

Этаж расположения для офисных помещений

Помещения в оцениваемом здании расположены на разных этажах. Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год, корректирующие коэффициенты на этаж расположения представлены ниже

Таблица 11.6-8 Значение корректировки на этаж

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таблица 11.6-9 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4246

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 156,9	602,0	580,0	328,0
в т. ч.					
подвал	0,72	316,4	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	761,7	-	-	-
прочие этажи	0,86	78,8	602,0	580,0	328,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,27	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,66	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,07	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,91	0,86	0,86	0,86
Корректирующий коэффициент	-	-	6%	6%	6%

Таблица 11.6-10 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4247

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	1 937,1	602,0	580,0	328,0
в т. ч.					
подвал	0,72	-	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-
прочие этажи	0,86	1 937,1	602,0	580,0	328,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректирующий коэффициент	-	-	0%	0%	0%

Таблица 11.6-11 Расчет величины поправки на различие в этаже расположения помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4245

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	8 684,3	602,0	580,0	328,0
в т. ч.					
подвал	0,72	787,1	-	-	-
цоколь	0,83	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	376,1	-	-	-
прочие этажи	0,86	7 521,1	602,0	580,0	328,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,09	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,04	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,87	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,85	0,86	0,86	0,86
Корректирующий коэффициент	-	-	-1%	-1%	-1%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г., процент недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов находится в следующем диапазоне:

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

Для последующих расчетов корректировка принималась для офисных объектов и составила 12,6%

как среднее значение диапазона.

Расчет чистого операционного дохода

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

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

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Типичные условия при сдаче в аренду помещений включают в себя обязательство арендатора оплачивать самостоятельно или компенсировать арендодателю все или часть коммунальных расходов сверх арендной ставки. Согласно исследованиям, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Том 2, издание четвертое под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г., величина операционных расходов имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Для последующих расчетов корректировка принималась для офисных объектов 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.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Согласно разделу 9.3. «Рынок офисной недвижимости Москвы» настоящего Отчета, среднее значение ставки капитализации для офисных объектов составляет - 10,0%.

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 11.6-12 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Кадастровый номер помещения		
	77:01:0004016:4246	77:01:0004016:4247	77:01:0004016:4245
Площадь, кв. м	1 156,9	1 937,1	8 684,3
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	11 576,0	10 921,0	10 812,0
Доход от сдачи в аренду, руб.	13 392 274,4	21 155 069,1	93 894 651,6
Потенциальный валовой доход, руб.	13 392 274,4	21 155 069,1	93 894 651,6
Коэффициент недозагрузки	12,6%	12,6%	12,6%
Потери от недозагрузки, руб.	1 687 426,6	2 665 538,7	11 830 726,1
Действительный валовой доход, руб.	11 704 847,8	18 489 530,4	82 063 925,5
Операционные расходы, %	17,80%	17,80%	17,80%
Операционные расходы, руб.	2 083 462,9	3 291 136,4	14 607 378,7
Чистый операционный доход, руб.	9 621 384,9	15 198 394,0	67 456 546,8
Коэффициент капитализации, %	10,0%	10,0%	10,0%
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	96 213 849	151 983 940	674 565 468

Источник: рассчитано оценщиком

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

Таблица 11.6-13 Справедливая стоимость оцениваемых объектов по доходному подходу

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	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	83 165	96 213 849	96 213 800
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м	77:01:0004016:4247	1937,1	78 460	151 983 940	151 983 900
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м	77:01:0004016:4245	8684,3	77 676	674 565 468	674 565 500
ИТОГО					922 763 200

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий	Доходный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий
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, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

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

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	100 545 000	0,50	50 272 500
Доходный	96 213 800	0,50	48 106 900
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			98 379 400
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			98 379 400

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	152 544 700	0,50	76 272 350
Доходный	151 983 900	0,50	75 991 950
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			152 264 300
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			152 264 300

Источник: рассчитано Оценщиком

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

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	664 514 000	0,50	332 257 000
Доходный	674 565 500	0,50	337 282 750
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			669 539 750
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			669 539 800

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

920 183 500 (Девятьсот двадцать миллионов сто восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	85 037	98 379 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4247	1937,1	78 604	152 264 300
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4245	8684,3	77 098	669 539 800

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

920 183 500 (Девятьсот двадцать миллионов сто восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей, без учета НДС

В том числе

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. (округленно)
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123018, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4246	1156,9	85 037	98 379 400
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1937,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123020, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4247	1937,1	78 604	152 264 300
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 8684,3 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 123021, дата выдачи 17.02.2014)	77:01:0004016:4245	8684,3	77 098	669 539 800

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

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

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

Делов А.И., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

офис
Москва, район Таганский, Марксистская ул., 3С2
Показать на карте
Марксистская, 8 мин. пешком

24 000 000 руб.
116 503 руб. за м²

Создать за счет комиссии
+7 905 759-19-69 ; +7 495 797-70-74

Об объекте

Площадь:	206 м ²
Этаж:	3
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	206 м ²

Предлагается к продаже офисное помещение общей площадью 206,7 кв.м. Помещение расположено на 3-м этаже бизнес-центра класса B+ Таганский. Безвизовый доступ в 5 минут пешей доступности от метро Таганская, 3-я кольцевая от Кремля на Марксистской улице. Благодаря удобному расположению обеспечен беспрепятственный выезд на ключевые магистрали города – Садовое Кольцо, ТТК, набережный Москва-реки. В БЦ Таганский современная система вентиляции и кондиционирования, оптико-волоконные телекоммуникации, система видеонаблюдения, круглосуточная охрана, профессиональные управляющие компания, внутренняя парковка для собственников и посетителей, развитая инфраструктура (кафе-бары, отделение банка, медицинский центр, торговый центр). В собственности более 3 лет. Свободная продажа. Оперативный показ в любое удобное время.

Оперативные показы:

CHASE Chase Estate ID: 15965
+7 905 759-19-69 ; +7 495 797-70-74

Аналог 2

офис
Москва, район Красносельский, Новая Басманная ул., 13/2С1
Показать на карте
Красный взвоз, 10 мин. пешком
Коммунальная, 11 мин. пешком

63 000 000 руб.
110 333 руб. за м², включая

Создать за счет комиссии
+7 929 571-97-83

Об объекте

Площадь:	171 м ²
Этаж:	3 из 3
Высота потолка:	3 м
Плановая:	кабинетная
Системы:	требуется косметический ремонт
Дистр.:	пропускная система
Кол-во торговых точек:	2

О здании

Тип здания:	особняк
Класс:	B-
Общая площадь:	4 000 м ²
Участок:	в аренде
Калитки:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	частичное
Отопление:	автономное

Продается этаж в центре Москвы в старинном особняке после реконструкции.

ID: 251680 ID: 251680
+7 929 571-97-83

Аналог 3

Продажа офиса улица Ра...
 Адрес: <http://www.dan.ru/site/comment/1431182/>

офис в бизнес-центре Jauza Tower 1 (Туза Твэр 1)
Москва, район Басманный, ул. Радио, 24к1 Показать на карте

Бумажная, 11 мин. пешком
 Куровая, 15 мин. пешком
 Площадь Ильинка, 20 мин. пешком

90 000 000 руб.
 112 200 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 968 943-60-03 избранное

Помогите, изменив, что вы хотите объявление за 100000

Об объекте

Площадь:	602 м ²
Этаж:	2 из 5
Помещение:	занимает
Планировка:	опекающая
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	пропускная система
Переезд:	наземная
Дата застройки:	15.10.2017

Бизнес-центр «Туза Твэр 1 (Туза Твэр 1)»

Класс:	B+
Общая площадь:	14 000 м ²
Высота:	3 м (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	подразная
Лифты:	4

Инфраструктура

- Бизнес-центр
- Кафе
- Рядом

Аналоги для доходного подхода
Офисные помещения

Аналог 1

Снять офис 1-я Брест...
 Адрес: <http://www.dan.ru/site/comment/160357444/>

Бизнес-центры Торговые центры Склады «Официальный представитель»

Недвижимость в России > Конкретная > Аренда офисов в России > ЦАО > Тверской > Метро Павловская > 1-я Брестская улица

офис
Москва, район Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3
 Показать на карте

Павловская, 1 мин. пешком

700 000 руб. в месяц
 11 954 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40 избранное

Помогите, изменив, что вы хотите объявление за 100000

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	602 м ²
Этаж:	3 из 5

О здании

Общая площадь:	602 м ²
----------------	--------------------

Офис, 1 мин. пешком от м. Павловская. Административное здание напротив выхода из метро. Рядом протекает Садовое кольцо и улица Тверская. Хорошо развита инфраструктура вокруг здания. Помещение с отдельным входом с 3 этажа. Расположено на 3 этаже. Количество этажей: 5, здание: несколько (административное). Планировка: кабинетная, смежная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная, кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Пройдены: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, консьерж, медицинский центр, фитнес-центр. Лот 16569

Rentavik Real Estate **new**

+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40

Помогите, изменив, что вы хотите объявление за 100000

Установить закладки

Добавить в избранное Комментарий Показать фото
 Экспорт Поделиться Рассчитать

Аналог 2

Сайт офис Сушевск...
 Надземный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/163140712/>

офис в административном здании на ул. Сушевская, 19с5
 Москва, район Тверской, Сушевская ул., 19С5
 Показать на карте

М. Пандовская, 7 мин. пешком
 М. Новослободская, 4 мин. пешком

20 834 – 604 167 руб. в месяц
 12 500 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменениями цены

+7 903 765-31-31, +7 495 220-02-08

Показать/скрыть описание этого объявления на ЦИАН

Предоплата:	1 мес.
Тип аренды:	прочая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	20 – 580 м²
Этаж:	2 из 5
Остаток:	офисная отделка
Доступ:	протрунная система
Климатический адрес:	предоставляется

Административное здание на ул. Сушевская, 19с5

Под. построения:	2003
Класс:	В
Общая площадь:	2 700 м²
Участок:	0,2 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточно
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	панданная

Инфраструктура

- кафе
- наземный паркинг

Сдается недорого, комфортные офисы, со всеми коммуникациями. Общая площадь 1300м2



ЦИАН ID 225354

Аналог 3

Сайт офис город М...
 Надземный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/161269420/>

