

ОТЧЕТ № 171111

об оценке справедливой стоимости доли 496/1000 в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 6806,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15



Исполнитель: **ООО «Центр корпоративных решений»**

Заказчик: **ООО " УК "Реальные инвестиции"**
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости "Краснопресненский"

Дата оценки: **16 ноября 2017 г.**

Дата составления отчета: **16 ноября 2017 г.**

Заключение об оценке

Генеральному директору

ООО "УК "Реальные инвестиции" Д.У.
Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости "Краснопресненский"

А. А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора об оценке №ОЦ0902-04 от 23 марта 2009 года и дополнительного соглашения №ОЦ-0902-04/ДС28 от 03.11.2017 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости доли 496/1000 в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 6806,1 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15 (далее – Объект).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Отчет составлен в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации. Оценка проведена по состоянию на 16 ноября 2017 г. Датой составления Отчета является 16 ноября 2017 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский».

Подробное описание Объекта, а также подходов и методов определения справедливой стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 доли в размере 496/1000 в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 6806,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15 с учетом стоимости прав на земельный участок, на котором находится здание, по состоянию на 16.11.2017 г. составляет

479 157 006,00 (Четыреста семьдесят девять миллионов сто пятьдесят семь тысяч шесть рублей 00 копеек) без учета НДС.

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 16.11.2017 г. При этом использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов фонда допускается, если с даты составления указанного отчета - 16.11.2017 г. прошло не более 6 месяцев.

16 ноября 2017 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1.1. <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	6
1.1.2. <i>Цель оценки</i>	6
1.1.3. <i>Вид стоимости</i>	6
1.1.4. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	6
1.1.5. <i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	7
1.1.6. <i>Основание для проведения оценки</i>	7
1.1.7. <i>Дата осмотра</i>	7
1.1.8. <i>Дата оценки</i>	7
1.1.9. <i>Дата составления отчета</i>	7
1.1.10. <i>Курс доллара США</i>	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	9
1.5.1. <i>Сведения о Заказчике</i>	9
1.5.2. <i>Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора</i>	9
1.5.3. <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор</i>	10
1.5.4. <i>Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)</i>	11
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
1.8. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫШЕУКАЗАННЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	13
2.1.1. <i>Анализ достаточности информации</i>	13
2.1.2. <i>Анализ достоверности информации</i>	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	14
2.2.1. <i>Место нахождения объекта оценки</i>	14
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.3.1. <i>Состав объекта оценки</i>	16
2.3.2. <i>Сведения об износе и устареваниях Объектов</i>	17
2.3.3. <i>Правовой статус объекта оценки</i>	18
2.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ	19
3.2. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ, III КВАРТАЛ 2017 ГОД	22
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	34
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	34
5.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода.....	34
5.1.2. Применимость доходного подхода	34
5.1.3. Описание этапов оценки	35
5.1.4. Оценка потенциального валового дохода	35
5.1.5. Анализ расходов	35
5.1.6. Методика расчета коэффициента капитализации.....	36
5.1.7. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода	39
5.1.8. Методология оценки с применением затратного подхода	39
5.2. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДА	40
5.2.1. Описание этапов оценки	40
5.2.2. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПСС.....	40
5.2.3. Определение износа	43
5.2.4. Расчет стоимости замещения Объекта	50
5.2.5. Определение стоимости права аренды земельного участка	50
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
5.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	51
5.3.2. Применимость сравнительного подхода	52
5.3.3. Описание этапов оценки	52
5.3.4. Выбор объектов аналогов.....	52
5.3.5. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок	57
5.3.6. Обоснование применяемых корректировок.....	59
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	59
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОЛИ	60
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	122

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит доля в размере 496/1000 (далее – Доля) в праве собственности на помещения общей площадью 6806,1 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, номера на поэтажном плане: этаж а 1 - комнаты Б, В; помещение VII - комнаты с 1 по 26; подвал - комнаты А, Б, Г; помещение I - комнаты с 1 по 6; помещение II - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 22; этаж 1 - комнаты а 1, б 1, а, А, Б, б, В, в; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты с 1 по 6; помещение VI - комнаты с 1 по 8; этаж 2 - комнаты Б, В; помещение VIII - комнаты 1, с 3 по 9, 10в, 10г, с 16 по 23, с 32 по 38; этаж 3 - комнаты Б, В; помещение IX - комнаты с 1 по 11; этаж 4 - комнаты Б, В; помещение X - комнаты с 1 по 11; этаж 5 - комнаты Б, В; помещение XI - комнаты с 1 по 11, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15 с учетом стоимости прав на земельный участок, на котором находится здание (далее – Объект).

1.1.2. Цель оценки

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – стандарт МСФО 13) для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский».

1.1.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость объекта на основании стандарта МСФО 13.

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

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.

1.1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием затратного подхода, стоимость Объекта без учета НДС составляет

832 094 214,87 (Восемьсот тридцать два миллиона девяносто четыре тысячи двести четырнадцать рублей 87 копеек).

Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, стоимость Объекта без учета НДС составляет

831 918 730,71 (Восемьсот тридцать один миллион девятьсот восемнадцать тысяч семьсот тридцать рублей 71 копейка).

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объекта без учета НДС составляет

1 140 169 405,83 (Один миллиард сто сорок миллионов сто шестьдесят девять тысяч четыреста пять рублей 83 копейки).

1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта по состоянию на 16.11.2017 г. без учета НДС составляет

1 016 886 684,00 (Один миллиард шестнадцать миллионов восемьсот восемьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля 00 копеек).

Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 оцениваемой Доли в праве собственности на Объект без учета НДС составляет

479 157 006,00 (Четыреста семьдесят девять миллионов сто пятьдесят семь тысяч шесть рублей 00 копеек).

1.1.6. Основание для проведения оценки

Оценка была проведена на основании договора об оценке №ОЦ0902-04 от 23 марта 2009 года и дополнительного соглашения №ОЦ-0902-04/ДС28 от 03.11.2017 г.

1.1.7. Дата осмотра

Дата осмотра объекта оценки 16.11.2017 г.

1.1.8. Дата оценки

Датой проведения оценки является 16.11.2017 г. Все расчеты выполнены на дату проведения оценки.

1.1.9. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 16 ноября 2017 г.

1.1.10. Курс доллара США

Курс доллара США на дату оценки - 59,24 руб. за 1 доллар США.

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС28

г. Москва

«03» ноября 2017 г.

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский».

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС28 от 03.11.2017 г.

Объект оценки	Право общей долевой собственности в размере 496/1000 на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 15. Площадь объекта оценки: 6806,1 кв.м
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13
Дата оценки	16.11.2017 г.
Срок проведения оценки	до 16.11.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Фактические характеристики объекта оценки соответствуют информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах, и не требуют дополнительной проверки. При проведении оценки Исполнитель самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
Иное	Указание возможных границ интервала итоговой стоимости не требуется.

От имени Заказчика:

МП



От имени Исполнителя:

МП



1.3. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет (далее – Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.

1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.5.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»
Полное наименование	1057747030000 от 17.05.2005 г.
ОГРН, дата присвоения ОГРН	г. Москва, ул. 2-я Звенигородская д. 13
Место нахождения	ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Краснопресненский»

Источник информации: данные Заказчика

1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

ФИО оценщика	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б

ФИО оценщика	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г.	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ООО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001-PIL 356710/2017, от 21.06.2017 г., срок действия полиса: с 28.06.2017 г. по 27.06.2018 г. Страховая сумма 6 750 000,00 руб.	Страховщик – ООО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001-PIL 356704/2017, от 21.06.2017 г., срок действия полиса: с 28.06.2017 г. по 27.06.2018 г. Страховая сумма 6 750 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков и документы о членстве в профессиональных общественных организациях представлены в Приложении 1.

1.5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Наименование	Расшифровка
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН № 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – ООО «Группа Ренессанс Страхование», договор обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №001-PIL342747/2017 от 29.03.2017 г., срок действия договора: с 15.04.2017 г. по 14.04.2018 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник: данные Оценщиков

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.5.4. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.6. Допущения и ограничительные условия

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки:

- Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее — Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее — Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая была получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная.
- Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
- Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору.
- Исходные данные, которые использовались Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- От Оценщика не потребуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки базируются на основании визуального осмотра и информации, предоставленной Заказчиком (копии всех документов представлены в Приложении к Отчету).
- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой являются Оценщики:

- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)".
- Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".
- Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
- Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

Настоящий отчет составлен 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 N 106н).

1.8. Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) и Стандарты и правила оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО) используются оценщиками в соответствии с требованиями ст. 15 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 16.07.1998 г. с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Применение стандарта IFRS 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

2. Описание объекта оценки

2.1. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 11 ФСО №1 следует учитывать полноту и достоверность исходной информации.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

2.1.1. Анализ достаточности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации и документов:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АМ № 343078 от 30.12.2010 г.;
- копия Справки о стоимости аренды по зданию ;
- копия Справки об эксплуатационных расходах по зданию;
- копия поэтажного плана от 06.05.2006 г.;
- копия Экспликации от 10.05.2006 г.;
- копия Договора аренды земельного участка № М-01-033-039 от 28.04.2007.

Копии хранятся в архиве Оценщика.

Анализ перечня проведенных документов показал, что для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные. Копии Свидетельств о государственной регистрации права и копии кадастровых паспортов на квартиры представлены в Приложении 2.

2.1.2. Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение: в рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения:

Обзор региона и рынка

www.veb.ru/ru/analytics/macro/

<http://realty.south.ru/>

Географические карты

<http://maps.google.ru/>

<http://wikimapia.org/>

Используемые методики оценки и экономические показатели

<http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

<http://www.ocenchik.ru/docs/63.html>

<http://www.raexpert.ru/>

<http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr>

Информация, используемая в сравнительном подходе

Интернет порталы www.irn.ru;

материалы интернет портала IRN.RU;

журнал «Недвижимость и цены» за ноябрь 2017 г.;

газета «Из рук в руки» раздел «Недвижимость», выпуски за ноябрь 2017 г.

Информация, используемая в затратном подходе

Общественные здания «Укрупненные показатели стоимости строительства» Серия «Справочник оценщика» - М.: «КО-ИНВЕСТ» 2014г.

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 97.

Информация используемая в доходном подходе

Интернет порталы cbonds.info; http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr;

копия Справки о стоимости аренды по зданию;

копия Справки об эксплуатационных расходах по зданию.

2.2. Описание оцениваемого имущества

2.2.1. Место нахождения объекта оценки

Экспертный осмотр Объекта и его близлежащих окрестностей произведен 16.11.2017 г. Оценщиком в присутствии представителя Заказчика. В процессе проведения осмотра были сопоставлены данные предоставленные для оценки с фактическим состоянием Объекта, проведено фотографирование Объекта оценки.

В ходе проведения осмотра установлено:

- объект оценки находится в Центральном административном округе, муниципальный район «Пресненский», ближайшая станция метро - «Улица 1905 года», 10-15 мин. пешком;
- транспортная доступность - подъезд к объекту оценки осуществляется с Третьего транспортного кольца и Звенигородского шоссе;
- типичное использование близлежащей недвижимости смешанное – жилые, административные и промышленные здания;
- тип застройки окружения – уличная средней плотности;
- перспектива развития – сложившийся массив.

Основные технические характеристики

Объект оценки - восьмиэтажное здание с подвалом и антресолью (9 этаж).

Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии и не требует какого-либо ремонта (для поверхностей доступных визуальному восприятию).

Внутренняя планировка помещений объекта соответствует представленной для оценки планировке БТИ,

в целом локальное расположение объекта привлекательно для размещения офисных помещений класса В и выше.

Рис. 1. Место нахождения Объекта оценки в пределах г. Москвы

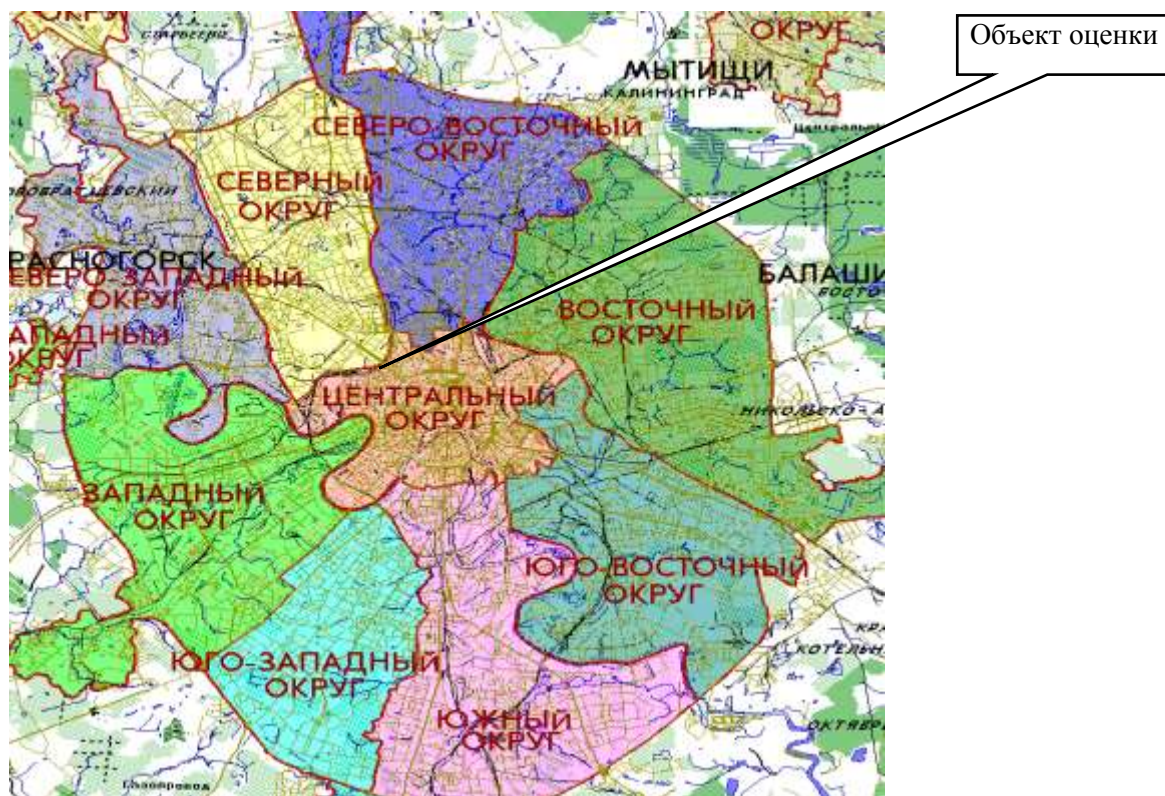


Рис. 2. Место нахождения Объекта оценки в пределах района



2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.3.1. Состав объекта оценки

Данные характеристики были получены в ходе визуального осмотра Объекта и из документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 4. Техничко-экономические показатели Объекта

Параметр	Описание
Объемно-планировочное решение здания, в котором расположено помещение Объекта	Нежилое здание с подвалом и несущими кирпичными стенами
Год постройки	1977
Этажность	5
Общая площадь, м2	6806,1
Объем, м3	25 727,1
Площадь застройки, м2	1 312
Фундамент	Монолитный железобетон
Наружные и внутренние стены	1-2 этаж - кирпичные; выше - газосиликат
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Рулонная мягкая по железобетонному перекрытию
Наружная отделка	Вентилируемый фасад с облицовкой керамическим гранитом
Внутренняя отделка	Высококачественная: стены - окраска, потолки - окраска, подвесной потолок, пол - керамогранит, ламинат, линолеум, ковровые
Заполнение проемов	Оконные - деревянные рамы со стеклопакетами, двери - деревянные филенчатые
водоснабжение холодное	От городской сети
водоснабжение горячее	От своей котельной
канализация	В городскую сеть
отопление	от своей котельной
телефон	от АТС
кондиционирование	Есть
вентиляция	Приточно-вытяжная
электроосвещение	От городской сети
лифт	Пассажирский и грузовой

Источник: данные Заказчика

Копии поэтажных планов и планировка офисного помещения представлена в Приложении 2.

Перечень отделочных работ, выполненных в офисном помещении:

- выполнена трубная разводка системы отопления с установкой конвекторов (радиаторов) отопления;
- выполнена разводка горячей и холодной воды к умывальнику, унитазу;
- выполнена канализация стоков от умывальника, унитаза;
- установлены умывальники, унитазы;
- установлены полотенцесушители;

- установлены смесители к умывальнику;
- выполнена электрическая разводка с установкой оконечных устройств (розетки, выключатели, переключатели, патроны под электролампы, подвесные крюки с выпуском проводки под светильники);
- установлены в коридоре квартир пожарные извещатели, подключенные к противопожарной системе;
- выполнен ввод телефонной разводки с установкой распределительных коробок;
- установлены подоконные доски (ПВХ);
- выполнены отделочные покрытия стен, полов, потолков (по подготовленным к отделке поверхностям);
- установлены вентиляционные решетки;

Работы, выполняемые в местах общего пользования:

- устройство улучшенной отделки мест общего пользования (входной вестибюль, лифтовые холлы, коридоры и т.п.) и лестничных клеток;
- монтаж лифтов.

Фотографии офисного здания, внутренняя отделка, систем коммуникаций и приборов представлены в Приложении 3.

2.3.2. Сведения об износе и устареваниях Объектов

Физические характеристики

Табл. 5. Физическое состояние Объектов оценки

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Хорошее.
Техническое состояние жилых помещений (субъективная оценка)	Помещения находятся в рабочем состоянии
Видимые дефекты внутренней отделки	Описание дефектов внутренней отделки приведены в п.п “износ” на стр. 48, 49 Отчета.

Источник: данные визуального осмотра

Функциональные характеристики

Все элементы отделки нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы

Для Объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объектов оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объектов оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Москве. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование Объектов оценки, также не зафиксированы.