офис в офисном центре на ул. Долгоруковская, 37
 Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
 Показать на карте

М. Новослободская, 5 мин. пешком
 М. Маяковская, 13 мин. пешком
 М. Новослободская, 7 мин. пешком

384 150 – 420 004 руб. в месяц
 13 166 руб. за м² в год

Следить за изменениями цены

Показать телефон

Тип аренды:	прочая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	300 – 320 м²
Этаж:	3 из 4
Высота потолка:	3 м
Навес:	нет
Доступ:	подземная система

Офисный центр на ул. Долгоруковская, 37

Под. построения:	1971
Класс:	В
Общая площадь:	2 341 м²
Участок:	0,3 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Система пожаротушения:	спинклерная

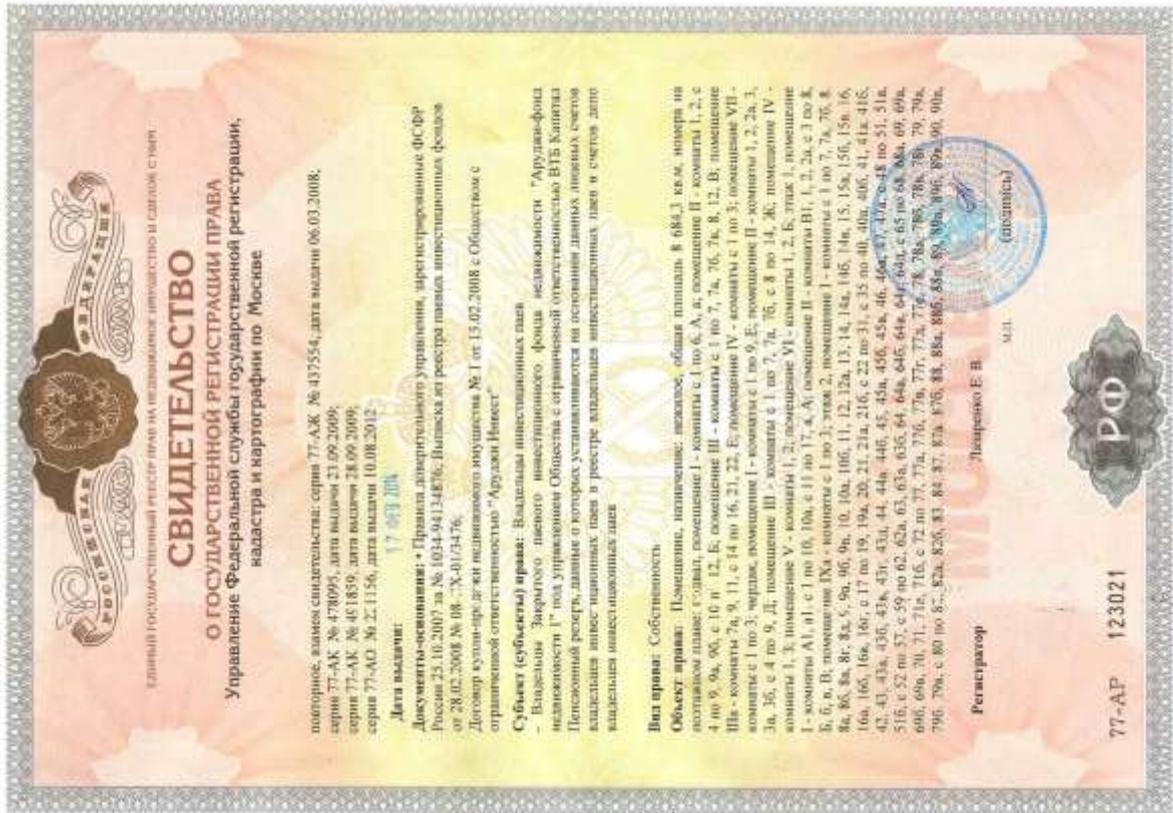
Без комиссии, прямая аренда от собственников! Сдается в долгосрочную аренду офисный объект площадью 320 квадратных метров в историческом бизнес-центре, который находится по адресу Москва, Долгоруковская улица, 27 с/1 в Центральном административном округе Москвы. Расположен в историческом центре города на территории Новослободского района. Объект имеет видимость с историческим зданием с историческим фасадом. Бизнес-центр, безусловно, привлекает своей исключительной доступностью, тем как поддается к нему можно по трем направлениям, как Садовое кольцо. В офисе вы можете увидеть возможность разместить максимум не отдельной офисной единицы. Панельная бизнес-центр не только с отличной отделкой, поскольку ремонтно-отделочные работы уже произведены профессиональными бригадами. Функция воздуха в панельных объектах осуществляется при помощи централизованной приточно-вытяжной вентиляции, в которой в температурный режим поддерживается тепло-системами кондиционирования. Корпусно-кабинетная планировка бизнес-центра отлично подходит для ведения административной деятельности. Размер арендной ставки составляет 15366 рублей за квадрат метр, включая эксплуатационные расходы (с НДС). Поиск в любое удобное время. Дополнительные фотографии и планировки вышлется по запросу. Так же можно вызвать подробную презентацию. <https://www.cian.ru/rent/commercial/161269420/>



ЦИАН ID 1171198

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ





Центральное ТБТИ
Э. К. С. П. Л. И. Ж. А. Ц. И. Я.

По адресу: Лесная ул., 43

Показание № VII Тип: Прочие
Последнее обследование: 3.07.2008
Сведения об объектах: лесоустроительное управление

стр. 2 ф.25

Этаж	№Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений эксплуат. назначения (с коэф.)	Вы- со- та
		всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п	4	17,3	17,3		прочая	270
	5	13,1	13,1		прочая	
	6	5,6	5,6		прочая	
Итого		36,0	36,0			
---Итого по показанию		36,0	36,0			
в т.ч. Прочие		36,0	36,0			

Показание № IV Тип: Общественное питание
Последнее обследование: 3.10.2006
Показания переоборудовано без разрешения
Сведения об объектах: лесоустроительное управление

ф.25

Этаж	№Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений эксплуат. назначения (с коэф.)	Вы- со- та
		всего	в т.ч. основ.	вспом.		
п	1	111,5	111,5		общепит	340
	1г	3,0		3,0	прочая	
	1а	3,0		3,0	прочая	
	2	3,5		1,5	общепит	
	3	2,2		2,2	общепит	
	4	9,5		9,5	общепит	
	5	26,9		26,9	общепит	
	6	30,6		30,6	общепит	
	7	20,2		20,2	общепит	
	8	3,8		3,8	общепит	
	9	3,3		3,3	общепит	
	10	15,7		15,7	общепит	
	11	9,0		9,0	общепит	
	12	1,7		1,7	общепит	
	13	2,3		2,3	общепит	
	14	2,1		2,1	общепит	
	Г	14,8		14,8	прочая	
	Г	3,9		3,9	прочая	
	Д	3,8		3,8	прочая	
	Ж	19,0		19,0	прочая	
Итого		285,8	152,8	133,0		
---Итого по показанию		285,8	152,8	133,0		
в т.ч. общепит. питания		240,3	127,8	87,5		
Прочие		45,5		45,5		

Центральное ТБТИ
Э. К. С. П. Л. И. Ж. А. Ц. И. Я.

По адресу: Лесная ул., 43

Показание № V Тип: Прочие
Последнее обследование: 3.07.2008
Сведения об объектах: лесоустроительное управление

стр. 1 ф.25




02 10 09 0106775

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Украинские
Помещения областного значения 3.10.2006

Помещение передано в аренду без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комнаты и помещений	Общая площадь	Площадь помещений (с коэф.)			Высота помещений
			в т.ч. остекл.	лестн.	балк. проч.	
1	1	4,9	4,9	гараж	340	
	1а	6,0	6,0	улицы		
	2	10,7	10,7	улицы		
	3	9,5	9,5	улицы		
	3а	0,5	0,5	улицы		
	4	2,2	2,2	улицы		
	5	0,9	0,9	улицы		
Итого по помещению						
---Итого помещений всего						
в т.ч. Украинские						
Прочие						

Помещение N VIII Тип: Украинские

Помещения областного значения 3.10.2006

Помещение передано в аренду без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комнаты и помещений	Общая площадь	Площадь помещений (с коэф.)			Высота помещений
			в т.ч. остекл.	лестн.	балк. проч.	
1	1	10,6	10,6	улицы	340	
	2	16,1	16,1	улицы		
	3	7,3	7,3	улицы		
	И	16,5	16,5	улицы		
Итого по помещению						
---Итого помещений всего						
в т.ч. Украинские						
Прочие						

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N V Тип: Украинские

Помещения областного значения 3.10.2006

Помещение передано в аренду без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комнаты и помещений	Общая площадь	Площадь помещений (с коэф.)			Высота помещений
			в т.ч. остекл.	лестн.	балк. проч.	
1	1	11,9	11,9	улицы	340	
	2	23,5	23,5	улицы		
	3	7,2	7,2	улицы		
	3	15,1	15,1	прочие		
Итого по помещению						
---Итого помещений всего						
в т.ч. Украинские						
Прочие						

Помещение N VI Тип: Украинские

Помещения областного значения 3.10.2006

Помещение передано в аренду без разрешения

Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ комнаты и помещений	Общая площадь	Площадь помещений (с коэф.)			Высота помещений
			в т.ч. остекл.	лестн.	балк. проч.	
1	1	1,5	1,5	улицы	340	
	2	15,6	15,6	улицы		
	3	10,3	10,3	прочие		
	4	0,6	0,6	улицы		
	5	0,7	0,7	улицы		
Итого по помещению						
---Итого помещений всего						
в т.ч. Украинские						
Прочие						

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации
г. Львов, Львов

Пункт № IX Тип: Учредительские помещения
 Последнее обследование 3.10.2006
 Планируемые переоборудования без разрешения
 Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ характеристик помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе, истинная, с учетом	Высота помещений, т.ч.
		всего	в т.ч. - ост.	в т.ч. - балк. проч.		
1	1 кабинет	8,4	8,4		учрежд.	340
	2 кабинет	19,4	19,4		учрежд.	
	3 коридор	5,2		5,2	учрежд.	
	4 коридор	3,2		3,2	учрежд.	
	5 кабинет	12,2	12,2		учрежд.	
	6 кабинет	29,4	29,4		учрежд.	
	7 кабинет	19,1	19,1		учрежд.	
	8 кабинет	8,9	8,9		учрежд.	
	9 кабинет	9,1	9,1		учрежд.	
	10 кабинет	7,5	7,5		учрежд.	
	11 кабинет	47,4	47,4		учрежд.	
	12 коридор	31,0		31,0	учрежд.	
	12а шкаф	1,4		1,4	учрежд.	
	12б коридор	12,0		12,0	учрежд.	
	13 коридор	30,6		30,6	учрежд.	
	13а шкаф	3,0		3,0	прочие	
	13б шкаф	3,0		3,0	прочие	
	14 коридор	18,8		18,8	учрежд.	
	15 коридор	9,5		9,5	учрежд.	
	16 тамбур	0,9		0,9	учрежд.	
	17 трапезная	4,2		4,2	учрежд.	
	18 уборная	1,1		1,1	учрежд.	
	19 уборная	4,6		4,6	учрежд.	
	Итого	302,1	161,4	140,7		
	---Итоговая площадь всего в т.ч. Учредительские	302,1	161,4	140,7		
	Прочие	283,9	161,4	122,5		
		18,2		18,2		

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 г. Москва

Пункт № I Тип: Учредительские помещения
 Последнее обследование 16.06.2000
 Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	№ характеристик помещений	Общая площадь			Площадь помещений в составе, истинная, с учетом	Высота помещений, т.ч.
		всего	в т.ч. - ост.	в т.ч. - балк. проч.		
а 1	1 кабинет	24,8	24,8		учрежд.	340
	2 кабинет	6,2	6,2		учрежд.	
	2а шкаф	0,3		0,3	учрежд.	
	2б шкаф	0,3		0,3	учрежд.	
	3 кабинет	8,5	8,5		учрежд.	
	Итого по пункту	40,1	40,1			
	---Итоговая площадь всего в т.ч. Учредительские	40,1	40,1			

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 г. Москва

стр. 7

По адресу: Лесная ул., 43

Президент,
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

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов

Савельева
Исполнитель
Савельева Н.А.
93 10 004809

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. луж.	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	умывальная	3,4	3,4		учрежд.	
	33	уборная	7,2	7,2		учрежд.	
Итого			445,7	364,9	80,8		
---Нежилья помещения всего			445,7	364,9	80,8		
в т.ч. Учредительские			445,7	364,9	80,8		

Центральное ЛПУ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 1

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 (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. луж.	проч.	
5	7	кабинет	25,8	25,8		учрежд.	345
	7а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	7б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	7в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8	кабинет	24,2	24,2		учрежд.	
	8а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	8б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	8в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	9	кабинет	21,1	21,1		учрежд.	
	9а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	9б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	9в	шкаф	0,2	0,2		учрежд.	
	10	кабинет	20,9	20,9		учрежд.	
	10а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	10б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	11	кабинет	19,0	19,0		учрежд.	
	11а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	12	кабинет	15,9	15,9		учрежд.	
	12а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	13	кабинет	22,9	22,9		учрежд.	
	13а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	13б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	13в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	14	кабинет	24,6	24,6		учрежд.	
	14а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	14б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	14в	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	15	кабинет	23,2	23,2		учрежд.	
	15а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	15б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	15в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	16	кабинет	12,8	12,8		учрежд.	
	17	кабинет	16,8	16,8		учрежд.	
	18	кабинет	7,6	7,6		учрежд.	
	18а	коридор	4,9	4,9		учрежд.	
	19	кабинет	21,5	21,5		учрежд.	
	20	коридор	19,7	19,7		учрежд.	
	21	коридор	9,9	9,9		учрежд.	
	22	кабинет	12,0	12,0		учрежд.	
	23	кабинет	11,9	11,9		учрежд.	
	24	кабинет	11,9	11,9		учрежд.	
	24а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	

4,9 (процентное)
19,7 (процентное)
9,9 (процентное)
12,0 (процентное)
11,9 (процентное)
11,9 (процентное)
0,5 (процентное)



02 10 09 0106774

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N 1 (продолжение)

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N 1 Тит: Уржтинские

Поступила 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 (с коэф.)		Высота помещений (с коэф.)	
			всего	в т.ч. в Т.ч. в Т.ч. в Т.ч. в Т.ч. в Т.ч.	основ.	вспом.	лодж.	балк.
6		кабинет	18,0		18,0			
1		кабинет	8,2		8,2			
2		кабинет	14,4		14,4			
3		кабинет	14,9		14,9			
4		кабинет	17,6		17,6			
5		кабинет	12,4		12,4			
6		коридор	29,7		29,7			
7		пом. для сотрудн	49,0		49,0			
8		шкаф	0,5		0,5			
8а		шкаф	0,5		0,5			
8б		шкаф	0,5		0,5			
8в		шкаф	0,5		0,5			
8г		шкаф	0,5		0,5			
8д		шкаф	0,5		0,5			
8е		шкаф	0,5		0,5			
8ж		шкаф	0,5		0,5			
8з		шкаф	0,5		0,5			
9		кабинет	20,1		20,1			
9а		шкаф	0,5		0,5			
9б		шкаф	0,5		0,5			
10		кабинет	23,7		23,7			
10г		шкаф	0,5		0,5			
10д		шкаф	0,5		0,5			
10е		шкаф	0,5		0,5			
10ж		шкаф	0,5		0,5			
10а		кабинет	10,6		10,6			
10б		шкаф	0,4		0,4			
10в		коридор	5,8		5,8			
11		кабинет	78,2		78,2			
11а		кабинет	11,5		11,5			
11б		коридор	4,7		4,7			
12		кабинет	12,8		12,8			
13		кабинет	17,5		17,5			
14		пом. для сотрудн	34,3		34,3			
14а		шкаф	0,5		0,5			
14б		шкаф	0,5		0,5			
15		коридор	20,2		20,2			
16		коридор	10,2		10,2			
17		кабинет	11,5		11,5			
18		кабинет	18,7		18,7			
19		кабинет	13,7		13,7			
20		кабинет	17,3		17,3			
20а		шкаф	0,5		0,5			
20б		шкаф	0,3		0,3			
21		кабинет	16,5		16,5			
22		кабинет	14,5		14,5			
23		кабинет	6,4		6,4			
23а		коридор	2,5		2,5			
24		коридор	10,1		10,1			
25		коридор	30,5		30,5			

Центральное бюро
 первичной регистрации
 муниципальной
 администрации

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

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

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

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 1 листов

Сидикова
Исполнитель
Сидикова Н.А.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 5

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN конн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)	Высота помещений (с коэф.)
			в т.ч. основ.	вспом.		
			всего	в т.ч. лодж.		
	55а	шкаф	0,5		учрежда.	
	55б	шкаф	0,3		учрежда.	
	56	коридор	18,7	0,3	18,7	учрежда.
	57	коридор	23,3		23,3	учрежда.
	58	коридор	14,5		14,5	учрежда.
	59	кабинет	15,4	15,4		учрежда.
	60	кабинет	14,1	14,1		учрежда.
	60а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	61	кабинет	22,8	22,8		учрежда.
	61а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	62	шкаф	0,9	1,1		учрежда.
	63	шкаф	1,1	1,1		учрежда.
	64	кабинет	18,5	18,5		учрежда.
	64а	кабинет	9,5	9,5		учрежда.
	64б	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	65	кабинет	10,1	10,1		учрежда.
	65а	шкаф	0,3	0,3		учрежда.
	66	кабинет	19,9	19,9		учрежда.
	66а	кабинет	22,2	22,2		учрежда.
	67	коридор	27,6		27,6	учрежда.
	68	коридор	41,5		41,5	учрежда.
	69	кабинет	12,1	12,1		учрежда.
	69а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	69б	шкаф	0,3	0,3		учрежда.
	70	кабинет	13,2	13,2		учрежда.
	70а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	70б	шкаф	0,3	0,3		учрежда.
	71	пом. для сотрудн	109,1	109,1		учрежда.
	73	коридор	4,2		4,2	учрежда.
	74	уборная	2,4		2,4	учрежда.
	75	уборная	6,5		6,5	учрежда.
	А	клетка лестнич	24,7		24,7	прочая
	Б	клетка лестнич	14,3		14,3	прочая
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая
Итого			1491,4	1027,4	464,0	
---Нежилые помещения всего			1491,4	1027,4	464,0	
в т.ч. Учрежденные			1429,3	1027,4	401,9	
Прочие			62,1	2	62,1	Центральная

Этаж	NN конн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)	Высота помещений (с коэф.)
			в т.ч. основ.	вспом.		
			всего	в т.ч. лодж.		
	55а	шкаф	0,5		учрежда.	
	55б	шкаф	0,3		учрежда.	
	56	коридор	18,7	0,3	18,7	учрежда.
	57	коридор	23,3		23,3	учрежда.
	58	коридор	14,5		14,5	учрежда.
	59	кабинет	15,4	15,4		учрежда.
	60	кабинет	14,1	14,1		учрежда.
	60а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	61	кабинет	22,8	22,8		учрежда.
	61а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	62	шкаф	0,9	1,1		учрежда.
	63	шкаф	1,1	1,1		учрежда.
	64	кабинет	18,5	18,5		учрежда.
	64а	кабинет	9,5	9,5		учрежда.
	64б	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	65	кабинет	10,1	10,1		учрежда.
	65а	шкаф	0,3	0,3		учрежда.
	66	кабинет	19,9	19,9		учрежда.
	66а	кабинет	22,2	22,2		учрежда.
	67	коридор	27,6		27,6	учрежда.
	68	коридор	41,5		41,5	учрежда.
	69	кабинет	12,1	12,1		учрежда.
	69а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	69б	шкаф	0,3	0,3		учрежда.
	70	кабинет	13,2	13,2		учрежда.
	70а	шкаф	0,5	0,5		учрежда.
	70б	шкаф	0,3	0,3		учрежда.
	71	пом. для сотрудн	109,1	109,1		учрежда.
	73	коридор	4,2		4,2	учрежда.
	74	уборная	2,4		2,4	учрежда.
	75	уборная	6,5		6,5	учрежда.
	А	клетка лестнич	24,7		24,7	прочая
	Б	клетка лестнич	14,3		14,3	прочая
	В	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая
Итого			1491,4	1027,4	464,0	
---Нежилые помещения всего			1491,4	1027,4	464,0	
в т.ч. Учрежденные			1429,3	1027,4	401,9	
Прочие			62,1	2	62,1	Центральная