2.3.3. Правовой статус объекта оценки

Табл. 6. Правовой статус Объектов

Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» под управлением ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции»
Управляющая компания	ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции» ИНН: 7703551413; Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15; Зарегистрировано: 17.05.2005г., г. Москва, ОГРН: 1057747030000.
Имущественные права	Право общей долевой собственности, доля в праве 496/1000
Обременения	Аренда, доверительное управление

Источник: данные Заказчика

2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки используется под административные (офисные) цели.

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка недвижимости.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июне 2017 г.

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка недвижимости.

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе. На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев.

Основным фактором, способствующим оживлению потребительского спроса, остается рост реальных заработных плат. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста заработной платы в августе в номинальном выражении на уровне июля (7,1% г/г). При этом за счет замедления инфляции динамика реальной заработной платы ускорилась до 3,7 % г/г по сравнению с 3,1% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 2,9% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,2% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-август сократились на 1,2% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Динамике реальных заработных плат оказывает поддержку ситуация на рынке труда. После снижения занятости и роста безработицы в мае из-за негативной ситуации в сельском хозяйстве, вызванной неблагоприятными погодными условиями, динамика показателей рынка труда на протяжении последних месяцев была стабильной. Безработица с начала года остается на рекордно низких уровнях (5,2-5,4% с исключением сезонности).

Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе банки продолжили наращивать кредитный портфель. По оценке Минэкономразвития, рост портфеля кредитов населению с исключением валютной переоценки ускорился до 7,8% г/г с 6,9% г/г месяцем ранее. При этом увеличение темпов роста наблюдается как в ипотечном кредитовании, так и в других потребительских ссудах. В то же время рост вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2 кв. 2017. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесечном выражении с

очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

Табл. 7. Показатели инвестиционной активности

	авг. 2017	июл. 2017	2кв. 2017	июн. 2017	май. 2017	апр. 2017	1кв. 2017	2016	2015
Инвестиции в основной капитал			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему периоду (SA)			2,6				2,4		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)									
Производство инвест, товаров	0,4	0,7	2,1	0,5	1,1	1,3	-0,5		
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	6,8	5,2	6,6	9,8	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)									
Импорт инвестиционных товаров	-1,4	-2,4	2,6	0,9	7,3	-4,9	-0,2		
в % к соотв. периоду предыдущего года		18,4	37,2	43,0	44,5	24,7	7,7	5,0	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)		-9,0	11,2	-1,3	10,2	-0,6	9,2		
Грузоперевозки инвест, товаров									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,7	-10,7	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,7	-2,0	-2,7	-2,2	-2,5	-0,9	8,5		

Источник информации: Минэкономразвития России

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в июле недельный рост цен держался на уровне 0-0,1%, за исключением начала месяца, когда были проиндексированы тарифы на услуги ЖКХ. Кроме этого, в последнюю неделю месяца была зафиксирована дефляция впервые с начала августа 2016 года. Исходя из недельных данных, за весь июль инфляция могла составить 0,3%. Таким образом, по состоянию на 1 августа в годовом выражении инфляция могла снизиться до уровня 4,1% после 4,4% на начало июля.

Табл. 8. Динамика инфляции по месяцам в 2016-2017 гг.

Месяц	2016	2017
Апрель	0,4%	0,5%
Май	0,4%	0,4%
Июнь	0,4%	0,4%
Июль	0,5%	0,3%

Источник информации: http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_yul/

Одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В отчетном периоде снижение цен на нефть, а также рост геополитической напряженности оказали давление на национальную валюту. В июне среднее значение курса доллара составило 57,9 руб. после 57 руб. в мае.

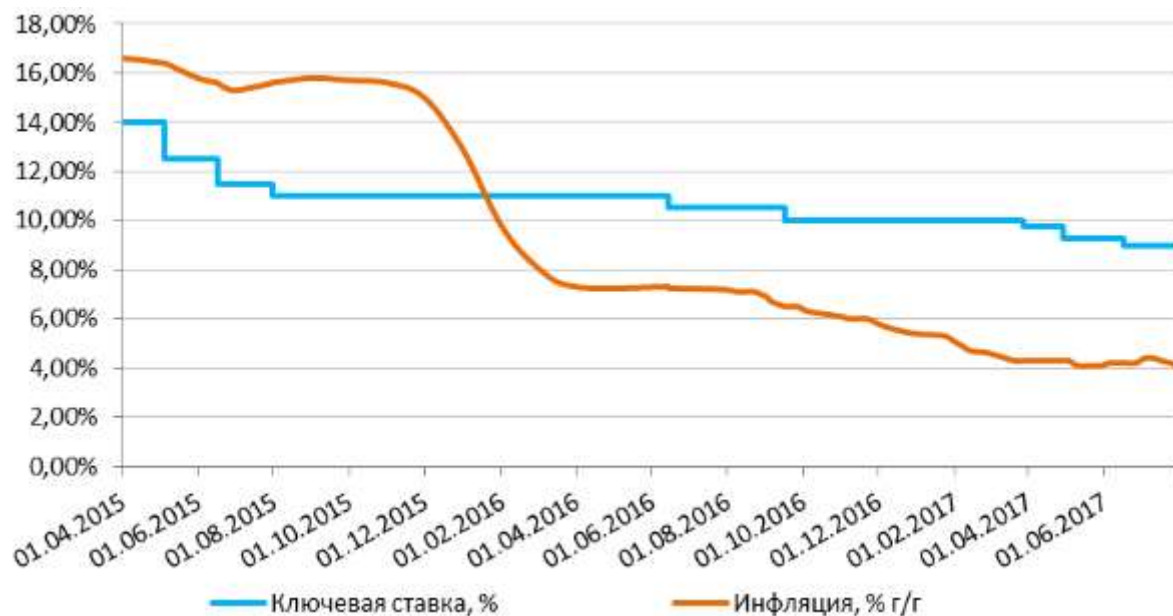
Табл. 9. Динамика официального курса доллара США в 2016-2017 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель 2017	56,4	57,0	56,4
Май 2017	57,0	56,5	57,0
Июнь 2017	56,5	59,1	57,9
Июль 2017	59,1	59,5	59,7

Источник информации: http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_ayul/

Стоит отметить, что 28 июля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 9%. При этом решение Центрального Банка по ключевой ставке не оказало существенного влияния на курс рубля. Представители Банка России отметили сохранение инфляции вблизи целевого уровня, продолжение восстановления экономической активности, а также приостановление снижения инфляционных ожиданий. Таким образом, сейчас ключевая ставка превышает уровень годовой инфляции более чем в два раза.

Рис. 3. Динамика ключевой ставки и инфляции



Источник информации: http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_ayul/

Источники обзора: Минэкономразвития России, http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_ayul/

3.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы, III квартал 2017 год

Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 3 кв. 2017 г.

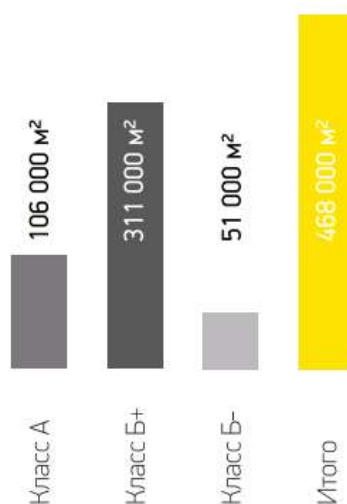
Рис. 4. Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1–3 кв. 2017 г.



Источник информации: www.ilm.ru

Объем прироста нового предложения за три квартала отражает дальнейшее снижение темпов нового строительства. Всего за девять месяцев 2017 г. было введено менее половины такого же периода прошлого года. По нашим ожиданиям, до конца года на рынок будет введено еще не более 230 тыс. кв. м. Таким образом, общий объем нового строительства за весь 2017 г. не превысит 380 тыс. кв. м и вновь обновит "антирекорд" среди аналогичных значений прошлых 11 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

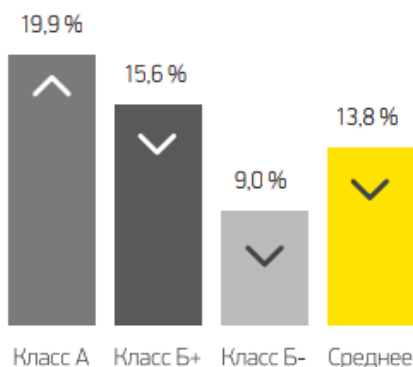
Рис. 5. Поглощение офисных площадей за 1–3 кв. 2017 г.



Источник информации: www.ilm.ru

Суммарный объем чистого поглощения увеличился на 167 тыс. кв. м, и по итогам девяти месяцев на 60% превзошел показатель за аналогичный период 2016 г. Самый большой объем чистого показателя по итогам 3 квартала зафиксирован в объектах класса Б+. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за три квартала к концу сентября составило 311 тыс. кв. м. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 78%, что привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей. В течение 3 квартала доля вакантных помещений в среднем по рынку уменьшилась на 0,4 п.п. По сравнению с началом года показатель снизился на 1,9 п.п. Наибольшее снижение показателя по сравнению с началом года зафиксировано в объектах класса Б+, разница составила 3,8 п.п.

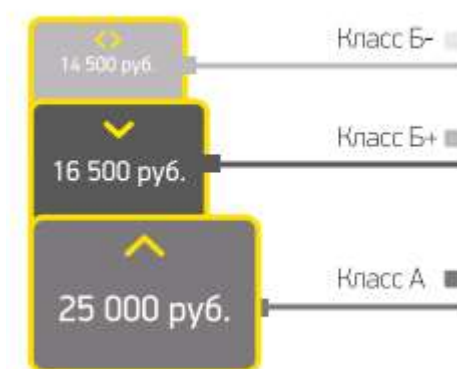
Рис. 6. Уровень вакантных площадей



Источник информации: www.ilm.ru

В течение последнего полугодия средние запрашиваемые базовые ставки аренды стабилизировались. По сравнению со 2 кварталом в последние три месяца средний уровень ставок аренды претерпел некоторые колебания в зависимости от класса.

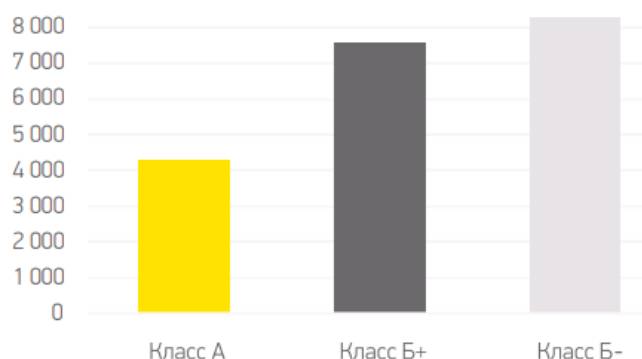
Рис. 7. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды



Источник информации: www.ilm.ru

Предложение

Рис. 8. Общий объем офисных площадей на конец 3 кв. 2017 г., тыс. м²

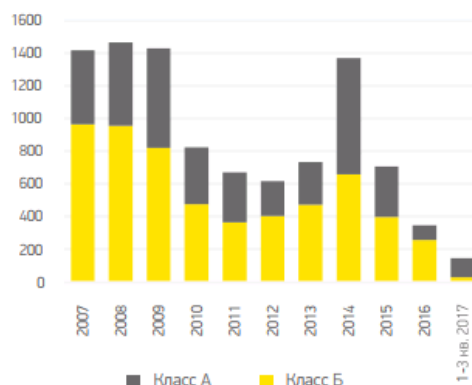


Источник информации: www.ilm.ru

По итогам 3 квартала 2017 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составляет

20,2 млн. кв. м, из которых 21% или 4,3 млн. кв. м соответствует классу А, 38% или 7,6 млн. кв. м - объектам класса Б+ и 41% или 8,3 млн. кв. м - классу Б-.

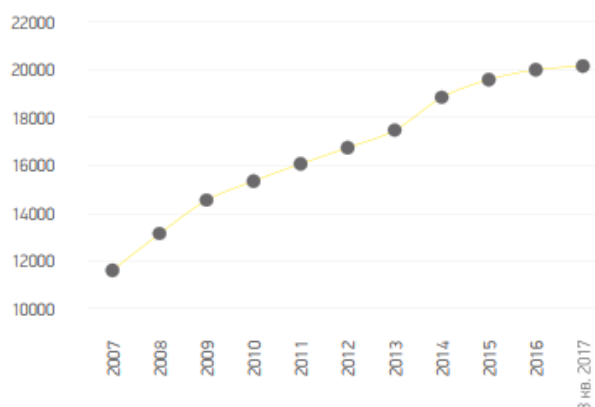
Рис. 9. Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Источник информации: www.ilm.ru

В 3 квартале в эксплуатацию было введено 5 офисных объектов. Самыми крупными объектами, вышедшими на рынок, стали: офисное здание второй фазы многофункционального комплекса "Фили Град" (офисной площадью 22 тыс. кв. м) и многофункциональный комплекс "Форум-Сити" (офисной площадью 28 тыс. кв. м). Таким образом, объем нового предложения по итогам последнего квартала составил 94 тыс. кв. м, что на 37 тыс. кв. м больше, чем кварталом ранее.

Рис. 10. Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



Источник информации: www.ilm.ru

Годовая динамика оказалась обратной, темпы прироста по-прежнему остаются минимальными. В течение трех последних месяцев на рынок вышло на 22% меньше площадей, чем за аналогичный период 2016 г. Суммарный объем нового предложения за три квартала также отражает дальнейшее снижение темпов нового строительства. Всего за девять месяцев 2017 г. было введено 150 тыс. кв. м офисных площадей, что составляет менее половины такого же периода прошлого года. В условиях высокого процента невостребованных площадей собственники продолжают переносить сроки ввода по уже строящимся объектам или перепрофилировать офисы в апартаменты. Многие девелоперы откладывают или замораживают начало строек по новым проектам. Однако, стоит отметить, что ряд крупных девелоперов в этом году анонсировали рынку несколько новых проектов.

По ожиданиям, до конца года на рынок будет введено еще не более 230 тыс. кв. м, среди которых ожидаются крупные объекты на территории ММДЦ "Москва-Сити". Причем общий объем ожидаемых к вводу в эксплуатацию площадей в текущем году будет сформирован из объектов с отложенными сроками готовности. Таким образом, общий объем нового строительства за весь 2017 г.

не превысит 380 тыс. кв. м и вновь обновит "антирекорд" среди аналогичных значений прошлых 11 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

Табл. 10. Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2017 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м²
Оазис	Коровий Вал ул., 3	БИН	A	29 000
Форум-Сити	Вернадского пр-т, 37, кор. 2	TPI Company	Б+	28 978
МФЦ "Фили-град", ф. II	Береговой пр-д, вл. 5	MR Group	A	22 000
Квадрат	Верейская ул., 11	Prime Property Management	A	8 954
Грузинка 30	Бол. Грузинская ул., 30А, стр. 1	УК Белая Сфера	Б+	4 587

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 3 кв. 2017 г.

Источник информации: www.ilm.ru

В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Часть объектов остается в стадии проекта или происходит перепрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Все это может привести к снижению темпов прироста новых площадей в ближайшие 2 года, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Табл. 11. Наиболее ожидаемые объекты до конца 2016 г.

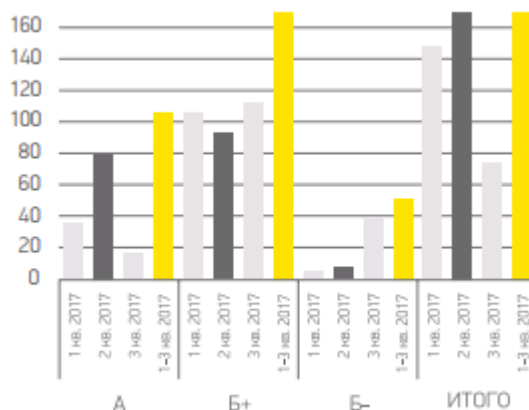
Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м²
МФК "Ю-квартал"	Пресненская наб., Москва-Сити 11	Галс-Девелопмент	A	106 600
Башня Федерация-I "Восток"	Пресненская наб., 12	AEDN-Development	A	82 000
SKY House	Мятная ул., 40	Mos City Group	A	17 500
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Соспроминвест	Б+	14 800
Берчинов	Николаянская ул., 11, стр. 2	БИН	Б+	11500

Источник информации: www.ilm.ru

Спрос

В 3 квартале 2017 г. суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 167 тыс. кв. м и по итогам девяти месяцев составил 468 тыс. кв. м. Это более чем на 60% превышает показатель за аналогичный период 2016 г., когда положительное значение чистого поглощения было сформировано в основном за счет закрытия нескольких крупных сделок. В нынешнем году поглощение формировалось более равномерно, и такое значение достигнуто благодаря большому количеству сделок, когда компании переезжали в новый офис, увеличивая занимаемую площадь. Из структуры общего объема чистого поглощения видно, что спрос на новые офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты высокого класса. В условиях снизившихся ставок аренды, компании переезжают в высококачественные помещения.

Рис. 11. Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2017 г., тыс. м²*



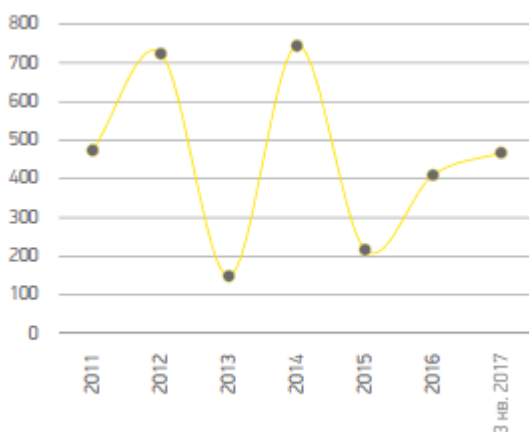
Источник информации: www.ilm.ru

Самый большой объем чистого показателя по итогам 3 квартала зафиксирован в объектах класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен компаниям в кризисные/посткризисные периоды. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за три квартала к концу сентября составило 311 тыс. кв. м.