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

Центральное БТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Лесная ул., 43
Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. - в т.ч. - в т.ч. -	всего	в т.ч. - в т.ч. - в т.ч. -	
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
п	1	коридор	8,6				270
	2	венткамера	10,9				прочая
	3	склад	67,3				прочая
	4	склад	15,2				прочая
	5	склад	30,6				прочая
	6	венткамера	11,5				прочая
	А	клетка лестнич	6,3				прочая
	а	клетка лестнич	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		

стр. 2
ф.25

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

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. - в т.ч. -	всего	в т.ч. - в т.ч. -	
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
п	1	клавовая	14,5				270
	2	клавовая	18,0				прочая
	4	клавовая	20,8				прочая
	5	клавовая	8,6				прочая
	6	коридор	6,4		6,4		прочая
	7	насосная	47,3				прочая
	8	венткамера	19,0				прочая
	9	клавовая	11,3				прочая
	9а	тамбур	2,0		2,0		прочая
	9б	тамбур	1,6		1,6		прочая
	10	мастерская	17,9				прочая
	11	электрощитовая	16,1				прочая
	12	коридор	5,0		5,0		прочая
	Б	клетка лестнич	13,0		13,0		прочая
Итого по помещению			201,5	173,5	28,0		
---Нежилые помещения всего			201,5	173,5	28,0		
в т.ч. Прочие			201,5	173,5	28,0		

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

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. - в т.ч. -	всего	в т.ч. - в т.ч. -	
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
п	1	тамбур	2,7				270
	2	отдел. машинное	7,9		2,7		общит
	3	холодильник	5,4		7,9		общит
	4	холодильник	2,9	5,4			общит
	5	подъемник	1,6	2,9			общит
	6	клавовая	13,2		1,6		общит
	7	коридор	9,6		9,6		общит
	7а	коридор	22,4		22,4		общит
	7б	клавовая	19,0		19,0		общит
	7в	коридор	2,2		2,2		общит
	8	холодильник	5,1	5,1			общит
	12	клавовая	15,1	15,1			общит
	Б	клетка лестнич	16,6		16,6		прочая
Итого по помещению			123,7	41,7	82,0		
---Нежилые помещения всего			123,7	41,7	82,0		
в т.ч. Обществ. питания			107,1	41,7	65,4		
Прочие			16,6		16,6		

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0106773

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 4

Помещение N VII Тип: Прочие
 Последнее обследование 3.07.2008
 Помещение перепрофилировано без разрешения
 Сведения об объектах: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	венткамера	33,9	33,9				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: Учредительские

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

ф.25

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 3

Помещение N IIIa Тип: Прочие
 Последнее обследование 2.04.2008
 Помещение перепрофилировано без разрешения
 Сведения об объектах: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	7а	коридор	5,8	5,8				270	
	9	пом. специальное	27,2	27,2				прочая	
	11	кладовая	10,0			10,0		прочая	
	14	пом. специальное	23,1	23,1				прочая	
	15	пом. специальное	40,7	40,7				прочая	
	16	пом. специальное	29,9	29,9				прочая	
	21	пом. специальное	15,8	15,8				прочая	
	22	кладовая	3,2			3,2		прочая	
	Е	клетка лестнич	13,9			13,9		прочая	
Итого			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 перепрофилировано без разрешения
 Сведения об объектах: доверительное управление

ф.25

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



По адресу: Лесная ул., 43

стр. 6

ф.25

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

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

стр. 5

ф.25

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

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

ф.25

Помещение N III Тип: Учредительские
Последнее обследование 3.10.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. - восток.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал обеденный	50,0	50,0				учрежд.	
	2	кабинет	8,4	8,4				учрежд.	
	3	коридор	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. Учредительские	68,8	58,4	10,4				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 8

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых, в т.ч.		Высо-сота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. локж.	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	24,3		0,5 учрежд.	
	66	кабинет	24,3	1,2		15,6 учрежд.	
	67	шкаф	1,2	1,2		учрежд.	
	68	кабинет	9,7	9,7		учрежд.	
	68а	коридор	5,2	13,7		5,2 учрежд.	
	69	кабинет	13,7	0,5		учрежд.	
	69а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	69б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	69в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	70	кабинет	9,2	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 учрежд.	
	73	коридор	18,5	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 учрежд.	
	81	коридор	34,2	34,2		34,2 учрежд.	
	82	кабинет	10,8	10,8		учрежд.	
	82а	шкаф	0,2	0,2		учрежд.	
	82б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	83	коридор	6,1	6,1		6,1 учрежд.	
	84	коридор	5,5	5,5		5,5 учрежд.	
	87	кабинет	15,4	15,4		учрежд.	
	87а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	87б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	88	кабинет	26,2	26,2		учрежд.	

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 7

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых, в т.ч.		Высо-сота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. локж.	проч.	
	26	кабинет	13,1	13,1		учрежд.	
	27	кабинет	14,7	14,7		учрежд.	
	28	кабинет	13,0	13,0		учрежд.	
	29	кабинет	6,1	6,1		учрежд.	
	30	кабинет	8,6	8,6		учрежд.	
	31	коридор	34,9	34,9		34,9 учрежд.	
	35	коридор	4,4	4,4		4,4 учрежд.	
	36	шкаф	0,3	0,3		0,3 учрежд.	
	37	президиальная	3,5	3,5		3,5 учрежд.	
	38	уборная	8,1	8,1		8,1 учрежд.	
	39	коридор	35,4	35,4		35,4 учрежд.	
	40	кабинет	14,5	14,5		учрежд.	
	40а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	40б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	41	кабинет	18,4	18,4		учрежд.	
	41а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	41б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	42	кабинет	11,0	11,0		учрежд.	
	43	кабинет	16,0	16,0		учрежд.	
	43а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	43б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	43в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	43г	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	43д	шкаф	0,4	0,4		учрежд.	
	44	кабинет	9,0	9,0		учрежд.	
	44а	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	44б	шкаф	0,3	0,3		учрежд.	
	45	кабинет	17,5	17,5		учрежд.	
	45а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	45б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	45в	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	46	коридор	28,9	28,9		28,9 учрежд.	
	46а	шкаф	1,3	1,3		1,3 учрежд.	
	47	кабинет	20,8	20,8		учрежд.	
	47а	шкаф	1,3	1,3		учрежд.	
	48	шкаф	1,0	1,0		учрежд.	
	49	коридор	17,0	17,0		17,0 учрежд.	
	50	коридор	17,8	17,8		17,8 учрежд.	
	51	кабинет	33,5	33,5		учрежд.	
	51а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	51б	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	52	кабинет	9,3	9,3		учрежд.	
	53	лок. топосное	3,0	3,0		3,0 учрежд.	
	54	кабинет	9,8	9,8		учрежд.	
	55	уборная	2,0	2,0		2,0 учрежд.	
	56	коридор	6,0	6,0		6,0 учрежд.	
	57	кабинет	8,4	8,4		учрежд.	
	59	кабинет	24,5	24,5		учрежд.	
	60	кабинет	34,9	34,9		учрежд.	
	61	коридор	15,9	15,9		учрежд.	
	62	кабинет	13,6	13,6		учрежд.	
	62а	шкаф	0,5	0,5		учрежд.	
	63	кабинет	11,8	11,8		учрежд.	

Центральное бюро
Юридическое бюро
Клуб инвентаризации
Учреждение «Уда Москва»

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 10

Пемяние N I Тип: Урженческие
Последнее обследование 16.06.2000
Сведения об объектах: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комм. помещений	Общая площадь		Площадь помещений асфальт. использ. (с коэф.)		Высо-ота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. локж.	проч.	

3	1	кабинет	8,0	8,0	учрежд.		343
	2	кабинет	14,3	14,3	учрежд.		
	3	кабинет	14,7	14,7	учрежд.		
	4	кабинет	16,3	16,3	учрежд.		
	5	кабинет	11,9	11,9	учрежд.		
	6	коридор	26,0	26,0	учрежд.		
	7	кабинет	24,6	24,6	учрежд.		
	7а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	7б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	8	кабинет	24,2	24,2	учрежд.		
	8а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	8б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	9	кабинет	17,0	17,0	учрежд.		
	10	коридор	8,3	8,3	учрежд.		
	11	кабинет	20,9	20,9	учрежд.		
	11а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	11б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	12	кабинет	21,3	21,3	учрежд.		
	13	кабинет	11,8	11,8	учрежд.		
	14	коридор	3,1	3,1	учрежд.		
	15	кабинет	23,0	23,0	учрежд.		
	15а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	15б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	15в	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	16	кабинет	24,6	24,6	учрежд.		
	16а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	16б	шкаф	0,4	0,4	учрежд.		
	16в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	17	кабинет	22,4	22,4	учрежд.		
	17а	шкаф	0,4	0,4	учрежд.		
	17б	шкаф	0,4	0,4	учрежд.		
	18	кабинет	12,6	12,6	учрежд.		
	19	кабинет	15,6	15,6	учрежд.		
	20	кабинет	12,2	12,2	учрежд.		
	21	кабинет	20,0	20,0	учрежд.		
	22	коридор	20,3	20,3	учрежд.		
	23	коридор	11,2	11,2	учрежд.		
	24	кабинет	10,6	10,6	учрежд.		
	25	кабинет	17,9	17,9	учрежд.		
	26	кабинет	11,9	11,9	учрежд.		
	26а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	26б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	27	кабинет	15,8	15,8	учрежд.		
	27а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	27б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	28	кабинет	14,8	14,8	учрежд.		
	28а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	29	кабинет	21,4	21,4	учрежд.		
	31	кабинет	9,2	9,2	учрежд.		
	32	коридор	36,7	36,7	учрежд.		
	33	коридор	4,5	4,5	учрежд.		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 9

Пемяние N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комм. помещений	Общая площадь		Площадь помещений асфальт. использ. (с коэф.)		Высо-ота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. локж.	проч.	

	88а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	88б	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	88в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	89	кабинет	24,6	24,6	учрежд.		
	89а	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	89б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	89в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	90	кабинет	16,3	16,3	учрежд.		
	90а	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	90б	шкаф	0,5	0,5	учрежд.		
	90в	шкаф	0,3	0,3	учрежд.		
	91	кабинет	15,6	15,6	учрежд.		
	91а	пом. подсобное	2,0	2,0	учрежд.		
	93	лестница	5,9	5,9	учрежд.		
	94	узеловая	3,3	3,3	учрежд.		
	95	уборная	7,8	7,8	учрежд.		
	96	кладовая	1,3	1,3	учрежд.		
	А	клетка лестнич	22,3	22,3	прочая		
	Б	клетка лестнич	13,5	13,5	прочая		
	В	клетка лестнич	23,1	23,1	прочая		
	Г	клетка лестнич	21,8	21,8	прочая		
	Д	клетка лестнич	22,7	22,7	прочая		
	Е	клетка лестнич	22,7	22,7	прочая		
	Ж	клетка лестнич	15,1	15,1	прочая		
Итого по помещениям			1545,7	1015,8	529,9		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Урженческие			1545,7	1015,8	529,9		
Прочие			1404,5	1015,8	388,7		
			141,2	141,2			



По адресу: Лесная ул., 43
стр. 15
(продолжение)

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

Центральное
управление
государственного бюро
международной инвентаризации
ул. Лесная, 43

По адресу: Лесная ул., 43
стр. 16
(продолжение)

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Высо-та	
			в Т.ч. в основ.	встпом.			
			всего	в Т.ч. в основ.	ложж.	балк.	проч.
54		пом. для сотрудн	35,8		35,8		учрежд.
54а		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
54б		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
54в		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
55		кабинет	10,1		10,1		учрежд.
56		уменьшенная	3,7		3,7		учрежд.
57		уборная	9,9		9,9		учрежд.
58		кабинет	13,5		13,5		учрежд.
58а		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
58б		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
59		кабинет	24,6		24,6		учрежд.
59а		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
59б		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
60		кабинет	16,9		16,9		учрежд.
60а		шкаф	0,7		0,7		учрежд.
60б		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
60в		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
61		кабинет	16,9		16,9		учрежд.
61а		шкаф	0,6		0,6		учрежд.
62		кабинет	24,3		24,3		учрежд.
62а		шкаф	0,6		0,6		учрежд.
62б		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
62в		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
62г		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
63		кабинет	29,5		29,5		учрежд.
63а		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
63б		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
63в		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
63г		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
64		кабинет	10,3		10,3		учрежд.
65		кабинет	31,0		31,0		учрежд.
65а		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
65б		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
66		коридор	18,7		18,7		учрежд.
67		коридор	19,6		19,6		учрежд.
68		коридор	15,4		15,4		учрежд.
69		кабинет	13,9		13,9		учрежд.
69а		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
69б		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
69в		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
70		кабинет	13,4		13,4		учрежд.
70а		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
70б		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
71		кабинет	21,8		21,8		учрежд.
72		шкаф	1,0		1,0		учрежд.
73		шкаф	1,2		1,2		учрежд.
74		кабинет	27,8		27,8		учрежд.
74а		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
74б		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
74в		шкаф	0,5		0,5		учрежд.
74г		шкаф	0,3		0,3		учрежд.
74д		шкаф	0,5		0,5		учрежд.

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
	83г	шкаф	0,5				
	84	коридор	28,7	0,5			учрежд.
	85	коридор	40,4		28,7		учрежд.
	86	кабинет	11,4	11,4	40,4		учрежд.
	86а	шкаф	0,5	0,5			1,5 учрежд.
	86б	шкаф	0,5	0,5			1,0 учрежд.
	87	кабинет	12,4	12,4			2,5 учрежд.
	87а	шкаф	0,5	0,5			6,1 учрежд.
	87б	шкаф	0,3	0,3			1,5 учрежд.
	88	кабинет	30,4	30,4			1,5 учрежд.
	88а	шкаф	0,5	0,5			1,5 учрежд.
	88б	шкаф	0,5	0,5			2,4 учрежд.
	89	кабинет	20,0	20,0			2,7 учрежд.
	89а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	89б	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	91	узеловальная	5,8		5,8		учрежд.
	92	узеловальная	3,4		3,4		учрежд.
	93	уборная	7,2		7,2		учрежд.
	94	уборная	4,5		4,5		учрежд.
	95	кабинет	14,4	14,4			10,6 учрежд.
	96	коридор	3,4				1,1 учрежд.
	А	клетка лестнич	24,7		3,4		учрежд.
	Б	клетка лестнич	14,5		24,7		учрежд.
	В	клетка лестнич	23,1		14,5		учрежд.
	Г	клетка лестнич	22,4		23,1		учрежд.
	Д	клетка лестнич	21,8		22,4		учрежд.
Итого			1160,4	704,1	456,3		
---Нежилые помещения всего			1160,4	704,1	456,3		
в т.ч. Учрежденные			1053,9	704,1	349,8		
Прочие			106,5		106,5		

Помещение N I Тип: Учрежденные

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

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
6	Г	клетка лестнич	22,4		22,4		34,3
Д	клетка лестнич	21,6		21,6			
Итого			44,0		44,0		
---Нежилые помещения всего			44,0		44,0		
в т.ч. Прочие			44,0		44,0		

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 19

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	проч.	
	54б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	54в	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	55	кабинет	10,0	10,0			учрежд.
	56	коридор	1,5		1,5		учрежд.
	57	уборная	1,0				1,5 учрежд.
	58	коридор	2,5				1,0 учрежд.
	59	уборная	6,1		6,1		учрежд.
	60	душевая	1,5		1,5		учрежд.
	61	узеловальная	1,5		1,5		учрежд.
	62	кабинет	14,8	14,8			учрежд.
	63	коридор	2,4		2,4		учрежд.
	64	вентшахта	2,7		2,7		учрежд.
	65	пом. для сотрудн	32,2		32,2		учрежд.
	66	кабинет	16,8		16,8		учрежд.
	66а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	66б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	67	кабинет	15,0	15,0			учрежд.
	68	коридор	10,6		10,6		учрежд.
	68а	шкаф	1,1		1,1		учрежд.
	69	кабинет	14,4	14,4			учрежд.
	70	кабинет	8,0	8,0			учрежд.
	70а	коридор	7,2		7,2		учрежд.
	71	кабинет	10,6	10,6			учрежд.
	72	пом. для сотрудн	35,1	35,1			учрежд.
	72а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	72б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	72в	шкаф	0,3	0,3			учрежд.
	74	коридор	18,8		18,8		учрежд.
	75	коридор	20,2		20,2		учрежд.
	76	коридор	15,8		15,8		учрежд.
	77	кабинет	27,6		27,6		учрежд.
	77а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78	кабинет	22,4	22,4			учрежд.
	78а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	78б	шкаф	1,1	1,1			учрежд.
	79	шкаф	1,7	1,7			учрежд.
	80	кабинет	16,4	16,4			учрежд.
	80а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	80г	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	81	кабинет	9,6	9,6			учрежд.
	81а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	81б	шкаф	0,4	0,4			учрежд.
	82	кабинет	18,3	18,3			учрежд.
	82а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	82г	кабинет	11,4	11,4			учрежд.
	83	кабинет	18,8	18,8			учрежд.
	83а	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	83б	шкаф	0,5	0,5			учрежд.
	83в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.

Центральное бюро
 регистрации
 Федеральной инвентаризации
 имущества Москвы

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 22

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

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			в т.ч. основ.	в т.ч. встпом.	лодж. балк.	в т.ч. лодж. балк.	проч.		
ч	1	офис	90,2			учрежд.			260
	2	офис	19,2			учрежд.			
	3	офис	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			учрежд.			
	7а	офис	15,3			учрежд.			
	7б	коридор	9,7			9,7 учрежд.			
	8	офис	54,0			учрежд.			
	9	учвальная	3,5			3,5 учрежд.			
	10	уборная	2,5			2,5 учрежд.			
	11	венткамера	6,0			6,0 учрежд.			
	12	электродвигательная	6,9			6,9 учрежд.			
13	венткамера	8,5			8,5 учрежд.				
14	отдел.машинное	13,6			13,6 учрежд.				
Ж	клетка лестнич	8,4			8,4 прочая				
Итого по помещению			295,5	212,1	83,4				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учредительские			295,5	212,1	83,4				
Прочие			8,4	212,1	75,0				

ф. 25

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

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

По адресу: Лесная ул., 43

стр. 20

Помещение

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

ф. 25

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

Помещение N II Тип: Учредительские

ф. 25

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

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

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Лесная ул., 43 стр. 23
 Помещение N V Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 3.10.2006 ф.25
 Сведения об объекте: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.	вспомог.	использ.	проч.	
ч	1	чердак	259,8	259,8	учрежд.			260
	2	отдел.машинное	9,5	9,5	учрежд.			
Итого по помещению			269,3	269,3				
---Нежилые помещения всего			269,3	269,3				
в т.ч. Учрежденные			269,3	269,3				

Помещение N VI Тип: Прочие
 Последнее обследование 3.10.2006 ф.25
 Сведения об объекте: доверительное управление

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

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

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43

и здание по адресу:

г.Москва Лесная ул., 43, стр.1

являются объектами недвижимости.