В классе А чистое поглощение по итогам девяти месяцев равно 106 тыс. кв. м. В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объем чистого поглощения приобрел положительное значение и достиг 51 тыс. кв. м.

По нашим наблюдениям за девять месяцев 2017 г. большинство сделок по аренде офисов не превышали 1 000 кв. м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые, более современные офисы. Тогда как “тяжеловесы” чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в существующем здании на более мягких условиях.

Рис. 12. Динамика чистого поглощения офисных площадей* тыс. м²²



Источник информации: www.ilm.ru

* Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где $S1$ — свободные офисные помещения в начале периода, S_{new} — новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ — свободные офисные помещения в конце периода.

Источник информации: www.ilm.ru

В свою очередь, самые крупные сделки происходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что может дать отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

С учетом дефицита крупных площадей и недостатка новых предложений на офисном рынке недвижимости, активность со стороны арендаторов в офисном сегменте будет увеличиваться. При этом, переезд большинства компаний по-прежнему будет обусловлен желанием оптимизировать расходы на аренду.

Табл. 12. Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2017 г., тыс. кв. м

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	38,3	27,3	-0,3
Москва-Сити	-2,2	7,2	-*
СВАО до ЧТК	6,6	19,3	-4,4
СВАО после ЧТК	-*	18,0	5,1
ВАО до ЧТК	-5,5	-1,2	-4,6
ВАО после ЧТК	-*	-0,1	2,7
ЮВАО до ЧТК	-*	15,4	2,3
ЮВАО после ЧТК	-*	0,8	-3,5
ЮАО до ЧТК	2,6	72,9	28,4
ЮАО после ЧТК	-*	-4,0	-7,6
ЮЗАО до ЧТК	2,1	11,0	5,8
ЮЗАО после ЧТК	28,0	-24,6	30,4
ЗАО до ЧТК	10,0	76,0	-0,2
ЗАО после ЧТК	-4,8	70,2	15,2
СЗАО до ЧТК	-*	9,3	0,4
СЗАО после ЧТК	-11,7	13,3	-0,7
САО до ЧТК	-0,3	19,6	-17,5
САО после ЧТК	38,5	-0,5	-0,2

Источник информации: www.ilm.ru.

Что касается распределения спроса по профилю компаний, то внутренняя структура в течение года сохраняется. Количество поступающих запросов распределено более или менее равномерно среди разных отраслей. Основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг.

Табл. 13. Ключевые сделки в 3 кв. 2017г

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
Tele2	13 000	аренда	Comcity	2 км от МКАД по Киевскому ш., 6, стр. 1
Deutsche bank	8 200	аренда	Акварин 3	Озерновская наб., 24
Информзащита	5 000	аренда	Solutions	Театральная аллея ул., 3, стр. 1
Gorn Development	3 010	аренда	1-й Зачатьевский пер., 3, стр. 1	1-й Зачатьевский пер., 3, стр. 1
Тандер	2 715	аренда	РТС Варшавский	Варшавское ш., 148, стр. 3
World Class	2 500	аренда	Ямь Плаза	Николаямская ул., 36
Karcher	2 000	аренда	Ленинградское ш. 47, стр. 2	Ленинградское ш. 47, стр. 2
Мострансавто	1 800	аренда	Крылатский фаза 2	Осенняя ул., 11
Международная Зерновая Компания*	1 500	аренда	Поклонка Плейс	Поклонная ул., 3, кор. 1, 2, 3, 4, 5
PR-Technologies*	1 200	аренда	Московский шелк	Саввинская наб., 23, стр. 1
Плюс Банк*	1 000	аренда	Акварин 3	Озерновская наб., 24

Источник информации: www.ilm.ru.

На их долю приходится около 15% от всех запросов. Также уверенный спрос продолжают демонстрировать торговые компании. По итогам сентября они поделили второе место в общем рейтинге с представителями IT сектора, количество запросов со стороны которых в течение последнего квартала увеличилось на 2 п.п.

Вакантные площади

Снижение объемов нового строительства и восстановление стабильного спроса продолжают оказывать влияние на сокращение доли не востребовавшихся помещений. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 78%, что привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей. В течение 3 квартала доля вакантных помещений в среднем по рынку уменьшилась на 0,4 п.п. до 13,8%. По сравнению с началом года показатель снизился на 1,9 п.п. Таким образом, на данный момент незанятыми остаются 2,8 млн. кв. м офисных площадей.

Вместе с тем, динамика уровня свободных помещений различается в зависимости от класса.

В объектах класса А снижение показателя сменилось небольшим ростом. В течение трех месяцев доля пустующих офисов увеличилась на 0,7 п.п. и по итогам сентября составила 19,9%. Это связано с вводом в эксплуатацию нескольких крупных объектов, объем которых превзошел чистое поглощение. Тем не менее, по сравнению с началом года уровень вакантности в классе А снизился на 0,4 п.п. Также в структуре предложения таких помещения наблюдается дефицит больших площадей. Крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. По итогам сентября офисные блоки площадью более 15 тыс. кв. м доступны лишь в 12 офисных зданиях класса А.

В классе Б+ благодаря увеличению объемов чистого поглощения доля свободных площадей в течение последнего квартала уменьшилась на 1 п.п. и на конец сентября составила 15,6%. Именно в объектах данного класса зафиксировано наибольшее снижение показателя по сравнению с началом года, разница составила 3,8 п.п. Здесь значение показателя постепенно приближается к равновесным 10-12%.

Табл. 14. Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2017 г

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	15,7%	7,8%	8,1%
Москва-Сити	20,1%	6,9%	-*
СВАО до ЧТК	1,7%	11,4%	10,9%
СВАО после ЧТК	-*	20,6%	5,7%
ВАО до ЧТК	57,0%	24,3%	10,0%
ВАО после ЧТК	-*	0,7%	4,2%
ЮВАО до ЧТК	65,4%	10,5%	5,8%
ЮВАО после ЧТК	-*	22,5%	15,1%
ЮАО до ЧТК	1,2%	16,9%	9,3%
ЮАО после ЧТК	-*	33,9%	9,7%
ЮЗАО до ЧТК	29,1%	9,1%	18,1%
ЮЗАО после ЧТК	25,3%	33,6%	8,2%
ЗАО до ЧТК	32,1%	19,8%	3,4%
ЗАО после ЧТК	37,3%	23,2%	19,6%
СЗАО до ЧТК	-*	38,3%	14,0%
СЗАО после ЧТК	43,4%	14,9%	6,6%
САО до ЧТК	9,5%	20,0%	10,9%
САО после ЧТК	13,9%	25,9%	7,1%

Источник информации: www.ilm.ru.

Ставки аренды

В течение последнего полугодия средние запрашиваемые базовые ставки аренды стабилизировались. По сравнению со 2 кварталом в последние три месяца можно было наблюдать некоторые колебания среднего уровня ставок аренды на 2-3% в зависимости от класса.

В объектах класса А после непрерывного падения, которое наблюдалось с конца 2014 г., средний уровень ставок аренды в течение последнего квартала вырос на 2% и на конец сентября достиг 25 000 руб. за кв. м в год.

В классе Б+ и Б- рост среднего уровня ставок аренды первого полугодия в 3 квартале не получил своего продолжения. В классе Б+ средние базовые запрашиваемые ставки в течение трех месяцев снизились на 3% и на конец сентября составили 16 500 руб. за кв. м в год. По сравнению с началом года средний уровень ставок в объектах данного класса вырос на 3%.

В класс Б- ставки сохранились на прежнем уровне и по итогам 3 квартала составляют 14 500 руб. за кв. м в год.

Ставки аренды до конца года будут по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. По нашим ожиданиям, при сохранении стабильности со стороны внешних факторов запрашиваемые ставки аренды не претерпят значительных изменений и будут стабильны. При этом, средний уровень может колебаться в зависимости от корректив структуры предложения, а также от

поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды.

Табл. 15. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2017 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	31 700р.	24 600р.	18 000р.
Москва-Сити	31 700р.	22 400р.	–*
СВАО до ЧТК	24 500р.	14 700р.	11 400р.
СВАО после ЧТК	–*	9 100р.	11 000р.
ВАО до ЧТК	23 000р.	15 500р.	11 300р.
ВАО после ЧТК	–*	16 900р.	10 500р.
ЮВАО до ЧТК	21 600р.	14 100р.	8 900р.
ЮВАО после ЧТК	–*	12 500р.	11 500р.
ЮАО до ЧТК	31 100р.	14 600р.	13 000р.
ЮАО после ЧТК	–*	13 700р.	12 000р.
ЮЗАО до ЧТК	18 300р.	27 700р.	9 800р.
ЮЗАО после ЧТК	15 300р.	13 300р.	14 200р.
ЗАО до ЧТК	19 100р.	19 000р.	15 500р.
ЗАО после ЧТК	12 700р.	13 000р.	16 000р.
СЗАО до ЧТК	–*	17 500р.	12 700р.
СЗАО после ЧТК	12 000р.	11 100р.	13 900р.
САО до ЧТК	29 600р.	15 800р.	14 600р.
САО после ЧТК	11 200р.	10 500р.	10 700р.

Источник информации: www.ilm.ru.

Несмотря на то, что офисный рынок еще далек от докризисных цифр, результаты 3 квартала показывают положительную динамику в плане уменьшения доли вакантных площадей и роста чистого поглощения. Технологические и производственные международные компании верят в перспективы российского рынка и продолжают локализоваться, строить новые производства, склады и дистрибьютерские центры.

Источник обзора: www.ilm.ru.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно п.10 ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения его функционального назначения.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;
- максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

4.1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Оцениваемый земельный участок с расположенным на нем нежилым помещением находится на территории города с окружен производственными постройками и жилыми домами. В результате исследования рынка недвижимости в районе расположения Объекта оценки Оценщик пришел к выводу о том, что возможными вариантами использования могут являться:

- использование по прямому назначению (размещение административно-бытовых площадей);
- переоборудование под торговые помещения;
- переоборудование под производственно-складские помещения.

Правомочность

Существующее разрешенное использование земельного участка – участок предоставляется в пользование на условиях аренды для эксплуатации помещений в здании под административные цели.

Переоборудование помещений под другие цели связано с требованием переоформление разрешенного использования земельного участка, что связано с затратами времени и средств. При этом в результате попыток переоформления не гарантирован успех.

Физическая возможность

Оцениваемый земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием, предназначен для размещения здания административного назначения, по состоянию на дату оценки используется по своему прямому назначению.

Физические характеристики Объекта оценки не накладывают ограничений на его использование по прямому назначению.

Финансовая целесообразность

Как правило, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является тот, для которого он был спроектирован и построен.

Учитывая затраты, понесенные при строительстве объекта на оцениваемом земельном участке, любое значительное изменение его функционального назначения и использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов от их использования. Данные затраты могут оказаться не сопоставимыми по масштабам с возможными выгодами от такого изменения.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность оцениваемого объекта может быть достигнута при целесообразном использовании существующих площадей в их текущем использовании, совпадающем с проектным назначением площадей или с учетом возможных изменений.

Площадь объекта позволяет эффективно использовать помещения в качестве офисных и торговых помещений.

Объект оценки характеризуется хорошим месторасположением для размещения офисных и торговых объектов, поскольку располагается вблизи жилых кварталов, имеет хорошую транспортную доступность. Помещения оборудованы необходимыми инженерными системами для размещения офисов и торговых площадей.

С точки зрения объемно-планировочных решений объекта оценки наиболее эффективным является использование в качестве административных площадей, поскольку объект оценки изначально проектировался и строился именно с такой целью.

Планировка помещений и высота потолков, ограничения по нагрузке на пол снижают возможности использования помещения в качестве производственных и складских площадей. Кабинетно - коридорная система планировок ограничивает использование помещений для целей розничной торговли и тем более производства или складирования.

Табл. 16. Метод качественного анализа вариантов.

Характеристика		Тип помещения		
		Офисные	Торговые	Производство-склад
1. Общая площадь	5	5	5	5
2. Объемно-планировочное решение	5	3	2	
3. Местонахождение	5	5	5	
4. Наличие инженерных сетей	5	4	3	
5. Общее физическое состояние	4	4	4	
6. Разрешенное использование земельного участка	5	0	0	
Суммарный балл	29	21	19	

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая вышеизложенное, максимальную продуктивность от Объекта оценки можно получить от использования его по прямому назначению.

Выводы:

Принимая во внимание указанные критерии и, сопоставляя их с текущим состоянием рынка недвижимости г. Москвы, Оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки заключается в использовании его по прямому функциональному назначению – административного. У оценщика нет оснований считать текущее использование оцениваемых объектов недвижимого имущества не эффективным.

5. Описание процесса оценки Объекта

В соответствии со Стандартом оценки ФСО-1 (статья 24) оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках в рамках применения каждого из подходов.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

5.1. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода

5.1.1. Методология оценки с применением доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

При прямой капитализации осуществляется анализ и оценка чистого операционного дохода текущего года использования актива при условии, что актив находится в стадии генерации типичных доходов, и коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтирования денежных потоков — прогноз ежегодного чистого операционного дохода в процессе использования актива, расчет ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентами их преобразования в текущую стоимость.

5.1.2. Применимость доходного подхода

В соответствии со Стандартом оценки ФСО-1 (статья 16) доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, по мнению Оценщиков, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

В результате анализа обзора рынка офисной недвижимости г. Москвы, Оценщики пришли к выводу, что существует рынок аренды офисной недвижимости в г. Москве и на основании данных предоставленных Заказчиком, возможно определить уровень дохода, приносимый объектом и величину эксплуатационных расходов. Таким образом, Оценщики считают возможным применить доходный подход.

Стоимость недвижимости в рамках доходного подхода можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Метод прямой капитализации дохода наиболее подходит к текущей ситуации, когда ожидается получение одинаковой величины прибыли в течение длительного периода и когда ожидаются стабильные темпы роста прибыли. Метод дисконтирования ПДС более применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов.

Оцениваемый объект не требует проведения ремонта (реконструкции) и в текущем состоянии может эксплуатироваться (сдаваться в аренду). Поэтому в настоящем Отчете Оценщики использовали метод прямой капитализации дохода.

5.1.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании метода прямой капитализации:

- оценка валового дохода на основе анализа текущих доходов на основании данных, предоставленных Заказчиком;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта на основании данных, предоставленных Заказчиком;
- определение чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек;
- расчет коэффициента капитализации;
- расчет стоимости Объекта путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

5.1.4. Оценка потенциального валового дохода

В качестве дохода от эксплуатации Объекта недвижимости рассматривается арендная плата за оцениваемые помещения. Расчеты стоимости можно производить как на реальной (не учитывающей инфляцию), так и на номинальной (с учетом инфляции) основе. В данной оценке денежный поток рассчитывался на реальной основе. Оценщики проводили расчеты в денежных единицах с постоянной покупательной способностью (долларах США), то есть в постоянных ценах, что обеспечивает сопоставимость разделенных во времени финансовых показателей.

Текущий валовой доход по оцениваемым помещениям в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, составляет 98 903 361,04 руб. с учетом НДС. Средняя стоимость аренды оцениваемого объекта составляет 21 365,57 руб. кв.м/год, что соответствует диапазону значений средней арендной ставки для офисов класса Б + и Б- с учетом местоположения. В расчетах Оценщиками было сделано предположение о неизменности данной суммы в течение времени.

5.1.5. Анализ расходов

Расходы владельца недвижимости подразделяются на две группы:

- затраты на ремонт и реконструкцию;
- эксплуатационные расходы.

Поскольку оцениваемый объект находится в хорошем техническом состоянии, затраты на реконструкцию в расчетах не учитываются.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Они включают в себя налоги на имущество, страховые взносы, расходы на охрану, оплату электроэнергии, тепла, воды, телефонов и др.).

Ниже представлен расчет расходов по данным, предоставленным Заказчиком с учетом курса доллара на дату оценки:

Табл.17. Таблица расходов

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Показатели за кв.м в год, Долл США (с НДС)	Показатели за кв.м в год, руб. (с НДС)	Показатели в год., руб. (без НДС)
Расходы на страхование (не облагается НДС)	По данным Заказчика	1,61	95,3764	649 141,32

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Показатели за кв.м в год, Долл США (с НДС)	Показатели за кв.м в год, руб. (с НДС)	Показатели в год., руб. (без НДС)
Коммунальные платежи (без НДС)	По данным Заказчика	25,26	1496,4024	10 184 664,37
Аренда земли (не облагается НДС)	По данным Заказчика	4,92	291,4608	1 983 711,35
Прочие расходы на обслуживание здания (без НДС)	По данным Заказчика	23,47	1390,3628	9 462 948,25
Расходы на ремонт	По данным Заказчика	61,19	3624,8956	24 671 401,94
ИТОГО операционные расходы (без НДС)				46 951 867,24

Источник: Расчет оценщиков

5.1.6. Методика расчета коэффициента капитализации

Под ставкой дисконта понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка дисконта показывает только доход на инвестиции, в то время как ставка капитализации включает в себя как ставку дохода на инвестиции, так и ставку возврата капитала.

Существует несколько методов расчета этих ставок. В данной работе использовался метод суммирования или метод кумулятивного построения.

При использовании данного метода считается, что процентная ставка дисконта разбивается на 4 составляющих:

- безрисковая ставка;
- компенсация за риск вложения в объект недвижимости;
- компенсация за низкую ликвидность;
- компенсация за управление инвестициями (в рамках настоящего Отчета приравниваем к нулю, т.к. оцениваемое имущество находится в хозяйственном ведении).

Для расчета ставки капитализации к полученной ставке дисконта (по земле) добавляется норма возврата капитала и вычитается долгосрочный темп прироста пропорциональный долгосрочным темпам инфляции. В рамках настоящего Отчета долгосрочный темп роста принят Оценщиком в размере 0%.

В 2017 году динамика ставок аренды офисной недвижимости в целом ожидается стабильной. Возможен рост порядка 5-10% в рублях во II половине 2017 года под влиянием стабилизации рыночного баланса (Источник информации: <http://www.logistics.ru/warehousing/news/cbre-podvodit-itogi-2015-goda-i-delaet-prognoz-na-2017-god>), поэтому ожидаемые долгосрочные (стабильные) темпы роста денежного потока были приняты равными 5,0%

Таким образом определяется эффективная ставка. Однако, как следует из статьи «Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком» М.А. Зельдин, С.В. Грибовский, Н.П. Баринов, доход, получаемый владельцем недвижимости складывается из арендных платежей и увеличения стоимости актива. Таким образом, чтобы определить ставку капитализации для расчета величины арендных платежей, необходимо определить ставку текущей доходности, которая рассчитывается по формуле:

$$Y_t = \left(1 - \left(\frac{1+q}{1+Y} \right)^n \right) \times \frac{Y}{1+Y - (1+Y)^{1-n}}$$

где

Y_t – годовая ставка текущей доходности;

q – среднегодовой темп роста стоимости;

Y - признаваемая рынком ставка конечной (с учетом реверсии) доходности инвестиций в аналогичные по рискам и периоду держания доходные активы (ставка дисконтирования);

n - срок договора аренды в годах (разница между датой окончания договора аренды и датой оценки).

Среднегодовой темп роста стоимости на объект оценки принят в размере 5,00%.

В качестве безрисковой ставки Оценщиками выбрано значение доходности по облигациям федерального займа (SU26205RMFS3), которая составила на дату оценки 7,55%. (Источник информации: <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>).

Компенсация за риск вложения в объект недвижимости можно разделить на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные. Расчёт премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в таблице ниже.

Учитывая класс офисных помещений, расположение в одном здании, единую арендную политику, применяемую собственником по отношению к арендаторам, Оценщик не считает необходимым проводить дифференциацию ставок капитализации для отдельных помещений объекта оценки.

Табл.18. Расчет премии за риск

№ фактора	Вид риска	Категория риска	Уровень риска									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
2	Изменение числа конкурирующих объектов	динамичный						1				
3	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный				1						
4	Ускоренный износ здания	статичный		1								
5	Неполучение планируемых доходов	динамичный		1								
6	Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
7	Криминогенные факторы	динамичный			1							
Количество наблюдений			0	2	2	1	1	1	0	0	0	0
Взвешенная сумма			0	4	6	4	5	6	0	0	0	0
Сумма взвешенных факторов			25									
Количество факторов			7									
Средневзвешенная величина			3,57%									

Источник данных: расчеты Оценщика

Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить, исходя из того, что маркетинговый период для подобных объектов недвижимости, в среднем, составляет 6 месяцев, а годовая безрисковая ставка равна 7,55%

$$6 \times 7,55\% / 12 = 3,78\%$$

Табл.19. Расчет ставки дисконта

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	7,55%
Поправка на риск	3,57%
Поправка на ликвидность	3,78%
Ставка дисконта	14,90%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконта, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет 14,90%

Ставка капитализации для зданий и сооружений больше ставки дисконта на величину нормы возврата капитала. Норма возврата капитала по методу Ринга представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-м возмещении капитала равна $1/p$, где p - период владения активом.

Норма возврата капитала (НВК) рассчитывалась, исходя из следующих предпосылок:

срок полезного использования объекта - 100 лет;

эффективный возраст объекта равен его физическому возрасту - 40 годам.

Табл.20. Расчет нормы возврата капитала

Параметр	Значение
Типичный срок полезного использования объекта, лет	100
Дата оценки, год	2 017
Дата ввода, год	1 977
Эффективный возраст объекта, лет	40
Время владения объектом, лет	60
Норма возврата капитала, %	1,70%

Источник данных: расчеты Оценщика

Таким образом, НВК = 1,70%.

Расчет эффективной и текущей ставок капитализации представлен в таблице ниже.

Табл.21. Расчет эффективной ставки капитализации

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	7,55%
Поправка на риск	3,57%
Поправка на ликвидность	3,78%
Ставка дисконта	14,90%
Норма возврата капитала	1,7%
Ставка дисконта	16,60%

Параметр	Значение
Долгосрочная инфляция	3,00%
Ставка капитализации для земли	11,90%
Ставка капитализации для недвижимости	13,60%

Источник данных: расчеты Оценщика

Табл.22. Расчет текущей ставки капитализации

Параметр	Улучшения	Земельный участок
g	5,00%	5,00%
n	6	6
Yt	8,43%	6,88%

Источник данных: расчеты Оценщика

В таблице ниже приведен расчет стоимости нежилых помещений

Табл.23. Расчет текущей стоимости помещений

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб.	145 416 207,37
Эффективный валовой доход, руб.	138 145 397,00
НДС (18%) от ЭВД, руб.	21 073 026,66
Операционные расходы, руб.	46 951 867,24
Чистый операционный доход	70 120 503,10
Ставка капитализации, %	8,43%
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	831918730,71

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода составляет, для нежилых помещений общей площадью 6806,1 кв.м. не включая НДС:

831 918 730,71 (Восемьсот тридцать один миллион девятьсот восемнадцать тысяч семьсот тридцать рублей 71 копейка).

5.1.7. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода

5.1.8. Методология оценки с применением затратного подхода

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В данной работе стоимость имущества определяется на базе стоимости замещения. Поэтому рыночная стоимость имущества с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$PC = CZ + Z, \quad (1)$$

где

РС – рыночная стоимость имущества

СЗ – стоимость замещения объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

З – стоимость прав на земельный участок

В соответствии со Стандартами под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

5.2. Применимость подхода

В соответствии с ФСО-1, ст. 23, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении предъявленного к оценке здания; стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах 2008 г., изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода при расчете справедливой стоимости.

5.2.1. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании затратного подхода:

- определение стоимости затрат на строительство объекта недвижимости, в рыночных ценах на дату оценки (далее Восстановительная стоимость);
- расчет всех видов износа объекта недвижимости: физического, функционального и внешнего;
- расчет стоимости замещения Объекта как разницы между восстановительной стоимостью и общей величиной износа;
- определение справедливой стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости;
- расчет общей стоимости Объекта путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости замещения Объекта оценки.

5.2.2. Расчет восстановительной стоимости площадок с использованием сборника УПСС

Удельная восстановительная стоимость для оцениваемого сооружения определялась на основе данных представленных в сборнике УПСС КО-инвест «Общественные здания», 2014 г. "Общественные здания" раздел 3 "Многофункциональные здания и комплексы" строка таблицы 03.03.000.073.

Удельная восстановительная стоимость для оцениваемого сооружения составляет 18 380,00 руб./ куб.м

При проведении расчетов к удельной восстановительной стоимости объекта применялись следующие поправки:

- регионально – экономическая поправка;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка учитывающая величину предпринимательской прибыли.

Регионально-экономическая поправка.

Для определения данной поправки использовались данные сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 89. В соответствии с данным источником регионально-экономический коэффициент для объектов расположенных на территории г. Москвы и имеющих класс конструктивной системы КС-3 составляет 1,029.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчета восстановительной стоимости от базового уровня цен 01.01.2008г. (данные в УПСС «Общественные здания» приведены на эту дату) использовалась экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2014-2016 гг. (данные сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 97), рассчитанные по отношению к фактическим ценам на январь 1991г. Расчет производился на основе зависимости вида:

$$K_{\text{пер}} = \frac{I_{\text{Дата оценки}}}{I_{01.01.2008}}, \quad (2)$$

где

$I_{\text{Дата оценки}}$ – коэффициент пересчета на дату оценки 16.11.2017 г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий – 119,71 (с НДС);

$I_{01.01.2008}$ – коэффициент пересчета на 01.01.2008г. по отношению к ценам на 01.01.1991г., составляющий – 54,986 (с НДС).

Таким образом, поправка на изменение цен в строительстве для сборника УПСС КО-инвест «Общественные здания», 2008г составит:

$$K_{\text{пер}} = 119,71 / 54,986 = 2,18$$

Определение величины предпринимательского дохода

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Величина предпринимательской прибыли (от вложения в конкретный строительный проект) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства (или проектной стоимости) или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов, например, к стоимости прямых затрат или к полной сметной стоимости Объекта или к стоимости всей недвижимости, с учетом земельного участка.

Предпринимательская прибыль, включает в себя две составляющие:

- прибыль инвестора (Пинв.)
- прибыль девелопера (Пдев.) или застройщика.

Приблизительное выражение для определения прибыли предпринимателя имеет следующий вид:

$$ПП = \sum \left[\frac{PCi}{(1 + Дк)^t} - \frac{CCi}{(1 + До)^t} \right], \quad (3)$$

где

PCi – рыночная стоимость отдельных частей объекта недвижимости (при продаже по временным периодам);

CCi – себестоимость всех понесенных затрат (по временным периодам) при строительстве и продаже;

$Дк$; $До$ – ставки дисконта (для линий финансирования и возврата капитала);

t – текущее время осуществления проекта.

Табл. 24 Результаты сравнительных исследований прибыли предпринимателя на территории РФ в мае 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
17	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	59	61
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	40	46
	Середина	Типовое жилье	4, «В»	37	42
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А», «В»	68	82
	Центр	Магазины	1, 4 «С»		49
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	49	72
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	48	52
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	36	38
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	30	32
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	55	62
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	47	57
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	38	48
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	34	36
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	33	32
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	48	59
	Приблизленно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	56	62

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017 г.

Используя данные представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 20, 2017), учитывая местоположение объекта оценки и его качественные и технические характеристики, Оценщики приняли величину предпринимательской прибыли размере 57%.

Определение восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость объекта оценки определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об} = C_{ед} * S * K_{рег. эк.} * K_{пер.} * K_{пр. инв.}, \quad (4)$$

где

$C_{ед}$ - удельная стоимость единицы сравнения объекта оценки;

S - площадь объекта оценки, кв. м;

$K_{рег. эк.}$ - регионально-экономический коэффициент;

$K_{пер.}$ - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве;

$K_{пр. инв.}$ - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (заказчика строительства).

Результаты расчета восстановительной стоимости оцениваемого сооружения, представлены ниже в таблице.

Табл.25. Результаты расчета восстановительной стоимости оцениваемого сооружения

Наименование объекта	Объем, м3	Сборник УПСС	Суд., руб./м3	К рег. эк.	К пер.	К пр. инв.	Восст. стоимость, руб.
Офисное здание	25 727,1	"Общественные здания" раздел 3 "Многофункциональные здания и комплексы" строка таблицы 03.03.000.073	18 380,00	1,029	2,18	1,57	1 663 140 589,90

Источник: Расчет оценщиков

5.2.3. Определение износа

Износ имущества складывается из физического, функционального и внешнего износов. Величина общего износа рассчитывается по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{функ}})(1 - I_{\text{внеш}}), \quad (5)$$

где

Ифиз. – физический износ в долях от стоимости замещения

Ифункц. – функциональный износ в долях от стоимости замещения

Ивнешн. – внешний (экономический) износ в долях от стоимости замещения.

Физический износ

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы: метод сравнения продаж; метод разбивки, метод срока жизни, метод непосредственного осмотра.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщики применили Правила определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р) и Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый износ это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Расчет физического износа проводился на основании осмотра объектов, норм ВСН -53-86.

Физический износ определен в табличной форме на основании характеристик физического состояния элементов объекта. Техническая характеристика зданий и описание физического износа по конструктивам представлен ниже в таблице.

Табл.26. Техническая характеристика здания и описание физического износа

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Описание дефектов	% износа	№ табл. ВСН 53-86(Р)
Подземная часть включая фундаменты	2,6	Мелкие повреждения цокольной части - трещины, местные выбоины	31	т.2
Каркас	0,0		0	т.18
Стены наружные с отделкой	10,0	Мелкие единичные трещины и местные выбоины в керамике	42	т.11
Внутренние стены и перегородки	4,0	Отдельные трещины и выбоины	40	т.10
Перекрытия и покрытия	17,3	Трещины в местах примыканий к стенам	40	т.31
Кровля	0,7	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям	37	т.41
Окна и балконные двери	3,7	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами	40	т.55
Полы	7,4	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%	40	т.49
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,7	Местные единичные повреждения окрасочного слоя	40	т.59
Прочие конструкции	3,6	Мелкие повреждения металлических обделок и ограждений	39	т.37
Специальные конструкции	11,1	Мелкие выбоины на поверхности плит	38	т.40
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков.	38	т.66
Водоснабжение и канализация	2,2	Повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах	39	т.67
Электроснабжение и освещение	13,4	Следы коррозии на поверхности металлических шкафов	38	т.69
Слаботочные системы	0,7	Следы коррозии на поверхности металлических шкафов	40	т.69

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Описание дефектов	% износа	№ табл. ВСН 53-86(Р)
Прочие системы и специальное оборудование	0,3	Трещины в трубопроводах из полимерных материалов	35	т.68

Источник: расчет Оценщиков

Расчет устранимого физического износа по конструктивным элементам офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.27. Расчет устранимого физического износа

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Стоимость конструктивных элементов в текущих ценах (руб.)	Физический износ конструктивного элемента (%)	Физический износ конструктивного элемента (руб.)	Доля физического износа конструктивного элемента в общем износе здания (%)	Доля устранимого физического износа в износе конструктивного элемента (%)	Доля устранимого физического износа в износе здания (%)	Стоимость устранимого физического износа (руб.)
Подземная часть включая фундаменты	2,6	43 241 655,34	31	13 404 913,15	1,03			
Каркас	0,0	0,00	0	0,00	0,00			
Стены наружные с отделкой	10,0	165 815 116,81	42	69 642 349,06	5,36			
Внутренние стены и перегородки	4,0	65 860 367,36	40	26 344 146,94	2,03			
Перекрытия и покрытия	17,3	287 723 322,05	40	115 089 328,82	8,86	50	4,43	5 100 758,53
Кровля	0,7	11 641 984,13	37	4 307 534,13	0,33	50	0,17	7 145,33
Окна и балконные двери	3,7	62 201 458,06	40	24 880 583,22	1,92	50	0,96	238 388,75
Полы	7,4	123 072 403,65	40	49 228 961,46	3,79	50	1,90	933 267,19
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,7	95 131 641,74	40	38 052 656,70	2,93	50	1,47	557 615,22
Прочие конструкции	3,6	60 039 375,30	39	23 415 356,37	1,80	50	0,90	211 137,90
Специальные конструкции	11,1	185 273 861,71	38	70 404 067,45	5,42	50	2,71	1 908 798,79

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	Удельный вес %	Стоимость конструктивных элементов в текущих ценах (руб.)	Физический износ конструктивного элемента (%)	Физический износ конструктивного элемента (руб.)	Доля физического износа конструктивного элемента в общем износе здания (%)	Доля устранимого физического износа в износе конструктивного элемента (%)	Доля устранимого физического износа в износе здания (%)	Стоимость устранимого физического износа (руб.)
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,3	287 723 322,05	38	109 334 862,38	8,42	50	4,21	4 603 434,58
Водоснабжение и канализация	2,2	36 589 092,98	39	14 269 746,26	1,10	50	0,55	78 414,64
Электроснабжение и освещение	13,4	223 027 153,11	38	84 750 318,18	6,53	50	3,26	2 765 969,11
Слаботочные системы	0,7	10 810 413,83	40	4 324 165,53	0,33	50	0,17	7 200,61
Прочие системы и специальное оборудование	0,3	4 989 421,77	35	1 746 297,62	0,13	50	0,07	1 174,36
Итого	100	1 663 140 589,90		649 195 287,28	50			16 413 305,00

Источник: расчет Оценщиков

Неустраняемый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Расчет неустраняемого физического износа по конструктивным элементам офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.28. Расчет неустраняемого физического износа

Конструкции и виды работ по созданию улучшений	% от износа элемента	Стоимость конструктивных элементов в текущих ценах (руб.)	Фактический срок эксплуатации, (лет)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	Неисправимый физический износ (руб.)
Подземная часть включая фундаменты					
Каркас					
Стены наружные с отделкой					
Внутренние стены и перегородки					
Перекрытия и покрытия	50	287 723 322,05	37	120	44 357 345,48
Кровля	50	11 641 984,13	18	120	873 148,81
Окна и балконные двери	50	62 201 458,06	18	40	13 995 328,06
Полы	50	123 072 403,65	18	50	22 153 032,66
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	50	95 131 641,74	18	50	17 123 695,51
Прочие конструкции	50	60 039 375,30	18	30	18 011 812,59
Специальные конструкции	50	185 273 861,71	18	20	83 373 237,77
Отопление, вентиляция и кондиционирование	50	287 723 322,05	18	30	86 316 996,62
Водоснабжение и канализация	50	36 589 092,98	18	30	10 976 727,89
Электроснабжение и освещение	50	223 027 153,11	15	15	111 513 576,55
Слаботочные системы	50	10 810 413,83	17	20	4 594 425,88
Прочие системы и специальное оборудование	50	4 989 421,77	17	20	2 120 504,25
Итого					415 409 832,08

Источник: расчет Оценщиков

Кроме того, на практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все сооружение в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.). У долгоживущих элементов ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни и всего сооружения (фундамент, несущие стены и т. д.).

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустрашимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Расчет неустрашимого физического износа в долгоживущих элементах представлен ниже в таблице.

Табл.29. Расчет неустрашимого физического износа в долгоживущих элементах

Восстановительная стоимость здания, руб.	1 663 140 589,90
Восстановительная стоимость исправимого физического износа, руб.	16 413 305,00
Восстановительная стоимость неисправимого физического износа в короткоживущих элементах, руб.	415 409 832,08
Итого	1 231 317 452,82
Действительный возраст здания, лет	39
Общая физическая жизнь здания, лет	120
Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	400 178 172,17

Источник: расчет Оценщиков

Расчет физического износа офисного здания представлен ниже в таблице.