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

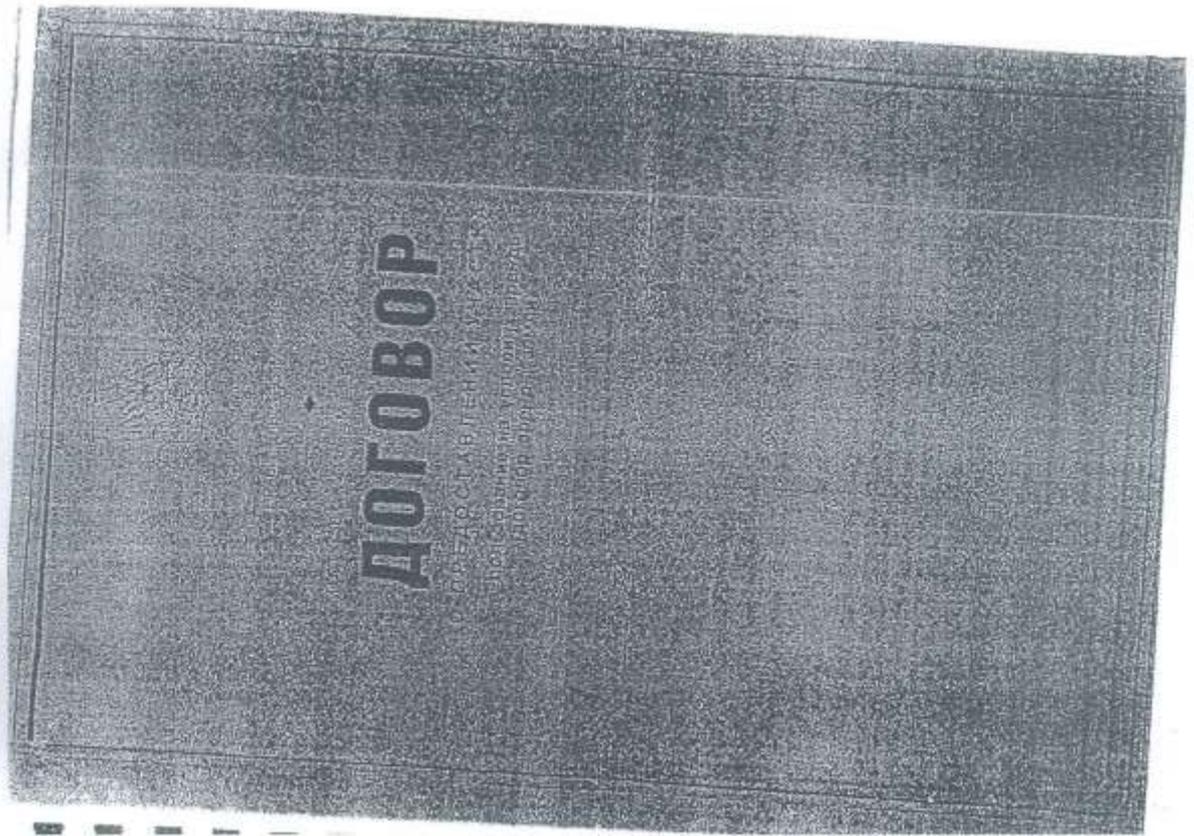
Экспликация на 23 страницах 25.08.2009 г.

Исполнитель Сажнева Сажнева Н.А.

93 10 004806

Прошнуровано, пронумеровано и
 скреплено печатью 12 листов

Раздел 4 группы
 инвентаризации
 зданий и сооружений
 Команда Т.И.



ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 4-01-001889

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 Ассоциации Земельных Комитетов (Администрация) г. Москвы, с одной стороны, и институт комплексных проблем машиностроения для автомобильной промышленности "ВИПРОМ" в лице Генерального директора Владимира Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с Законом РФ от 14.07.91 № 114-Р "Об установлении правового статуса и порядка государственной регистрации земель и земельных участков (земельных участков), государственной регистрации сделок и корпоративного права на земельные участки" и постановлением Правительства РФ от 14.07.91 № 114-Р "Об установлении правового статуса и порядка государственной регистрации сделок и корпоративного права на земельные участки" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

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

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка не может быть изменено или дополнено по соглашению Сторон, а также в целях предусмотренных законодательством, устанавливающих целевое Назначение Участка на ограничивает правоспособности Арендатора.

1.3. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемой к Договору плане Границы земельного Участка (Приложение № 2) и являются правовыми поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

На Участке имеются:

- рельеф Участка сплоский;
- зеленые насаждения;
- 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.

05/04/95

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 не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Арендная плата рассчитывается Арендатором по формуле: Арендная плата пропорционально оплаченному периоду.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в этот период арендной платы производится по курсу ЕБР на 15 число второго месяца оплаты квартала.

Размер ежемесячной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возлагается на него, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Мосгорбюро.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательному уведомлению Арендатора в каждом случае централизованного изменения (увеличения) ставок арендной платы жилищных (управленческих) организаций государственной власти Российской Федерации и Главной государственной администрации Московской области, вышестоящих должностных лиц Московской области и без внесения соответствующих изменений в/или дополнение к настоящему Договору.

Исчисление и уплата арендной платы в срок размера начисленной суммы производится Арендатором в соответствии с нормативными актами, регулирующими такое изменение (заведение). Действуют новые ставки арендной платы.

3.4. Владельцы помещений для изменения размера арендной платы может производиться на основании заявления арендатора или иного нормативного акта, а также по согласованию Сторон.

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (подлежит аренде) и Участком в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, нормативными актами России и Москвы, а также с согласия Арендодателя сдать в аренду (ипотеку), выделить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совершать иные сделки с правом аренды Участка, а также

5.3. с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок или его часть Арендодателю на срок не более пяти лет. Сделки с правом аренды этого Участка по истечении срока Договора могут совершаться только с правом аренды.

Арендатор уплачивает плату за право аренды Участка, на который в/или подается плата за право аренды Участка, прописанного в настоящем Договоре (долей в праве аренды) земельного участка по настоящему Договору.

Handwritten signature

3

При совершении сделок с правами аренды Участка или при предоставлении Участка в субаренду Арендатор обязан предоставлять в Мосгорбюро соответствующих документы для их земельного-правовой экспертизы и регистрации сделки в Мосгорбюро.

5.3. В прекращении действия договора и/или заключить по истечении срока действия настоящего договора и/или договор на согласованных условиях. Арендодатель по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендодателем по почте, обязан в течение трех месяцев со дня истечения срока действия настоящего Договора аренды может предоставить Арендатору при условии отсутствия нарушений их законодательства в/или условий Договора.

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

5.5. На возмездной основе, подвластных возмещению Арендатору по условиям основания со стороны Арендодателя, за исключением денежных средств, уплаченных за право заключения Договора аренды (право аренды) Участка по настоящему Договору.

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

5.7. Подлежит обязан исполнить все условия настоящего Договора.

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

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

5.10. Регистрировать в Мосгорбюро 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 в Мосгорбюро в соответствии с прекращением ранее установленного права на земельный Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному предпринимателю).

Арендодатель и иные специальные органы власти и государственные органы исполнительной власти (лицензия) обязаны работать на Участке для обеспечения работ, требующих разрешения (лицензия) указанных органов власти или служб.

5.12. Самостоятельно в кассный срок производить отчуждение Арендодателем своего недвижимого имущества (соразмерную часть земельного участка), расположенную на арендуемом земельном Участке и в погашение задолженности по арендным платежам, в случае превышения задолженности размера допустимой арендной платы с учетом начисленной неустойки.

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

5.14. Предоставлять по требованию государственной администрации для землеустроительного дела и проверки соблюдения нормативных условий настоящего Договора.

5.15. Письменно уведомить Арендодателя в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов.

Handwritten signature

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

6. ПРАВА И ОГРАНИЧЕНИЯ АРЕНДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

-- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования участка не по целевому назначению; -- неоплаченные в течение периода, установленных настоящим Договором, арендных платежей и предусмотренных в особых условиях настоящего Договора;

и иные законодательства Участка, описанные, запрещенными земельными иными законными способами, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области, а также передачу Участка в субаренду, разнарядку без согласия Арендодателя и/или иных лиц на Участке, имеет право расторгнуть настоящий Договор

также по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами России и Москвы.

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

6.3. Обратиться с заявлением на расторжение Договора в случае неисполнения им обязанности по арендной плате на условиях, указанных в п. 5.13. настоящего Договора.

6.4. Требовать при расторжении Договора с Арендатором о возмещения и/или возврата переданной и/или сформированной о нем в ходе исполнения Договора аренды земельного участка, а также в случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.5. На возмрат убытков, понесенных в результате Арендатором по вине России, в том числе по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов Российской Федерации, в том числе из законодательства Арбитражного и гражданского законодательства.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от размера платежа с 26-го числа последнего неисполненного периода, начиная с даты наступления срока платежа.

7.3. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств (долги и пр.) в пользу передачи Арендатором своих прав на Участке в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, Арендодатель или взыскатель вправе потребовать от Арендатора возмещения или взыскания пользования Участком других лиц в безвозмездном, либо использованном земельном участке без согласия Арендатора. Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку

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

7.4. В случае возникновения споров и/или урегулирования споров Арендатор и/или третьи лица, осуществляющие исполнение обязательств по Договору, Арендатор, Арендодатель, либо последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один кварталный период и доводит 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 (штраф) в размере пяти минимальных размеров труда, установленных законодательством, за один кварталный период.

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при наступлении 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 Московском земельном кадастре.

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 аренды Стороны, желающая расторгнуть Договор, должна уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с содержанием претензионно-исполнительных или исполнительных документов Арендодателя, Арендатора, Претензии предъявляется в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

В претензии указывается: Требования заявителя; сумма претензий и обоснование их расчета, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, подтверждающие требования заявителя; доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующие законы и другие документы; перечень прилагаемых в претензии документов.

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

К претензии прилагаются подлинники документов, подтверждающие наличие или отсутствие требований, или надлежащее заверение другой стороны.

Если эти документы отсутствуют у

11. ПРОЧИЕ ПОДЛЕЖИЕ

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

11.2. Уведомления, предложения, предопределения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телефоном или телеграфом и любыми 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 претензии не приложены документы, необходимые для их рассмотрения, они направляются в течение тридцати дней с указанного срока Представителю. При получении претензии с указанием срока Представитель претензии рассматривает на основании имеющихся документов.

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

В ответе на претензии 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 - документально обоснованный отказ; перечень прилагаемых к ответу на претензию документов; других доказательств.

При Удовлетворении претензии, получившей денежную оценку, и отмену из претензии прилагается поручение банку на перечисление денежных средств с отметкой об исполнении (принят и исполнен).

При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии заявителю должны быть возвращены подлинные документы, которые были приложены к претензии, а также направлена копия, обосновывающая 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 (принят и исполнен) или отсутствует ответ претензии вразе по истечении 20 дней после получения в соответствии с условиями оказания услуг, поручение на списание в случаях установления факта доминанной суммы с начислением за просрочку платежа. К поручению прилагается уведомление, если претензия или неполучения в срок ответа на претензию заявителю вразе 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.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявителю вразе 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 Установленные Договором сроки;
- неисполнение начисленной неустойки по факту нарушения обязательств по Договору в установленный срок со дня истечения Уведомления Арендодателя о нарушении обязательств по Договору; -- невыполнения "Особых Условий Договора" и других обстоятельств.