Табл.30. Физический износ зданий и сооружений

Физический износ	Руб.
Исправимый	16 413 305,00
Неисправимый (короткоживущие элементы)	415 409 832,08
Неисправимый (долгоживущие элементы)	400 178 172,17
Итого Физический износ	832 001 309,25

Источник: расчет Оценщиков

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание может возникнуть из-за плохой планировки, функционального несоответствия здания современным требованиям, сверхдостаточными, неоправданными улучшениями. Поскольку при определении полной стоимости замещения использовался функциональный аналог-функциональное устаревание было учтено в удельной стоимости здания – аналога.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению рыночной стоимости объекта оценки, не отмечено. Место нахождения здания сохраняет свою привлекательность, а наблюдающийся рост цен свидетельствует только о положительных сдвигах в данном районе. С учётом изложенного величина внешнее устаревание принимается равным нулю.

Совокупный износ

Расчет совокупного износа оцениваемого здания представлен ниже в таблице.

Табл.31. Расчет совокупного износа

Наименование износа	Руб.
Накопленный физический износ	832 001 309,25
Функциональное устаревание	0,00
Внешнее устаревание	0,00
Итого: совокупный износ	832 001 309,25

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, совокупный износ оцениваемого здания, составляет 832 001 309,25 руб.

5.2.4. Расчет стоимости замещения Объекта

Табл.32. Результаты расчета стоимости замещения Объекта

Наименование показателей	Руб.
Восстановительная стоимость Объекта, с учетом предпринимательской прибыли	1 663 140 589,90
Совокупный износ	832 001 309,25
Стоимость замещения Объекта, без учета НДС	831 139 280,65

Источник: расчет Оценщиков

Таким образом, стоимость улучшений, составляет 831 139 280,65 руб.

5.2.5. Определение стоимости права аренды земельного участка

Определение стоимости прав аренды земельного участка осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжения МИО РФ от 6 марта 2002г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»), а также Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение МИО РФ от 10.04.2003г. N1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков").

Как правило, при оценке рыночной стоимости прав на земельный участок используется методы сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходный подход опираются метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Метод остатка применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений (рассчитана в рамках затратного подхода);

- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости (рассчитан в рамках доходного подхода);
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещений на коэффициент капитализации доходов для улучшений (произведение Полной стоимости воспроизводства и коэффициент капитализации);
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода, приходящегося на улучшения (рассчитан в рамках доходного подхода);
- расчет стоимости прав на земельный участок путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Расчет стоимости улучшений и прав на земельный участок с помощью метода остатка приведен в таблице ниже.

Табл.33. Расчет стоимости улучшений и земельного участка.

Наименование	Показатель
Стоимость здания, без НДС (рассчитана в рамках затратного подхода)	831 139 280,65
Ставка капитализации для улучшения (коэффициент дисконтирования без учета нормы возврата капитала, см. табл.19)	8,43%
Чистый операционный доход приходящийся на улучшения (произведение Полной стоимости воспроизводства и коэф. дисконтирования)	70 054 805,06
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (рассчитан в рамках доходного подхода)	70 120 503,10
Чистый операционный доход приходящийся на земельный участок (разница)	65 698,04
Ставка капитализации для земельного участка (коэффициент дисконтирования без учета нормы возврата капитала, см. табл.19)	6,88%
Стоимость прав на земельный участок, руб., без НДС	954 934,22
Стоимость улучшений и прав на земельный участок, руб., без НДС	832 094 214,87

Источник: расчет Оценщика

Стоимость Объекта оценки, полученная с применением затратного подхода, без учета НДС составляет 832 094 214,87 рублей.

5.3. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

5.3.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Применительно к рассматриваемой ситуации реализация данного метода включает сбор данных об объектах, сходных с оцениваемым.

В соответствии с п.10 ФСО №1, Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Стоимости объектов-аналогов затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки их можно использовать для определения стоимости объекта.

5.3.2. Применимость сравнительного подхода

В соответствии с ФСО-1, ст. 13, сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены реальных сделок, так и цены предложений.

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

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway»;
- интернет-каталог «Недвижимость в России» (<http://www.realty.ru>);
- база данных Московской Центральной Биржи Недвижимости агентства недвижимости «Инком-недвижимость» (<http://www.mcbn.ru>);
- ежедневная газета «Из рук в руки» за октябрь, ноябрь 2017 г.;
- интернет-сайты риэлтерских компаний: <http://www.best-realty.ru>; <http://miel.ru>; <http://www.incom-realty.ru> и другие.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество офисных помещений, поэтому Оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнительного анализа продаж и метод валового рентного мультипликатора. Второй метод имеет серьезные ограничения по применимости, поэтому для расчетов стоимости оцениваемого объекта Оценщики использовали метод сравнительного анализа продаж.

5.3.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- выбор объектов-аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
- согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

5.3.4. Выбор объектов аналогов

Расчет стоимости Объекта был проведен на основании информации о конкретных предложениях аналогичных объектов, выставленных на продажу, условно сопоставимыми с оцениваемым Объектом по основным характеристикам. Предполагается, что условия финансирования и права собственности на недвижимость схожи по всем объектам. Отличие объектов только в физических характеристиках и местоположении.

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому Объекту.

По результатам исследований источников публикующих информацию о ценах предложений продажи нежилых помещений были отобраны аналоги, характеристики которых приводятся ниже.

Табл.34. Описание объекта Аналога №1

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел. ' +7 (915) 456-07-67

Наименование	Ед. изм.	Описание
Местоположение		В 10 минутах от станции метро Киевская. Здание находится по адресу: улица Раевского, д. 4, стр. 1а.
Цена предложения на продажу	руб.	950 000 000
Общая площадь	кв.м	4313
Цена 1 кв.м	руб.	220 264,32
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		ноябрь 2017 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, оптико-волоконная связь.
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: <https://zdanie.info/2385/2402/object/19127>

Табл.35. Источник информации об аналоге №1

https://zdanie.info/2385/2402/object/19127

мы на квартиру в: Битые автомобили, Министерство эконо: Заезд: КВАЛИФИКАЦИОНН:

Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ № дота или кличовое слово: ОПЛАТА

ТОП-5 zdanie.info > Продажа зданий > Другие здания > Продажа здания с участком, м. Деловой центр, Кутузовская

ПРОДАЖА ЗДАНИЯ С УЧАСТКОМ, М. ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР, КУТУЗОВСКАЯ lot № 19127

МОСКВА, ЦАО, М. КИЕВСКАЯ, УЛ. РАЕВСКОГО, Д. 4, СТР. 1А

< 1 из 4 >

ПЛОЩАДЬ: ЦЕНА М² \$ € ЦЕНА ВСЕГО \$ €

4 313 м² P 220 264 P 950 000 000

Продается здание вместе с землей в элитном районе Москвы возле Киевского вокзала, метро Деловой центр и метро Кутузовская. Адрес: улица Раевского, д. 4, стр. 1а

Общая площадь 4500 кв. м с возможностью достройки новых этажей и расширения. Свободная планировка с высокими потолками

Прилегающая территория – 0,5 га земли

Аренда офисов от 100 кв.м МФК Роконка Place

Продажа офисов в БЦ «Хамелеон» 1-я линия Рязанского проспекта

Продажа комплекса зданий в ЦАО 3.800 кв.м, под redevelopment

Аренда офисов в новом БЦ AERO City

Табл.36. Описание объекта Аналога №2

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел. +7 (915) 300-19-22
Местоположение		В 2 минутах от метро Беговая. Здание находится по адресу: Москва, Хорошевское шоссе, д.17
Цена предложения на продажу	руб.	977 847 188
Общая площадь	кв.м	4890
Цена 1 м.кв.	руб.	199 968,75
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		ноябрь 2017 г.
Качество строений		Хорошее, качественная отделка
Наличие охраны		есть

Отчет об оценке справедливой стоимости доли 496/1000 в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 6806,1 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15

Наименование	Ед. изм.	Описание
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: <http://zдание.info/2385/2400/object/2296>

Табл.37. Источник информации об аналоге №2

<https://zдание.info/2385/2400/object/2296>

на квартиры в: Индикаторы денежно: Битые автомобили: Курс доллара онлайн: Министерство эконо: Фотогалерея | Забо: Портал «Архивер.Я»: КВАЛИФИКАЦИОНН:

здание.info > Продажа зданий > Офисные здания > Продажа офисного здания, Хорошевское шоссе

ТОП-5

Продажа комплекса зданий в ЦАО
3 800 кв.м, под редесполмент

Аренда офисов в новом БЦ Высота
От 26 кв.м, свободная планировка

Аренда офисов в новом БЦ AERO City
Курыинское шоссе, от 134 кв.м

Аренда офисов от 100 кв.м
МФК Роконка Place

ПРОДАЖА ОФИСНОГО ЗДАНИЯ, ХОРОШЕВСКОЕ ШОССЕ
МОСКВА, ЦАО, М БЕГОВАЯ, Ш ХОРОШЕВСКОЕ

лит № 2296

смотреть 1 из 3 @увеличить

площадь ЦЕНА М² \$ € ЦЕНА ВСЕГО \$ €

4 890 м² 199 969 977 847 188

Продается офисное здание на Хорошевском шоссе, в 2 минутах от метро Беговая.
Общая площадь здания 4890 кв.м. В здании 6 надземных этажей и цоколь. Здание в собственности.
Земельный участок площадью 0,31 Га, в аренде на 49 лет с парковкой на 50 машиномест.
Здание на 100% заполнено арендаторами.
Высота потолков 3 метра, 2 лифта. Приточно-вытяжная система вентиляции. Пункт охраны и система видеонаблюдения. Собственник: юрлицо.

Табл.38. Описание объекта Аналога №3

Наименование	Ед. изм.	Описание
Контактная информация		Тел: +7 (925) 771-01-51
Местоположение		м. Улица 1905 года, ШМИТОВСКИЙ ПРОЕЗД, 3 СТР1
Цена предложения на продажу	руб.	999 998 000

Отчет об оценке справедливой стоимости доли 496/1000 в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 6806,1 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15

Наименование	Ед. изм.	Описание
Общая площадь	кв.м	4 626
Цена 1 м.кв.	руб.	216 169,04
Условия продажи		рыночные
Дата предложения		ноябрь 2017 г.
Качество строений		Хорошее
Наличие охраны		есть
Коммуникации		водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дополнительные улучшения		нет
Функциональное назначение		Офисный центр
Права на здания		собственность
Права на землю		Долгосрочная аренда (49 лет)

Источник информации: <http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bolshoy-tishinskiy-pereulok-110798411/>

Табл.39. Источник информации об Аналоге №3

<https://zdanie.info/2388/2482/object/45702>

на квартиру в | Индикаторы цен | Битые автомобили | Курс доллара онлайн | Министерство эконо | Фотогалерея | Звезда | Портал «Appraiser.R» | КВАЛИФИКАЦИОНН

ПРОДАЖА - АРЕНДА - СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ - БИЗНЕС ЦЕНТРЫ - ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ - НОВОСТИ - ОБЗОРЫ - ЕЩЕ

Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Не потя или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

ОПЛАТА

ТОП-5

Аренда офисов в новом БЦ AERO City Куринское шоссе, от 134 кв.м

Аренда офисов от 100 кв.м МФК Poklonka Place,

Продажа комплекса зданий в ЦАО 3 800 кв.м, под redevelopment

Продажа здания в ЦАО 3 800 кв.м, под redevelopment

ДРУГИЕ ПОМЕЩЕНИЯ | МОСКВА И МО | ШМИТОВСКИЙ ПРОЕЗД, ЗСТР1

МОСКВА, ЦАО, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН «Центральный», ШМИТОВСКИЙ ПРОЕЗД, Д.З. СТР.1

от № 45702

смотреть

1 из 2

увеличить

ПЛОЩАДЬ

4 626 м²

ЦЕНА М²

Р 216 169

ЦЕНА ВСЕГО

Р 999 998 000

Продается здание в Центре Москвы! 4 этажа + цоколь + подвал. После реконструкции фасада, перекрытий, окон. Имеется лифт. Система вентиляции с подготовкой воздуха. Внутри под планировку и отделку. Вся инженерия проложена. Своя болейная. Электричество 450 квт. Возможно увеличение. Под размещение апартментов.

5.3.5. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировок

Табл.40. Расчет стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения на продажу с учетом НДС	руб.		950 000 000,00	977 847 188,00	999 998 000,00
Корректировка на условия продажи	%		1/1.18	1/1.18	1/1.18
Цена предложения на продажу без учета НДС	руб.		805 084 746	828 684 058	847 455 932
Корректировка на торг	%		-5	-5	-5
Скорректированная цена	руб.		764 830 508	787 249 855	805 083 136
Общая площадь	кв.м	6806,1	4313	4890	4626
Цена 1 м.кв.	руб.		177 331,44	160 991,79	174 034,40
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		177 331,44	160 991,79	174 034,40
Дата предложения			ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		177 331,44	160 991,79	174 034,40
Местоположение		15 мин. пешком от м. Ул. 1905 года	В 10 минутах от станции метро Киевская. Здание находится по адресу: улица Раевского, д. 4, стр. 1а.	В 2 минутах от метро Беговая. Здание находится по адресу: Москва, Хорошевское шоссе, д.17	м. Улица 1905 года, ШМИТОВСКИЙ ПРОЕЗД, 3 СТР1
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		177 331,44	160 991,79	174 034,40
Общая площадь	кв.м	6806,1	4313	4890	4626

Описание	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		-5	-5	-5
Скорректированная цена	руб.		168 465	152 942	165 333
Качество, состояние строений и отделки		Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка	Хорошее, высококачественная отделка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		168 464,87	152 942,20	165 332,68
Коммуникации		Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		168 464,87	152 942,20	165 332,68
Функциональное назначение		Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		168 464,87	152 942,20	165 332,68
Обременения		Наличие заключенных договоров аренды	Здание свободно.	Здание заполнено арендаторами.	Здание свободно.
Корректировка	%		3	0	3
Скорректированная цена	руб.		173 518,82	152 942,20	170 292,66
В % от цены предложения	%		2,15	5,00	2,15
Весовой коэффициент			0,384	0,231	0,384
Стоимость 1 м.кв. общей площади объекта	руб.	167 521,69			
Стоимость объекта, без учета НДС	руб.	1 140 169 405,83			

Источник: расчет Оценщиков

5.3.6. Обоснование применяемых корректировок

1. Корректировка на условия продажи.

Цены аналогов указаны с учетом НДС, в связи с этим их стоимость уменьшена в 1.18 раза.

2. Корректировка на стоимость реальной сделки

Цена аналогов является ценой предложения.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для определения поправки Оценщики использовали данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, №3 за 2009 г, полученные с помощью экспертного метода. В расчетах принято значение равное 5%.

3. Корректировка на дату предложения.

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов ноябрь 2017 года - корректировка не проводилась.

4. Корректировка на местоположение.

Данная поправка отражает различие местоположения объекта оценки и аналогов. Корректировка не проводилась так как объекты аналоги расположены в Краснопресненском районе и находятся рядом с метро.

5. Корректировка на общую площадь.

Объект с большой общей площадью труднее реализовать на рынке недвижимости, срок его экспозиции на рынке удлиняется, для ускорения продажи объекта собственники снижают его стоимость. Корректировки были проведены в зависимости от соответствия размеров аналогов и оцениваемого объекта.

6. Корректировка на качество, состояние строений и отделки.

Поправка для объектов – аналогов №1 - №3 не проводилась, так как эти объекты не требуют ремонта и реконструкции, находятся в хорошем техническом состоянии.

7. Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги оснащены всеми видами коммуникаций, необходимыми для нормального функционирования производства.

8. Корректировка на функциональное назначение.

Корректировка не проводилась, поскольку для сравнения были взяты аналоги – офисные здания, как и объект оценки.

9. Корректировка на наличие обременений.

На помещения в оцениваемом объекте заключены договоры аренды, а также выполнена несогласованная перепланировка, в связи с этим стоимость аналога №1 и №3 была увеличена.

При определении стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж ценам сравниваемых объектов, полученным в результате корректировок, были приданы удельные веса в зависимости от количества и качества внесенных корректировок.

Стоимость объекта, полученная с применением сравнительного подхода, без учета НДС составляет 1 140 169 405,83 руб.

5.4. Согласование результатов оценки

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения стоимости приносящих доход объектов. Оценщики полагают, что результат доходного подхода в данном случае достаточно реально отражает величину справедливой стоимости Объекта оценки. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 0,30.

Затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Рыночная стоимость больше в разы, чем стоимость нового строительства рассчитанного с помощью затратного подхода. И покупатель, и продавец совершенно не будут ориентироваться на затратный подход. Зачастую инвесторы, просто не обращают на затратный подход внимания, поэтому ему присваивается вес 0,10.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Оценщики полагают, что результат сравнительного подхода в данном случае достаточно реально отражает величину справедливой стоимости Объекта оценки, поэтому сравнительному подходу придается удельный вес 0,60.

Результаты расчетов вышеуказанными методами с весовыми коэффициентами для согласования справедливой стоимости Объекта приведены ниже в Таблице:

Табл.41. Согласование результатов

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Вес
Доходный	831 918 730,71	0,30
Затратный	832 094 214,87	0,10
Сравнительный подход	1 140 169 405,83	0,60
Итого	1 016 886 684,20	

Источник: Расчет оценщиков

Рыночная стоимость Объекта без учета НДС на момент оценки составляет 1 016 886 684,00 руб.

5.5. Определение стоимости доли

Оцениваемая доля составляет 496/1000 в праве собственности на Объект оценки.

Стоимость доли в Объекте рассчитывается по формуле:

$$СД = СИ * РД * К,$$

где

СД – рыночная стоимость доли,

СИ – рыночная стоимость Объекта,

РД – размер доли в праве собственности,

К – понижающий коэффициент, учитывающий, что доля в общем праве собственности всегда стоит меньше, чем право на имущество, что связано в первую очередь с ограничениями, налагаемыми Гражданским кодексом на распоряжение долями, находящимися в общей собственности.

Исходя из личного опыта Оценщики приняли К равным 0,95.

Следовательно, стоимость оцениваемой Доли без учета НДС составит:

$$1\,016\,886\,684,20 * 496/1000 * 0,95 = 479\,157\,005,60 \text{ руб.}$$

6. Заключение и выводы о стоимости

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 (статья 14) итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Применяемая в настоящем отчете методология оценки соответствует Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Таким образом, справедливая стоимость доли в размере 496/1000 в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 6806,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 13, стр. 15 с учетом стоимости прав на земельный участок, на котором находится здание, по состоянию на 16.11.2017 г. без учета НДС составляет

479 157 006,00 (Четыреста семьдесят девять миллионов сто пятьдесят семь тысяч шесть рублей 00 копеек).

16 ноября 2017 г.

Оценщик

Бурдюгов В.В.

Оценщик

Григорян Г.Р.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г.Р.

Список использованных источников

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)".

Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".

Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".

Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» - М.: «КО-ИНВЕСТ» 2014г.

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 97.

Материалы интернет портала IRN.RU, <http://zdanie.info>, <http://realty.dmir.ru>.

Приложение 1. Копии документов Оценщиков



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.03.2013 № 07-01/301-13

на № 1278-313-05 от 13.05.2013

Исполнительному директору
Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

д/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
380-11-83
отпечатано в 100 экземплярах
н.л. № 50



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFAR)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению:

ООО "Центр корпоративных решений"

(Ф.И.О. заявителя или иного лица, представляющего организацию)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений"

Стаж в области оценочной деятельности: 10 лет

Общий стаж: 22 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Взносы в компенсационный фонд платежей в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 21.09.2017 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 02.09.2010 - 02.09.2010, основание проведения: Решение №1264, результат: Пройдена;
2. Плановая, 05.06.2013 - 05.06.2013, основание проведения: Решение №5972, результат: Пройдена;
3. Плановая, 04.04.2016 - 14.04.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 сентября 2017 г.

Дата составления выписки 21 сентября 2017 г.



Исполнительный директор

М.П.



С.Д. Заякин



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Григорян Гарегин Рафаэлович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4616 № 378867, выдан 26.10.2016г.
ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в
городском поселении Раменское
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 31 » июля 2007г., регистрационный № 000507
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 19 » апреля 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023746 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Григорян Гарегин Рафаэлович

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ ОБЩЕСТВА И ЕМУ
ПРИСВОЕНО КВАЛИФИКАЦИОННОЕ ЗВАНИЕ:

**Действительный Член
Российского Общества Оценщиков**

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 06Р-06515
Выдан: 08 июня 2007 г.
Дата вступления в РОО: 08 июня 2007 г.



Президент РОО
С.А. Табакова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EURA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

ООО "Центр корпоративных решений"

(Ф.И.О. заявителя или иного уполномоченного лица)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом ROO и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным
номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 сентября 2017 г.

Дата составления выписки 21 сентября 2017 г.




(подпись)

С.Д. Заякин

Ренессанс®
страхование

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001PIL-356710/2017

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович,
паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639
140108, Московская обл., г.Раменское, ул. Гражданская, д.9

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2017г. по «27» июня 2018г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

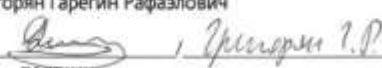
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 3.375.000,00 (Три миллиона триста семьдесят пять тысяч) рублей по каждому страховому случаю и 6.750.000,00 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): 1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 6.623,00 (Шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2017 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «21» июня 2017 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика:
(Старший специалист отдела страхования ответственности
Маров В.С. на основании доверенности №2016/969 от
06.07.2016г.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович

подпись



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFARE)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EURAVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

ООО "Центр корпоративных решений"

(ИФЛ О является членом саморегулируемой организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(ИФЛ О является)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» августа 2007 г. за регистрационным
номером 000564

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

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

Место работы (наименование): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных
решений"

Стаж в области оценочной деятельности: 11 лет

Общий стаж: 22 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области
оценочной деятельности:

1. Диплом №ПН 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (переподготовка в области
оценки);
2. Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (нашее)

Взносы и компенсационный фонд оплачены в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате
членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр
членов РОО по 21.09.2017 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер
дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания
средств из компенсационного фонда, а также причинения ущерба действиями (бездействием)
оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил
оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 02.09.2010 - 02.09.2010, основание проведения: Решение №1264, результат: Пройдена;
2. Плановая, 05.06.2013 - 05.06.2013, основание проведения: Решение №5969, результат: Пройдена;
3. Плановая, 04.04.2016 - 14.04.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от
11.12.2015г., результат: Пройдена

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 сентября 2017 г.

Дата составления выписки 21 сентября 2017 г.



Исполнительный директор

М.П.


(подпись)

С.Д. Заякин



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 200567, выдан 13.09.2006г.
Паспортно-визовым управлением ГУВД г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 07 » августа 2007г., регистрационный № 000564

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 01 » июля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021232 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ ОБЩЕСТВА И ЕМУ
ПРИСВОЕНО КВАЛИФИКАЦИОННОЕ ЗВАНИЕ:

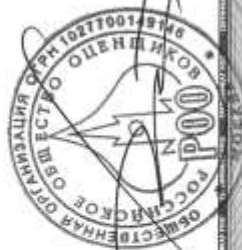
Действительный Член Российского Общества Оценщиков

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 06Р-06516

Выдан: 08 июня 2007 г.

Дата вступления в РОО: 08 июня 2007 г.



Президент РОО

С.А. Табакова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFR)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

ООО "Центр корпоративных решений"

(Ф И О - заявителем или истцом арбитражного разбирательства)

о том, что Бурдогов Вячеслав Владимирович

(Ф И О - оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» августа 2007 г. за регистрационным
номером 000564

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 сентября 2017 г.

Дата составления выписки 21 сентября 2017 г.



Исполнительный директор

М.П.


(подпись)

С.Д. Заякин

Ренессанс®
страхованиеДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001PIL-356704/2017

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Бурдюгов Вячеслав Владимирович**, ИНН 773700145593
паспорт 45 08 №200567, выдан 13.09.2006 г., Паспортно-Визовым Управлением Главного Управления
Внутренних Дел г. Москвы
г. Москва, ул. Циолковского д.7, кв. 413

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2017 г. по «27» июня 2018г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

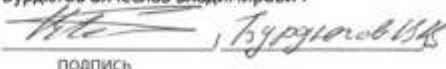
СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 3.375.000,00 (Три миллиона триста семьдесят пять тысяч) рублей по каждому страховому случаю и 6.750.000,00 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

ФРАНШИЗА
(БЕЗУСЛОВНАЯ): 1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 6.623,00 (Шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в «...» до «28» июня 2017 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «21» июня 2017 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика страхования ответственности
(Старший специалист отдела страхования ответственности
Маров В.С., на основании доверенности №2016/969 от
06.07.2016г.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бурдюгов Вячеслав Владимирович

подпись

Ренессанс
страхование

г. Москва

Полис № 001PIL-342747/2017**обязательного страхования ответственности юридического лица при
осуществлении оценочной деятельности**(выдержка из Договора №001PIL-342747/2017 обязательного страхования ответственности юридического
лица при осуществлении оценочной деятельности)**СТРАХОВАТЕЛЬ:****ООО «Центр корпоративных решений»** ИНН 9705008380
119049, г. Москва, 1-й Люсиновский переулок, д. 3Б**Лица, ответственность которых застрахована:**

Граждане (дееспособные физические лица) – индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (прошедшие государственную регистрацию на право проведения индивидуально-трудовой деятельности), получившие аттестат Оценщика, находящиеся в трудовых отношениях со Страхователем в соответствии с заключенным со Страхователем трудовым договором (контрактом), гражданско-правовым договором.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем и/или Лицом, ответственность которого застрахована (оценщиком), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования.

40.000.000,00 (Сорок миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в том числе **5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей** по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**с «15» апреля 2017 г. по «14» апреля 2018 г.**

Условия страхования, не оговоренные настоящим страховым полисом, регламентируются Договором №001PIL-342747/2017 обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, а также приложениями к нему.

Страховщик
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

(Руководитель отдела страхования имущества и
ответственности юридических лиц Поличенкова
И.Г. на основании доверенности №2016/1273 от
16.09.2016г.)

МП

Приложение 2. Копии документов на Объект


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 30 АПР 2010

Документы-основания: • Акт передачи имущества от 22.05.2006г.;
Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Краснопресненский" под управлением ООО "Управляющая компания "Реальные инвестиции"
• Заявление от 04.12.2010 №11/167/2010-540

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая
компания "Реальные инвестиции", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000, дата
гос.регистрации: 17.05.2005, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770301001; адрес (место нахождения)
постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Звенигородская 2-я, д.13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 496/1000

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6806,1 кв. м, этаж подвал, 1, 2,
3, 4, 5, номера на поэтажном плане: этаж а1 - комнаты Б, В; помещение VII - комнаты с 1 по 26;
подвал - комнаты А, Б, Г; помещение I - комнаты с 1 по 6; помещение II - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по
22; этаж 1 - комнаты а1, б1, а, А, Б, в, в; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1;
помещение V - комнаты с 1 по 6; помещение VI - комнаты с 1 по 8; этаж 2 - комнаты Б, В;
помещение VIII - комнаты 1, с 3 по 9, 10в, 10г, с 16 по 23, с 32 по 38; этаж 3 - комнаты Б, В;
помещение IX - комнаты с 1 по 11; этаж 4 - комнаты Б, В; помещение X - комнаты с 1 по 11; этаж
5 - комнаты Б, В; помещение XI - комнаты с 1 по 11, адрес объекта: г.Москва, ул.Звенигородская
2-я, д.13, строен.15

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/167/2010-540

Существующие ограничения (обременения) права: аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-11/167/2010-540

Регистратор

М.П. (подпись)

77 AM № 343078

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

123022, г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13

ИНН 7703551413 КПП 770301001

Р/с: 40701810400000001752 в ЗАО «ВТБ 24» г. Москва, К/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

№ 62 от 09 ноября 2017 г.

В ООО «Центр корпоративных решений»

**Бухгалтерская справка
об эксплуатационных расходах по зданию 15,
входящему в состав активов ЗПИФН «Краснопресненский»,
расположенному по адресу г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13**

Наименование расходов	Сумма/кв.м. в год, в т.ч. НДС, в Долларах
Расходы на страхование (не облагается НДС)	1,61
Коммунальные платежи	25,26
Аренда земли (не облагается НДС)	4,92
Расходы на обслуживание здания	23,47
Расходы на ремонт	61,19

Генеральный директор



А.А. Асеев

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

123022, г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13

ИНН 7703551413 КПП 770301001

Р/с: 40701810400000001752 в ЗАО «ВТБ 24» г. Москва, К/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

№ 64 от 09 ноября 2017

В ООО «Центр корпоративных решений»

Бухгалтерская справка о стоимости аренды в здании 15, входящему в состав активов ЗПИФН «Краснопресненский», расположенному по адресу г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13

№ п/п	Арендатор	Договор	Арендуемая площадь кв.м.	Доля собственности 49,6 %	Срок окончания действия договора	Стоимость аренды в месяц USD/Руб
1	ООО «АйКон»	Дог. №001/15-17-11 от 01.02.2017	432,3	214,42	31.12.2017	321631,20 руб.
2	ООО «Атмосфера»	Дог. №002/15-17-11 от 01.02.2017	47,68	19,97 (41,88%)	31.12.2017	38 316,00 руб.
3	ООО «Вельд-21»	Дог. № 016/15-17-11 от 01.08.17	433,96	215,24	30.06.2018	309600,72 руб.
4	ООО «ТД Вилаш»	Дог. №004/15-17-11 от 03.02.17	22,97	11,39	31.12.2017	18988,53 руб.
5	ЗАО «Голлард»	Дог. №70/15-10-11 от 01.07.10	310	153,76	Неопределенный срок	290606,40 руб.
6	ЗАО «Голлард»	Дог. №007/15-17-11 от 01.05.17	562,0	278,75	31.03.2018	\$15 099,07 по курсу 42 руб.
7	ЗАО «Голлард»	Дог. №011/15-17-11 от 01.07.17	6,2	3,08	31.05.2018	5381,60 руб.
8	ЗАО «Голлард»	Дог. № 012/15-17-11 от 01.07.2017	521,7	258,76	31.05.2018	452835,60 руб.
9	ООО «Дальнефтепром»	Дог. № 018/15-17-11 от 04.09.2017	81	81 (100%)	31.07.2018	108000,00 руб.
10	ООО «КПГ-инженерный сервис»	Дог. № 023/15-17-11 от 25.10.2017	100,5	49,85	30.09.2018	79360,03 руб.
11	ООО «КСБ»	Дог. №82/15-11 от 01.04.11	1056,2	523,88	31.03.2018	873125,33 руб.
12	ООО «Мастер Клининг»	Дог. № 014/15-17-11 от 17.07.2017	14,6	14,6 (100%)	30.06.2018	25000,01 руб.
13	ООО «СЛ Менеджмент»	Дог. № 019/15-17 от 03.10.2017	86,08	42,70	02.10.2022	73012,44 руб.
14	ООО «Мовамба Групп»	Дог. № 009/15-17-11 от 01.06.2017	43,4	21,53	30.04.2018	34871,28 руб.
15	ООО «Олимпик Медиа»	Дог. № 003/15-17-11 от 01.02.2017	110,2	54,66	31.12.2017	88 536,00 руб.
16	ООО «ПЭТ – Технолджи Подольск»	Дог. № 010/15-17-11 от 01.06.2017	11,2	2,88 (25,7%)	30.04.2018	1285,00 руб.
17	ООО «Регконсалт»	Дог. №013/15-16-11 от 01.08.16	89,50	44,39	31.08.2019	69584,46 руб.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»»

18	ЗАО РКСС	Дог. № 009/15-14-11 от 01.05.2014	474,34	235,27	Неопределенны й срок	\$13 038,02 по курсу 42 руб
19	ООО «СЕВАН»	Дог. № 015/15-17-11 от 01.08.2017	15,4	15,4 (100%)	30.06.2018	30000,00 руб.
20	ООО «СиПиАй Групп»	Дог. № 008/15-17-11 от 02.05.2017	3,2	1,59	31.03.2018	2480,01 руб.
21	ООО «ЛТ Солвошенз»	Дог. № 020/15-17-11 от 01.10.2017	39,27	16,45 (41,88%)	31.08.2018	23 681,75 руб.
22	ИП Салтыков К.Б.	Дог. № 021/15-17-11 от 01.11.17	5,0	2,48	30.09.2018	14880,00 руб.
23	ООО «Хэндрикс Студио»	Дог. № 022/15-17-11 от 01.11.2017	124	124 (100%)	30.09.2018	100 000,01 руб.
24	ООО АКБ "Феликс Маркович"	Дог. № 006/15-17-11 от 07.03.2017	38,4	38,4	31.01.2018	65000,02 руб.

Генеральный директор



Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

Ограничение: Предприятие входит в Перечень предприятий и организаций на территории исторического центра Москвы, подлежащих перебазированию, реформированию, ликвидации (распоряжение Правительства Москвы от 28.12.2004 г N 2624-РП).

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

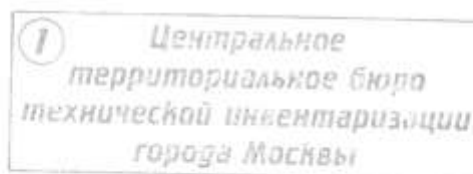
стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пункт тепловой	37,8	37,8		прочая			300
	2	насосная	11,1	11,1		прочая			
	3	электрощитовая	30,6	30,6		прочая			
	4	венткамера	155,3	155,3		прочая			
	5	камера холодиль	13,7	13,7		прочая			
	6	подвал техничес	6,4		6,4	прочая			
Итого по помещению			254,9	248,5	6,4				
----- Нежилые всего			254,9	248,5	6,4				
в т.ч. Прочие			254,9	248,5	6,4				
Площадь с летними			254,9						



По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 2

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	1	склад	195,4	195,4		складс.			400
	1а	венткамера	2,5		2,5	произв.			
	1б	венткамера	3,6		3,6	произв.			
	2	склад	181,2	181,2		складс.			
	3	пом.подсобное	8,5		8,5	произв.			
	4	коридор	7,0		7,0	складс.			
	5	венткамера	4,3		4,3	произв.			
	6	служебное	5,3		5,3	произв.			
	7	служебное	6,1		6,1	произв.			
	8	венткамера	4,6		4,6	произв.			
	9	прочее	35,2	35,2		произв.			
	10	коридор	5,0		5,0	произв.			
	11	служебное	5,1		5,1	произв.			
	12	служебное	5,0		5,0	произв.			
	13	венткамера	70,2		70,2	произв.			
	14	венткамера	3,0		3,0	произв.			
	15	венткамера	3,2		3,2	произв.			
	16	уборная	14,1		14,1	произв.			
	17	умывальная	7,3		7,3	произв.			
	18	уборная	13,3		13,3	произв.			
	19	умывальная	5,2		5,2	произв.			
	20	служебное	11,2		11,2	произв.			
	21	коридор	17,6		17,6	произв.			
	22	коридор	13,7		13,7	произв.			
Итого по помещению			627,6	411,8	215,8				
----- Нежилые всего			627,6	411,8	215,8				
в т.ч. Производствен.			244,0	35,2	208,8				
Складские			383,6	376,6	7,0				
Площадь с летними			627,6						
Итого по этажу п			882,5	660,3	222,2				
----- Нежилые всего			882,5	660,3	222,2				
в т.ч. Производствен.			244,0	35,2	208,8				
Складские			383,6	376,6	7,0				
Прочие			254,9	248,5	6,4				
Площадь с летними			882,5						

I Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 3

Помещение N III Тип: Производствен.
Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	34,2	34,2		произв.			250
Итого по помещению			34,2	34,2					
----- Нежилые всего			34,2	34,2					
в т.ч. Производствен.			34,2	34,2					
Площадь с летними			34,2						

Помещение N IV Тип: Производствен.
Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	холл	10,3		10,3	произв.			250
Итого по помещению			10,3		10,3				
----- Нежилые всего			10,3		10,3				
в т.ч. Производствен.			10,3		10,3				
Площадь с летними			10,3						