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

Васильев

Васильев

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

«6.1. Гарантировать Договору беспрепятственное использование земельного участка, в том числе в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- исполнение арендной платы в течение двух календарных месяцев;
- использование Участка не по своему назначению;
- несоблюдение или неисполнение Участком в течение трех лет, если иное не установлено законом;

сособор;

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

• осуществление без уведомления Арендодателя или без его согласия сделок, предусмотренных статьями 359 и 360 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе в отношении земельных участков, выделенных в целях размещения объектов размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества в виде лиц на Участке;

• в случае признания Утраченным силу республического акта, вынесенного органами для заключения настоящего Договора.

• в случае возникновения споров, связанных со земельным участком.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательством и/или Российской Федерации и г. Москвы.

8. Назвать название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Синоним»

9. Назвать пунктом 7.2., 7.3., 7.5. раздела 7 «Синоним» в следующей редакции:

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

7.3. В случае, если Арендатором в двухмесячный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды и льгот (лиштва), в соответствии с которыми, в количестве площади в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю плату за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца просрочки по день уплаты акцептованно, и в случае неисполнения Арендатором своих обязательств по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, и при этом в случае предоставления уведомления лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо исполнения обязательств участком не по назначению или неисполнения Арендатором уплаты Арендодателю платы за аренду в размере годовой арендной платы республическим актом, действующим на дату уплаты (платеж) (при акцептовании у Арендатора) по арендной плате за земельный участок.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по линии Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» в соответствии с которыми использован Участок, Арендатор уплачивает Арендодателю плату за аренду (платеж) в размере

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы устанавливается и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения (исключений) ставки арендной платы (в том числе коэффициента индексации) или изменения ставок арендной платы (в том числе коэффициента индексации), или изменения государственной регистрации использования земельного участка (в том числе государственной регистрации государственной власти Российской Федерации (подлинником)) в соответствии с Арендатором и без внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости. При этом, в случае принятия таких актов, в отношении и уплаты Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и настоящего уведомления Арендодателя об изменении (исключении) ставки арендной платы (в том числе коэффициента индексации), в том числе коэффициента индексации (исключений) к ставкам арендной платы, в том числе коэффициента индексации (исключений) и расчетом платежей, либо с указанием коэффициента, начиная с момента уведомления в расчетном периоде, коэффициент в действии применяем актам и без внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через судакта массовой информации соответствующего кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первая арендная плата по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующего после издания таких актов. Ставка арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставке арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или иное имущество подпольно другому юридическому лицу, при этом данное обязательство Арендатора уплачивать арендную плату без применения вышеуказанных коэффициентов и льгот наступает и возникает независимо от назначения имущества в пользование.»

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

«4.2. В случае освобождения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной в 3 Приложении 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несоответствие бюджетным планам и установленным Договором и (или) законодательством нормам.

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

«5.2. Совершить сделку с правом аренды земельного участка, земельного участка в пределах срока договора аренды и порядке, предусмотренном настоящим Договором, принятыми актами Российской Федерации, города Москвы и решениями исполнительных органов власти, с последующей государственной регистрацией при условии предоставления уведомления Арендодателю о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, стороны и условий сделки и приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и не государственной регистрации сделки Арендатор обязан в двухмесячный срок обратиться в Арендодателя для внесения изменений в Договор в части данных стороны по Договору.»

Наим 101 платежного поручения 00
 Плате 104 платежного поручения (СБКО 071110501002000129)
 Плате 105 платежного поручения (СБКАТО) 4523658000
 ФЛС М _____ НДС не облагается, _____ квартал, _____ год.

Примечание:
 1. Расчет ежегодной арендной платы арендатором на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 373-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве"
 2. Обязательство Арендатора уплатить арендную плату возникает со дня, следующего за днем учётной регистрации сделки/акта аренды в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
 Земельный участок ТУ ЦАО

В Матвейкин
 200 _____ г.

От Нового Арендатора «Лес»
 Генеральный директор

О.Ю.Светлана
 200 _____ г.

Примечание 1 в Договоре аренды № М.О. 003560.002
 от «___» _____ года 2011 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
 № ЛС.М.М.А.1.003560.002

Новый арендатор «Лес» Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи» Актив Менеджмент» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Аруджи» – фонд недвижимости 1»

Адрес участка: улица Лесная, вл. 43
 Кадастровый номер участка: 77:01:0004016:5

НЕКОММУНАЛЬНОЕ ДВУХЭТАЖНОЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЕ АРЕНДНОЕ ПЛАТНО	
1	Площадь земельного участка 3169 кв.м
1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (привнесены права собственности на имущество) 2652 кв.м с 06.03.2008
1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (привнесены права собственности на имущество) 2941 кв.м с 05.06.2008
2	Территориально-экономическая оценка земли г. Москвы 77:01:0004016
3	Кадастровый квартал 07:323.29 руб. за 1 кв.м
4	Удвоенный коэффициент кадастровой стоимости земельного участка 213.961.206,61 руб.
5	Кадастровая стоимость земельного участка* 1,5 % от кадастровой стоимости
6	Ставка арендной платы

* в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (*) определяется делением кадастровой стоимости на коэффициент равенства Арендаторам.

ОЗЕМЕР ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЕ АРЕНДНОЕ ПЛАТНО ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

итоговая арендная плата ** 2.686.076,48 руб.
 с 06.03.2008
 ежегодная арендная плата ** 1.978.789,94 руб.
 с 05.06.2008

ТОЖЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

1. Арендза за землю производится в рублях и вносится ежеквартально по прошествии 5 дней первого числа квартала (Договор г. Москва № 48 от 19.12.2007 г., статья 21)
 2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца просрочки (в день уплаты просроченных

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО АРЕНДАТОРА

ИП 7705031674, ИНН 7704010013,
 филиал «Федеральное казначейство МФ РФ им. г. Москва (пол. Департамента земельных ресурсов города Москвы)
 расчетный счет 50401033300000000004
 по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 1
 ОГРН 50401033300000000004
 ИНН 7704010013

Одобрено
 (подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости
 Филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
 полное наименование органа регистрации кадастра

"19" января 2017 г. №77/ИСХ/17-73892

На основании запроса от _____, сообщаем, что: _____, поступающего на рассмотрение

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77-01-0004016-4243
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	1563303697,70
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Результаты акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 января 2016 г., № 790-ПП 22 декабря 2016 г.
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	
полное наименование должности	ВЕЖЕВЕР ВЕТЕВЕР Р. Е. инициалы, фамилия



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 ДЕПАРТАМЕНТ НЕДВИЖИМЫХ
 РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Басуринская, д. 26, Москва, 119884
 Телефон: (495) 959-16-13, факс: (495) 959-18-43
 E-mail: dnr@mos.ru, dnr@mos.ru, dnr@mos.ru
 ОГРН: 1047700010823,
 ИНН/КПП: 7703013770/7703013770

07.02.2013 № 33-А-00343-(0)-0
 от № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

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

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее - департамент) настоящим уведомляет об изменении (изменении) с 01.10.2012 ставки арендной платы по договору аренды от 05.12.1995 № М-01-003569 на земельный участок по адресу: Лесная улица, вл. 43 в связи с истечением срока действия государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утверждаемой постановлениями Правительства Москвы от 27.11.2012 № 670/ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», в том числе в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 № 477/ПП «Об внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП и признании утратившими силу отдельные акты (содержащие положения) правовых актов) Правительства Москвы.

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

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

Выписку реестра для переоформления арендной платы размещены на официальном сайте департамента www.dnr.mos.ru.

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

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

При получении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обращаться по телефону: (495) 959-05-11 (499) 953-75-91.

Институт, руководители

Аруджи

Д.Н. Грузинин

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

"19" января 2017 г.

№77/ИСХ/17-72325

№77/ИСХ/17-73076

На основании запроса от _____, сообщаю, что: _____, поступающего на рассмотрение

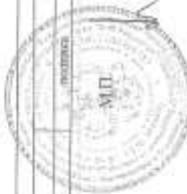
На основании запроса от _____, сообщаю, что: _____, поступающего на рассмотрение

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4247
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	376692398,31
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Результат акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае применения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4246
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	231024577,18
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Результат акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае применения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	

полное наименование должности _____, инициалы, фамилия

полное наименование должности _____, инициалы, фамилия



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

УКОНМ 2111370

Кварт № **592**
 Адрес № **4**
 Инв. форма **ГЭС**
 Инв. группа **индивидуальны**

Учредительское (подписавшее) лицо
 по **Лесной улице** дома **43** кв. корт. № **1**
 Краснодresмeнское ГО Общeствeнныe АО г. Москва

Владельца: Единичные инвестиционные линии – Владимир Зверьгин, лично инвестиционная фирма «Индивидуальность» «Аруджи» недвижимости г.п. по управлению Общества с ограниченной ответственностью «ГТС-Клининг Пятигорский резерв», здание с котлами устанавливается на основании Акта приема-передачи инвестиционных прав в резерве плавильной инвестиционных линий и сметой «Обс. в/обл.», 3 кв. м. №1756.9 кв. м. в другом собственности Число этажей **6**

Год постройки **1974** переоборудовано в **1977** Год последнего кап. ремонта _____ г.
 Кроме того, имеются технологические здания, арочный этаж мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал стен **стальной** площадь крыши **3179** кв.м.
 Фасад **оштукатурено, окрашено** площадь фасадов **867** кв.м.
 Число лестниц **5** в т.ч. уборочная площадь _____ кв.м.
 Уборочная площадь, общ. коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.
 Объем **66464** куб.м.
 Общая площадь по зданию **48** кв.м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв.м.
 в кв. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв.м. в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв.м.
 жилой площади _____ кв.м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома
А. Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь, назначение	Балконная		Лоджия									
		Жилая площадь											
1	площадь:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	в общих	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	в отдельных	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Служебная жилая площадь	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Мансартная жилая площадь	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Распределение площади по числу комнат (без обьектов и коридоров, сист.)