Помещение N V Тип: Производствен.
Последнее обследование 6.06.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	вестибюль	33,9		33,9	произв.			250
	2	пом.подсобное	3,2		3,2	произв.			
	3	кабинет	12,4	12,4		произв.			
	4	тамбур	3,5		3,5	произв.			
	5	пом.техническое	787,2	787,2		прочая			
	6	санузел	2,5		2,5	произв.			
Итого по помещению			842,7	799,6	43,1				
----- Нежилые всего			842,7	799,6	43,1				
в т.ч. Производствен.			55,5	12,4	43,1				
Прочие			787,2	787,2					
Площадь с летними			842,7						

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

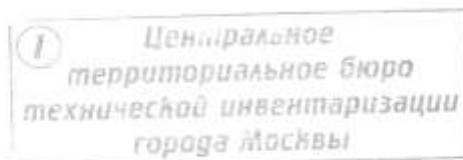
стр. 4

Помещение N VI Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	вестибюль	64,8		64,8	произв.			250
	2	комната охраны	11,8	11,8		произв.			
	3	уборная	1,8		1,8	произв.			
	4	уборная	4,2		4,2	произв.			
	5	умывальная	1,7		1,7	произв.			
	6	уборная	1,3		1,3	произв.			
	7	пом.подсобное	7,2		7,2	произв.			
	8	тамбур	6,0		6,0	произв.			
Итого по помещению			98,8	11,8	87,0				
----- Нежилые всего			98,8	11,8	87,0				
в т.ч. Производствен.			98,8	11,8	87,0				
Площадь с летними			98,8						
Итого по этажу 1			986,0	845,6	140,4				
----- Нежилые всего			986,0	845,6	140,4				
в т.ч. Производствен.			198,8	58,4	140,4				
Прочие			787,2	787,2					
Площадь с летними			986,0						



По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 5

Помещение N VII Тип: Производствен.
 Последнее обследование 6.06.2002
 Распоряжение prefecta
 от 27.09.2002 N 5037-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	офис	242,0	242,0		произв.			350
	2	кабинет	37,2	37,2		произв.			
	3	кабинет	14,1	14,1		произв.			
	4	кабинет	6,2	6,2		произв.			
	5	коридор	14,8		14,8	произв.			
	6	вестибюль	51,9		51,9	произв.			
	7	уборная	2,2		2,2	произв.			
	8	умывальная	1,9		1,9	произв.			
	9	санузел	3,8		3,8	произв.			
	10	пом.подсобное	10,3		10,3	произв.			
	11	кабинет	14,2	14,2		произв.			
	12	коридор	37,9		37,9	произв.			
	13	кабинет	7,3	7,3		произв.			
	14	кабинет	7,1	7,1		произв.			
	15	кабинет	9,5	9,5		произв.			
	16	пом.подсобное	9,4		9,4	произв.			
	17	пом.для сотрудн	50,7	50,7		произв.			
	18	кабинет	47,7	47,7		произв.			
	19	офис	315,0	315,0		произв.			
	20	вестибюль	86,2		86,2	произв.			
	21	уборная	1,8		1,8	произв.			
	22	санузел	4,3		4,3	произв.			
	23	умывальная	1,6		1,6	произв.			
	24	уборная	1,7		1,7	произв.			
	25	пом.подсобное	3,9		3,9	произв.			
	26	пом.подсобное	4,0		4,0	произв.			
Итого по помещению			986,7	751,0	235,7				
----- Нежилые всего			986,7	751,0	235,7				
в т.ч. Производствен.			986,7	751,0	235,7				
Площадь с летними			986,7						
Итого по этажу а 1			986,7	751,0	235,7				
----- Нежилые всего			986,7	751,0	235,7				
в т.ч. Производствен.			986,7	751,0	235,7				
Площадь с летними			986,7						

1 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 6

Помещение N VIII Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 11.02.2004
 Распоряжение главы районной управы
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 16.01.2004 N 7-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	холл лифтовой	33,8		33,8	произв.			420
	2	склад	16,7		16,7	произв.			
	3	коридор	12,6		12,6	произв.			
	4	умывальная	3,1		3,1	произв.			
	5	уборная	1,2		1,2	произв.			
	6	уборная	1,9		1,9	произв.			
	7	умывальная	1,1		1,1	произв.			
	8	уборная	2,2		2,2	произв.			
	9	уборная	1,8		1,8	произв.			
	10	коридор	121,6		121,6	произв.			
	11	кабинет	21,7	21,7		произв.			
	12	кабинет	17,9	17,9		произв.			
	13	кабинет	11,9	11,9		произв.			
	14	кабинет	36,5	36,5		произв.			
	15	кабинет	36,7	36,7		произв.			
	16	кабинет	20,2	20,2		произв.			
	17	кабинет	21,2	21,2		произв.			
	18	кабинет	48,2	48,2		произв.			
	19	кабинет	10,9	10,9		произв.			
	20	кабинет	48,4	48,4		произв.			
	21	кабинет	10,8	10,8		произв.			
	22	кабинет	31,8	31,8		произв.			
	23	пом.подсобное	11,8		11,8	произв.			
	24	кабинет	36,6	36,6		произв.			
	25	кабинет	9,7	9,7		произв.			
	26	пом.техническое	12,2		12,2	произв.			
	27	кабинет	10,8	10,8		произв.			
	28	кабинет	7,6	7,6		произв.			
	29	кабинет	13,4	13,4		произв.			
	30	кабинет	8,4	8,4		произв.			
	31	кабинет	41,3	41,3		произв.			
	32	офис	241,0	241,0		произв.			
	33	коридор	55,0		55,0	произв.			
	34	уборная	1,8		1,8	произв.			
	35	санузел	4,2		4,2	произв.			
	36	умывальная	1,6		1,6	произв.			
	37	уборная	1,6		1,6	произв.			
	38	комната переговоров	74,9	74,9		произв.			

Итого	по помещению	1044,1	759,9	284,2				
-----	Нежилые всего	1044,1	759,9	284,2				
	в т.ч. Производствен.	1044,1	759,9	284,2				
Площадь с летними		1044,1						

Итого	по этажу 2	1044,1	759,9	284,2				
-----	Нежилые всего	1044,1	759,9	284,2				
	в т.ч. Производствен.	1044,1	759,9	284,2				
Площадь с летними		1044,1						

По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

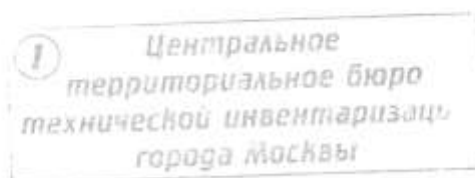
стр. 7

Помещение N IX Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	офис	835,2	835,2		произв.			420
	2	вестибюль	65,1		65,1	произв.			
	3	уборная	2,2		2,2	произв.			
	4	умывальная	1,8		1,8	произв.			
	5	санузел	4,0		4,0	произв.			
	6	вестибюль	56,2		56,2	произв.			
	7	уборная	1,8		1,8	произв.			
	8	санузел	4,0		4,0	произв.			
	9	умывальная	1,5		1,5	произв.			
	10	уборная	1,4		1,4	произв.			
	11	комната переговоров	74,9	74,9		произв.			
Итого по помещению			1048,1	910,1	138,0				
----- Нежилые всего			1048,1	910,1	138,0				
в т.ч. Производствен.			1048,1	910,1	138,0				
Площадь с летними			1048,1						
Итого по этажу 3			1048,1	910,1	138,0				
----- Нежилые всего			1048,1	910,1	138,0				
в т.ч. Производствен.			1048,1	910,1	138,0				
Площадь с летними			1048,1						



По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

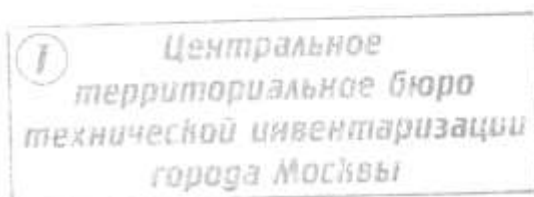
стр. 8

Помещение N X Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	офис	837,9	837,9		произв.			420
	2	вестибюль	63,4		63,4	произв.			
	3	уборная	2,1		2,1	произв.			
	4	умывальная	2,6		2,6	произв.			
	5	санузел	4,5		4,5	произв.			
	6	вестибюль	59,3		59,3	произв.			
	7	уборная	1,8		1,8	произв.			
	8	санузел	6,5		6,5	произв.			
	9	умывальная	1,6		1,6	произв.			
	10	уборная	1,6		1,6	произв.			
	11	комната переговоров	74,9	74,9		произв.			
Итого по помещению			1056,2	912,8	143,4				
----- Нежилые всего			1056,2	912,8	143,4				
в т.ч. Производствен.			1056,2	912,8	143,4				
Площадь с летними			1056,2						
Итого по этажу 4			1056,2	912,8	143,4				
----- Нежилые всего			1056,2	912,8	143,4				
в т.ч. Производствен.			1056,2	912,8	143,4				
Площадь с летними			1056,2						



По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

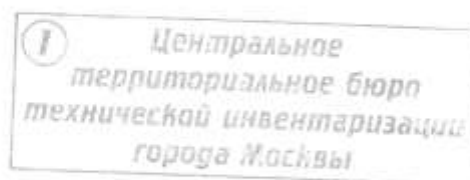
стр. 9

Помещение N XI Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
5	1	офис	806,0	806,0		произв.			420
	2	вестибюль	49,5		49,5	произв.			
	3	холл	13,1		13,1	произв.			
	4	уборная	2,2		2,2	произв.			
	5	умывальная	2,3		2,3	произв.			
	6	санузел	2,3		2,3	произв.			
	7	вестибюль	32,8		32,8	произв.			
	8	отдел.машинное	23,1	23,1		прочая			
	9	уборная	2,3		2,3	произв.			
	10	санузел	2,2		2,2	произв.			
	11	коридор	13,3		13,3	произв.			
Итого по помещению			949,1	829,1	120,0				
----- Нежилые всего			949,1	829,1	120,0				
в т.ч. Производствен.			926,0	806,0	120,0				
Прочие			23,1	23,1					
Площадь с летними			949,1						
Итого по этажу 5			949,1	829,1	120,0				
----- Нежилые всего			949,1	829,1	120,0				
в т.ч. Производствен.			926,0	806,0	120,0				
Прочие			23,1	23,1					
Площадь с летними			949,1						



По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

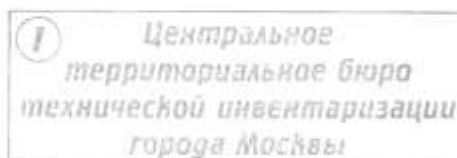
стр. 10

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	А	клетка лестнич	13,8		13,8	прочая			300
	Г	клетка лестнич	26,8		26,8	прочая			
	Б	клетка лестнич	13,3		13,3	прочая			
Итого по помещению			53,9		53,9				
----- Нежилые всего			53,9		53,9				
в т.ч. Прочие			53,9		53,9				
Площадь с летними			53,9						
Итого по этажу п			53,9		53,9				
----- Нежилые всего			53,9		53,9				
в т.ч. Прочие			53,9		53,9				
Площадь с летними			53,9						



По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 11

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.06.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
1	A	клетка лестнич	8,3		8,3	прочая			250
	a1	клетка лестнич	4,9		4,9	прочая			
	B	клетка лестнич	8,0		8,0	прочая			
	b1	клетка лестнич	4,7		4,7	прочая			
	a	лифт	2,6		2,6	прочая			
	b	лифт	1,8		1,8	прочая			
	в	лифт	1,8		1,8	прочая			
	B	лифт	13,8		13,8	прочая			
Итого по помещению			45,9		45,9				
----- Нежилые всего			45,9		45,9				
в т.ч. Прочие			45,9		45,9				
Площадь с летними			45,9						
Итого по этажу 1			45,9		45,9				
----- Нежилые всего			45,9		45,9				
в т.ч. Прочие			45,9		45,9				
Площадь с летними			45,9						

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

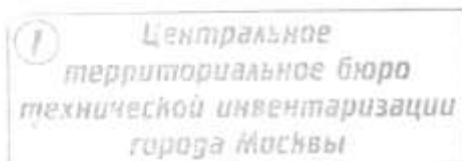
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 12

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
а 1	Б	клетка лестнич	13,2		13,2				350
	В	клетка лестнич	13,8		13,8				
Итого по помещению			27,0		27,0				
----- Нежилые всего			27,0		27,0				
в т.ч. Прочие			27,0		27,0				
Площадь с летними			27,0						
Итого по этажу а 1			27,0		27,0				
----- Нежилые всего			27,0		27,0				
в т.ч. Прочие			27,0		27,0				
Площадь с летними			27,0						



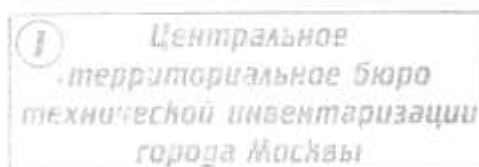
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 13

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	Б	клетка лестнич	13,2		13,2	прочая			420
	В	клетка лестнич	13,9		13,9	прочая			
Итого по помещению			27,1		27,1				
----- Нежилые всего			27,1		27,1				
в т.ч. Прочие			27,1		27,1				
Площадь с летними			27,1						
Итого по этажу 2			27,1		27,1				
----- Нежилые всего			27,1		27,1				
в т.ч. Прочие			27,1		27,1				
Площадь с летними			27,1						



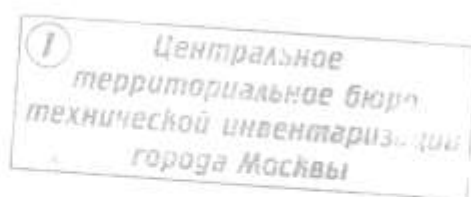
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 14

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	Б	клетка лестнич	13,6		13,6	прочая			420
	В	клетка лестнич	13,9		13,9	прочая			
Итого по помещению			27,5		27,5				
----- Нежилые всего			27,5		27,5				
в т.ч. Прочие			27,5		27,5				
Площадь с летними			27,5						
Итого по этажу 3			27,5		27,5				
----- Нежилые всего			27,5		27,5				
в т.ч. Прочие			27,5		27,5				
Площадь с летними			27,5						



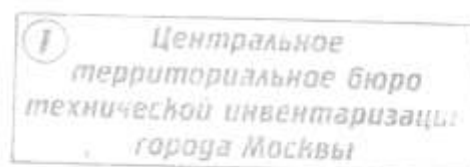
По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 15

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	Б	клетка лестнич	13,6		13,6	прочая			420
	В	клетка лестнич	13,9		13,9	прочая			
Итого по помещению			27,5		27,5				
----- Нежилые всего			27,5		27,5				
в т.ч. Прочие			27,5		27,5				
Площадь с летними			27,5						
Итого по этажу 4			27,5		27,5				
----- Нежилые всего			27,5		27,5				
в т.ч. Прочие			27,5		27,5				
Площадь с летними			27,5						



По адресу: 2-я Звенигородская ул., 13, стр.15

стр. 16

Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	В	клетка лестнич	13,3		13,3	прочая			420
	В	клетка лестнич	12,7		12,7	прочая			
Итого по помещению			26,0		26,0				
----- Нежилые всего			26,0		26,0				
в т.ч. Прочие			26,0		26,0				
Площадь с летними			26,0						
Итого по этажу 5			26,0		26,0				
----- Нежилые всего			26,0		26,0				
в т.ч. Прочие			26,0		26,0				
Площадь с летними			26,0						
Итого по зданию			7187,6	5668,8	1518,8				
----- Нежилые всего			7187,6	5668,8	1518,8				
в т.ч. Производствен.			5503,9	4233,4	1270,5				
Складские			383,6	376,6	7,0				
Прочие			1300,1	1058,8	241,3				
Площадь с летними			7187,6						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
19.09.2002г. N 1001764.

Экспликация на 16 страницах

11.09.2006 г.

Исполнитель

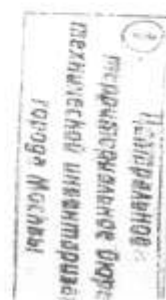


Чимерина Л.Н.