№№ п/п	Число квартир	Общая		Жилая									
		Жилая площадь											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

И. Нежилые помещения: общая площадь **12387,2** кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Текущие измерения:													
		Общая	Основная	Общая	Основная	Общая	Основная	Общая	Основная	Общая	Основная	Общая	Основная	Общая	Основная
1	Жилая в мезонит. п/м.	2074,2	854,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Торговая	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Производственная	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Складская	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Бытового обслуж.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Гаражи	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Учрежденческая	10018,6	8833,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Общества, питания	347,4	194,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Школьная	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Учебно-научная	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Лечебно-санитарн.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Культ.-просветит.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Детские сады и ясли	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Театров и зрел. предпр.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	Техно-весные мастерск.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Профессиональная	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	Прочие	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого:		12387,2	7862,8												

В том числе: 1. Площадь подвала здания _____ кв.м. 2. Площадь ат. здания _____ кв.м.
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

Использование помещений

№№ п/п	Использование помещений	Всего		Основная		Текущие измерения:	
		Всего	Основная	Всего	Основная		
1	Учрежденческая:	3	4	5	6	7	8
1	Жилищная контора	0	0	0	0	0	0
2	бюкан, детские, дружин и др.	0	0	0	0	0	0
3	Культурно-просветительная	0	0	0	0	0	0
4	а/во, уполномоченные, библиотеки	0	0	0	0	0	0
5	Прочие:	0	0	0	0	0	0
6	а/настроение	0	0	0	0	0	0
7	Бюкан, жилищных контор	0	0	0	0	0	0
8	в/настройка	0	0	0	0	0	0
9	Культурная	0	0	0	0	0	0
10	в том числе: газ в том числе: газ на территории	0	0	0	0	0	0
Итого:							

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной конструкции

Коды элементов	Наименование конструктивных элементов	Среднее значение площади верха	Среднее значение высоты здания	Среднее значение		Коэффициент износа	Среднее значение износа
				площадь, м ²	высота, м		
1	Фундамент	3	1,5	3	50	1,5	50
2	Внутренние и наружные стены	26	14,3	26	55	14,3	55
3	Столбы	9	4,5	9	50	4,5	50
4	Крыша	6	3,0	6	50	3,0	50
5	Полы	9	7,4	9	12,3	60	7,4
6	Оконный блок	11	5,5	11	50	5,5	50
7	Наружная стена	7	4,7	7	9,4	50	4,7
8	Средняя часть	21,7	12,4	21,7	22,6	55	12,4
9	Итого	109	57,0	109	106,6	53	57,0

II. Елементы общей и жилой площади (кв. м.)

Коды	Наименование	Этаж	Площадь (кв. м.)		Высота (кв. м.)	Объем (куб. м.)
			общая	жилая		
1	Удобства	6	2312,8	22,40	51807	
2	Лоджии	1	45,5	3,40	155	
3	Коридор	1	1848,3	2,70	4990	
4	Кухня	1	2169,8	3,00	6509	
5	Средняя часть	1	656,7	4,60	3021	
6	Лоджия	1	86,0	3,40	292	

III. Исчисление площадей и объемов частей строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж	Площадь (кв. м.)		Высота (кв. м.)	Объем (куб. м.)
			общая	жилая		
1	Удобства	6	2312,8	22,40	51807	
2	Лоджии	1	45,5	3,40	155	
3	Коридор	1	1848,3	2,70	4990	
4	Кухня	1	2169,8	3,00	6509	
5	Средняя часть	1	656,7	4,60	3021	
6	Лоджия	1	86,0	3,40	292	

Площадь застройки: 2853,6 м²

V. Описание конструктивных элементов и определение их веса основной пристройки

Группа эл.п.	Средняя масса г/м ³ для кирпича	Средняя внутренняя высота помещений	Сборочные таблицы			
			Удельный вес конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов с прокладками	Удельный вес конструктивных элементов в кладочном растворе	Удельный вес конструктивных элементов в процентах
1	1800 кг/м ³	3	Техническое описание (краски, прокладки, пыль и т.п.)			
2	Фундаменты					
3	Внутренние и наружные перегородки					
4	Перегородки					
5	Полы					
6	Крыша					
7	Стены					
8	Самостоятельные элементы					
9	Двери					
10	Окна					
11	Полы					
12	Крыша					
13	Стены					
14	Самостоятельные элементы					
15	Двери					
16	Окна					
17	Полы					
18	Крыша					
19	Стены					
20	Самостоятельные элементы					
21	Двери					
22	Окна					
23	Полы					
24	Крыша					
25	Стены					
26	Самостоятельные элементы					
27	Двери					
28	Окна					
29	Полы					
30	Крыша					
31	Стены					
32	Самостоятельные элементы					
33	Двери					
34	Окна					
35	Полы					
36	Крыша					
37	Стены					
38	Самостоятельные элементы					
39	Двери					
40	Окна					
41	Полы					
42	Крыша					
43	Стены					
44	Самостоятельные элементы					
45	Двери					
46	Окна					
47	Полы					
48	Крыша					
49	Стены					
50	Самостоятельные элементы					
51	Двери					
52	Окна					
53	Полы					
54	Крыша					
55	Стены					
56	Самостоятельные элементы					
57	Двери					
58	Окна					
59	Полы					
60	Крыша					
61	Стены					
62	Самостоятельные элементы					
63	Двери					
64	Окна					
65	Полы					
66	Крыша					
67	Стены					
68	Самостоятельные элементы					
69	Двери					
70	Окна					
71	Полы					
72	Крыша					
73	Стены					
74	Самостоятельные элементы					
75	Двери					
76	Окна					
77	Полы					
78	Крыша					
79	Стены					
80	Самостоятельные элементы					
81	Двери					
82	Окна					
83	Полы					
84	Крыша					
85	Стены					
86	Самостоятельные элементы					
87	Двери					
88	Окна					
89	Полы					
90	Крыша					
91	Стены					
92	Самостоятельные элементы					
93	Двери					
94	Окна					
95	Полы					
96	Крыша					
97	Стены					
98	Самостоятельные элементы					
99	Двери					
100	Окна					

VI. Техническое описание холодных пристроек

Группа эл.п.	Средняя масса г/м ³ для кирпича	Средняя внутренняя высота помещений	Сборочные таблицы			
			Удельный вес конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов с прокладками	Удельный вес конструктивных элементов в кладочном растворе	Удельный вес конструктивных элементов в процентах
1	1800 кг/м ³	3	Техническое описание (краски, прокладки, пыль и т.п.)			
2	Фундаменты					
3	Внутренние и наружные перегородки					
4	Перегородки					
5	Полы					
6	Крыша					
7	Стены					
8	Самостоятельные элементы					
9	Двери					
10	Окна					
11	Полы					
12	Крыша					
13	Стены					
14	Самостоятельные элементы					
15	Двери					
16	Окна					
17	Полы					
18	Крыша					
19	Стены					
20	Самостоятельные элементы					
21	Двери					
22	Окна					
23	Полы					
24	Крыша					
25	Стены					
26	Самостоятельные элементы					
27	Двери					
28	Окна					
29	Полы					
30	Крыша					
31	Стены					
32	Самостоятельные элементы					
33	Двери					
34	Окна					
35	Полы					
36	Крыша					
37	Стены					
38	Самостоятельные элементы					
39	Двери					
40	Окна					
41	Полы					
42	Крыша					
43	Стены					
44	Самостоятельные элементы					
45	Двери					
46	Окна					
47	Полы					
48	Крыша					
49	Стены					
50	Самостоятельные элементы					
51	Двери					
52	Окна					
53	Полы					
54	Крыша					
55	Стены					
56	Самостоятельные элементы					
57	Двери					
58	Окна					
59	Полы					
60	Крыша					
61	Стены					
62	Самостоятельные элементы					
63	Двери					
64	Окна					
65	Полы					
66	Крыша					
67	Стены					
68	Самостоятельные элементы					
69	Двери					
70	Окна					
71	Полы					
72	Крыша					
73	Стены					
74	Самостоятельные элементы					
75	Двери					
76	Окна					
77	Полы					
78	Крыша					
79	Стены					
80	Самостоятельные элементы					
81	Двери					
82	Окна					
83	Полы					
84	Крыша					
85	Стены					
86	Самостоятельные элементы					
87	Двери					
88	Окна					
89	Полы					
90	Крыша					
91	Стены					
92	Самостоятельные элементы					
93	Двери					
94	Окна					
95	Полы					
96	Крыша					
97	Стены					
98	Самостоятельные элементы					
99	Двери					
100	Окна					

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ п/п	Наименование строения и пристройки	№ строения	№ участка	Строительный остаток	Порядка в стоимости в коэффициентах										Всего	Итого	
					на высоту строения	на площадь строения	на площадь участка			на площадь участка							
1	зд	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	зд	4	546	33.3	1.07	0.88	0.88	0.88	0.83	0.83	0.98	0.98	21.61	15590	47676	53	
	зд	4	546	31.13	0.93								30.07	46474	135747	83	
	зд	4	546	33.3		0.8							23.8	4990	12642	83	
Ас-20000965 * 1.01 * 2.046																	

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВЕНЕСЕЛ

Работы выполнены	Милышев Г. М.	21 Май 2014
инженер	Милышев Г. М.	21 Май 2014
Проверено бригадой	Милышев Г. М.	21 Май 2014
Начальник бюро	Милышев Г. М.	21 Май 2014

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудование	Единица измерения	Количество	% износа	Возраст	Потребность в капрем. в %			Итого	
						Норматив	Факт	Средний	Итого	Итого
1	Фундаменты	куб.м	0							
2	Стены	куб.м	0							
3	Стены	кв.м	0							
4	Перегородки	кв.м	0							
5	Полы	кв.м	0							
6	Потолки	кв.м	0							
7	Внутренние перегородки	кв.м	0							
8	Двери	шт.	0							
9	Окна	шт.	0							
10	Порожки	шт.	0							
11	Стекла	шт.	0							
12	Крыша	кв.м	0							
13	Кровля	кв.м	0							
14	Внутреннее оборудование	шт.	0							
15	Санитарно-техническое оборудование	шт.	0							
16	Санитарно-техническое оборудование	шт.	0							
17	Печи	шт.	0							
18	Вентиляторы	шт.	0							
19	Лифты	шт.	0							