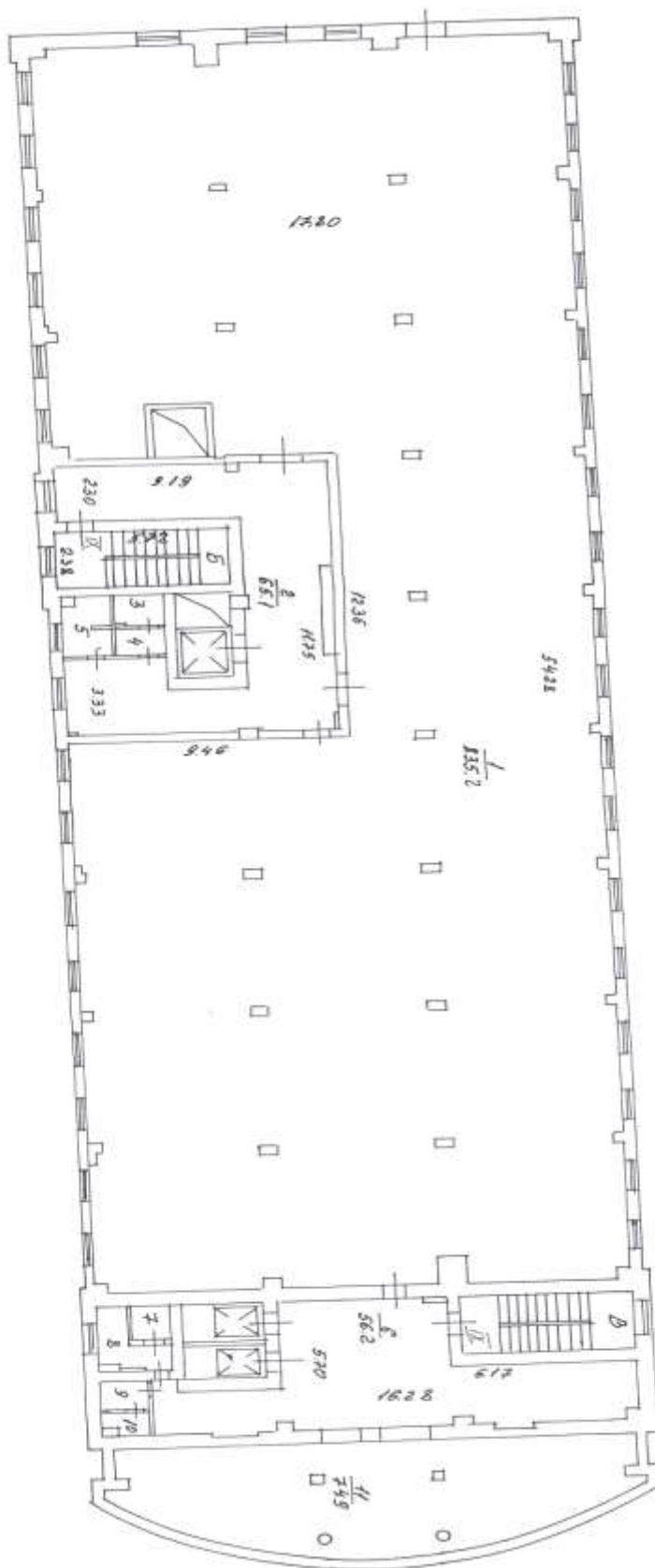
2006.3.010152

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

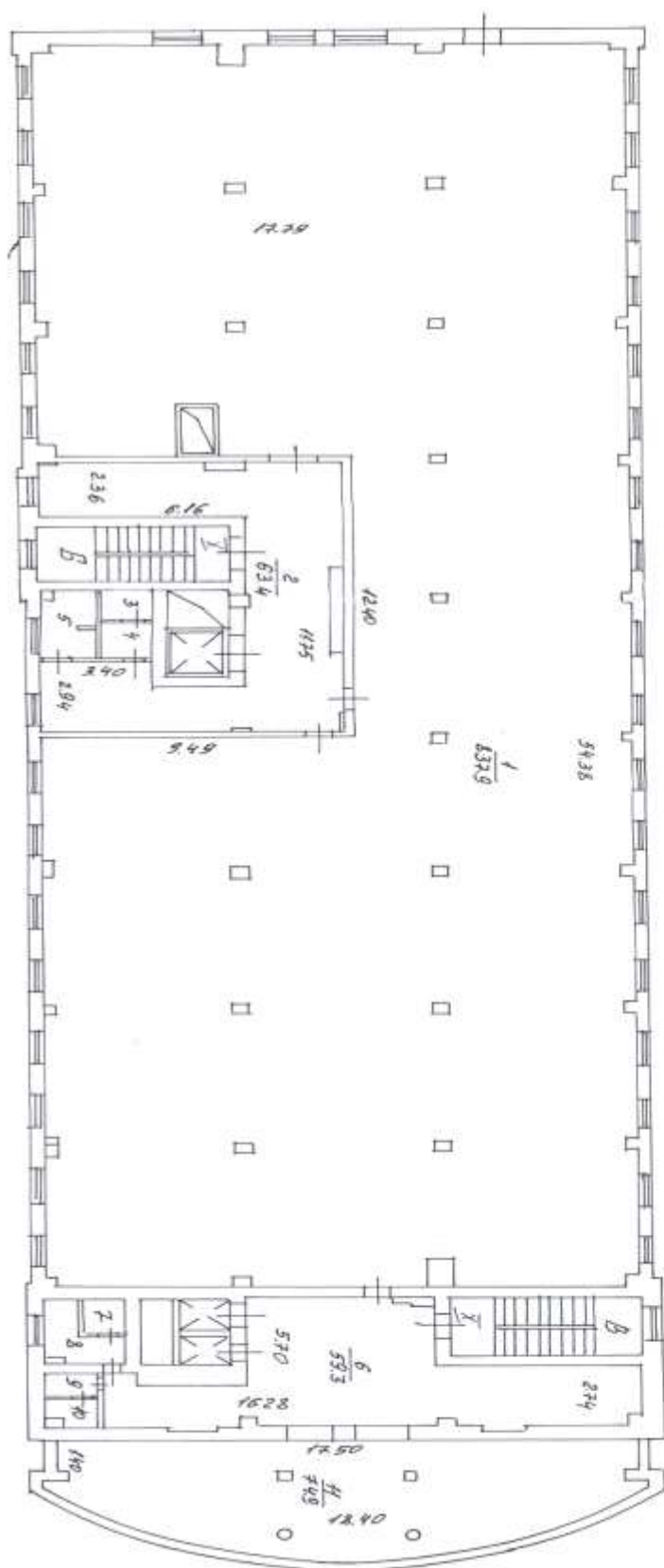
Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений





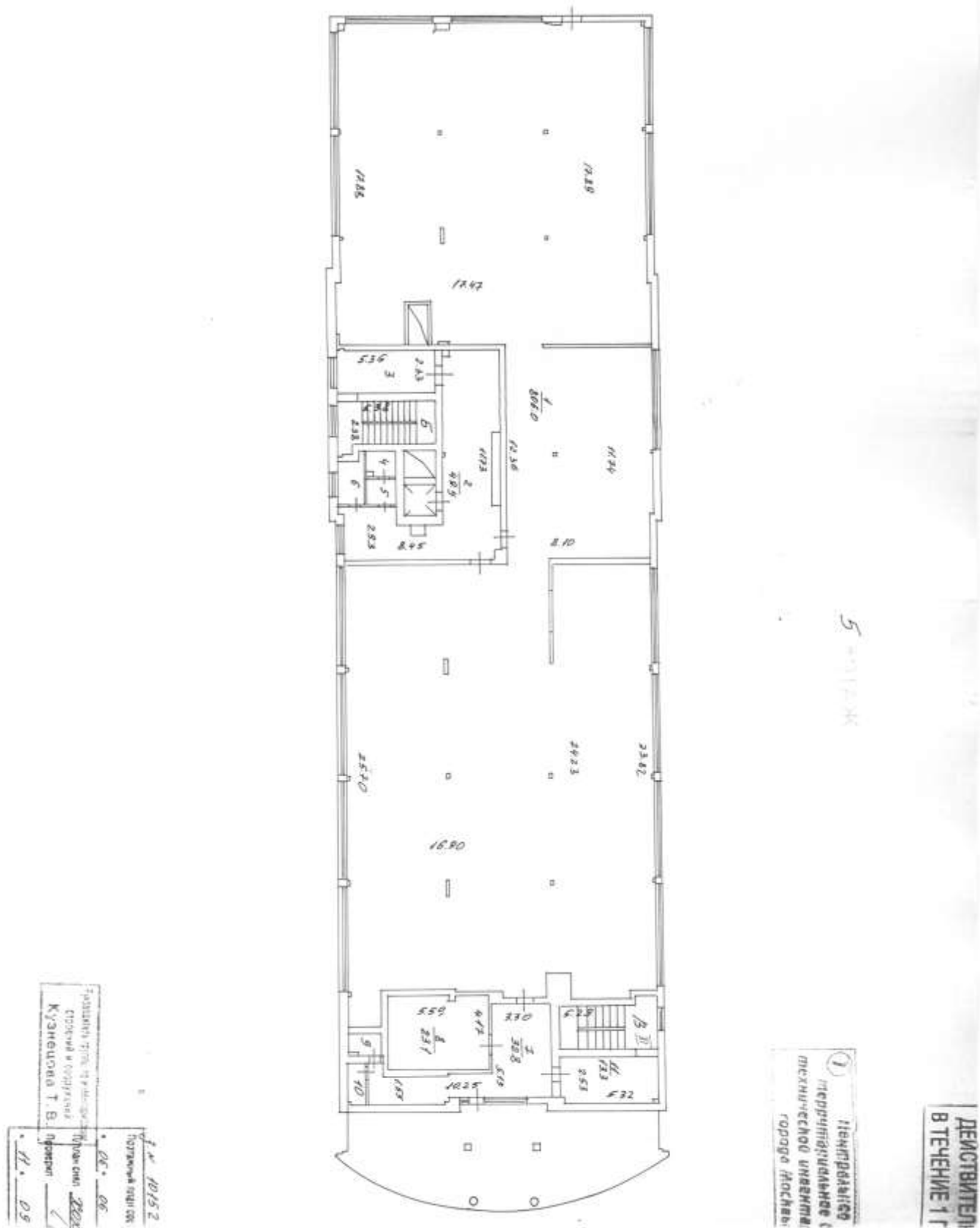


Информация
территориальное ОО
технической инвентаризации
города Москвы



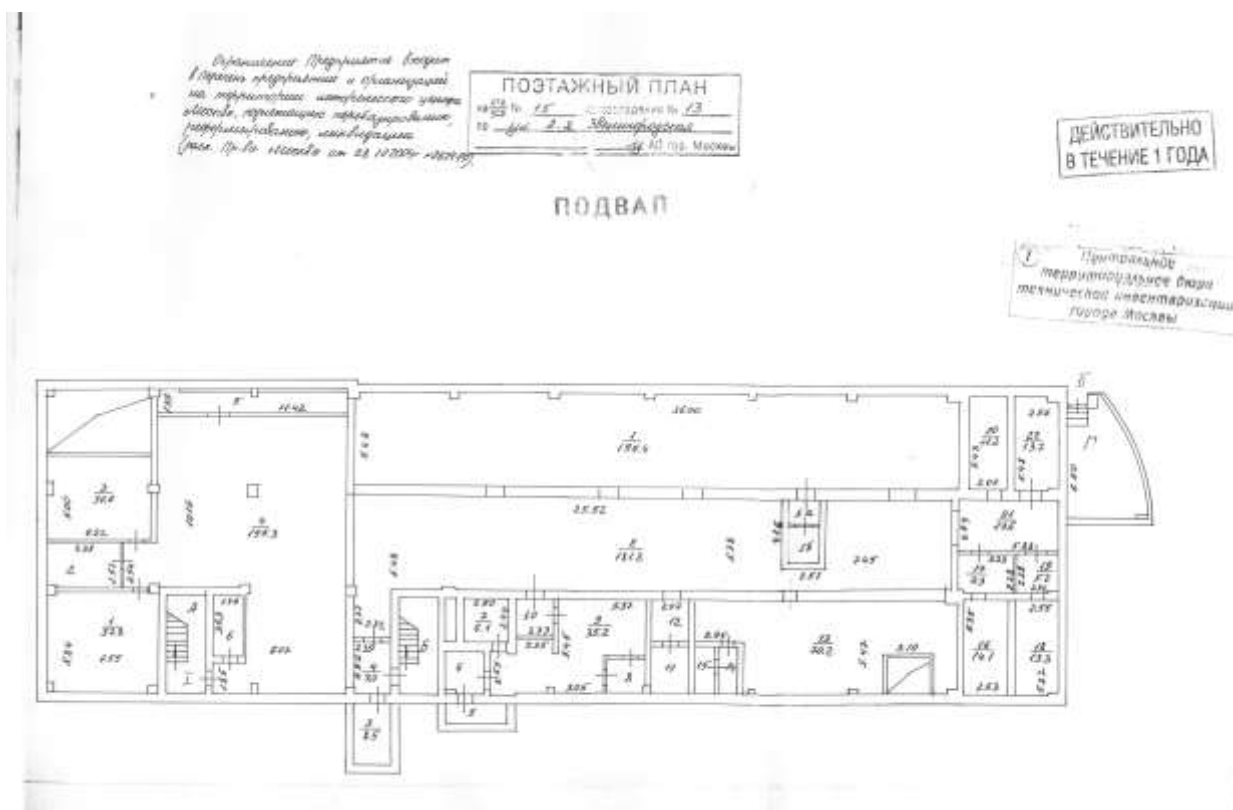
1 - Центральная
территориальная
техническая
группа Москва

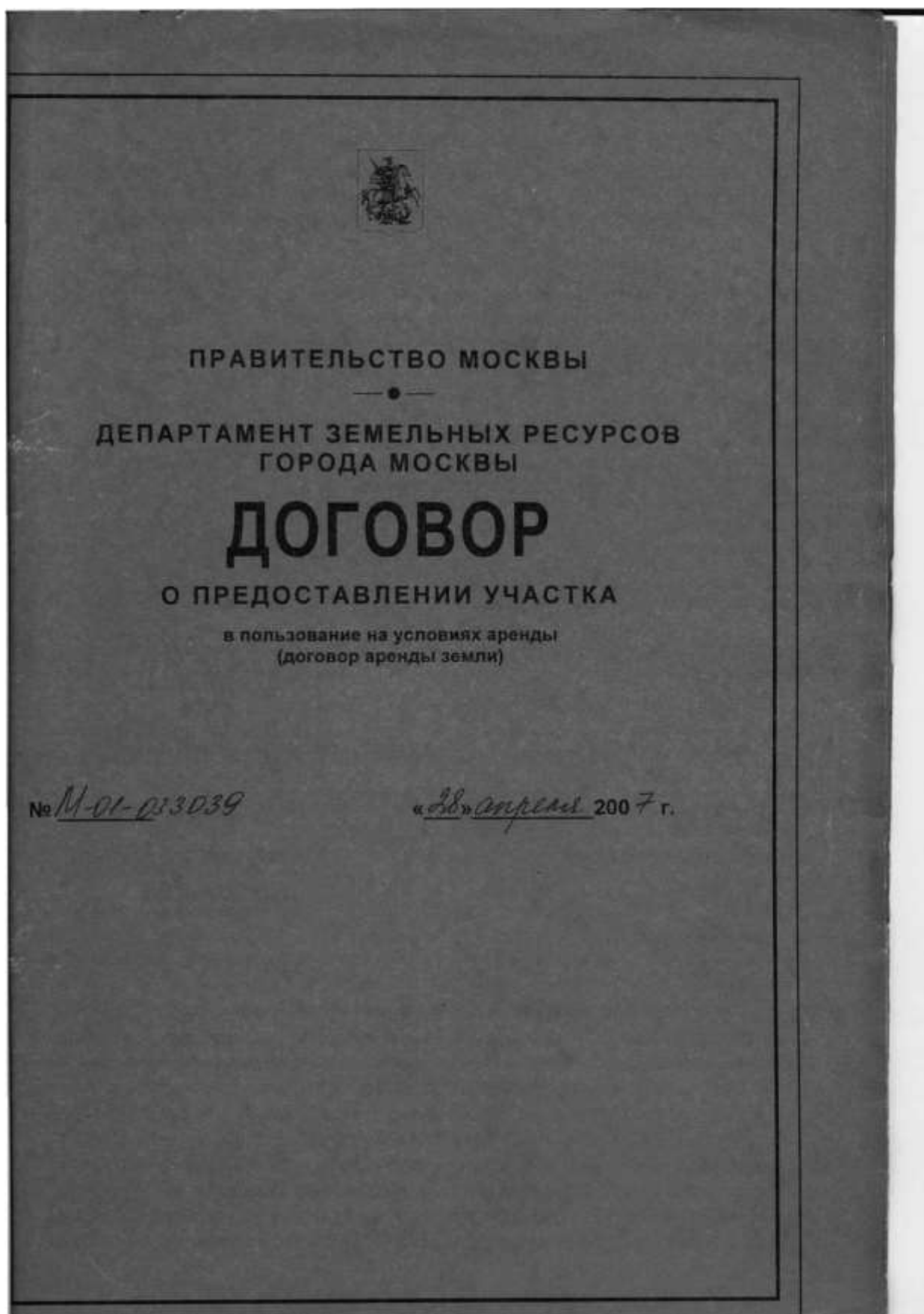
ДЕЙСТВИТЕЛ
В ТЕЧЕНИЕ 11





1
ИЗДАТЕЛЬСТВО
ПЕЧАТНИКОВ
МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
ГОРОДА МОСКВА





77/14
генератора арсаго
13 ДЕН 2007
77-77-14/001/2007-424
один

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

№ М - 01 - 033039
(Номер договора)
28 09 2007
(Число) (Месяц) (Год)

770104037041
(Кадастровый №)

10210352
(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 28.12.2006 № 33-И-3354/6, от имени Правительства Москвы, Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН", именуемое в дальнейшем «Арендатор «1», в лице генерального директора Коваленко Бориса Ивановича, действующего на основании устава, Открытое акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод",

именуемое в дальнейшем «Арендатор «2», в лице генерального директора Громадчука Андрея Андреевича, действующего на основании устава, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», именуемое в дальнейшем «Арендатор «3», в лице генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании устава, в соответствии с Решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 15.02.2007 г. № 5 п.55; п.53; п.57, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа города Москвы от 19.03.2007 № 1302-р (ДЗР от 20.03.2007 г. Рег. № РД4-1712/7), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок общей площадью 0,1312 га, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр.15, (категория земель: земли населенных пунктов), предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» - Обществу с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН" - для эксплуатации помещений в здании под административные цели;

Арендатору «2» - Открытому акционерному обществу "Пресненский машиностроительный завод" - для эксплуатации помещений в здании под административные цели;

Арендатору «3» - Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Краснопресненский» - для эксплуатации помещений в здании под административные цели.

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

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

вор новых арендаторов.

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

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

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

- капитальное нежилое кирпичное пятиэтажное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 13 апреля 2021 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям возникшим до заключения договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 01 февраля 2007 года и вносится Арендаторами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

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

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

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложениях № 1, № 1а, № 1б к настоящему Договору. Приложения № 1, № 1а, № 1б являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду,

субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученного в установленном порядке.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

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

4.4. Арендная плата по настоящему Договору начисляется с 01 февраля 2007 года.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставлен-

ных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федера-

ции и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или не использования Участка в течение 3 лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

- в случае самовольного строительства на Участке.

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

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным расторжением настоящего договора по вине Арендатора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

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

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды с учетом доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного Участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине

Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 № 1а, № 1б - Расчет арендной платы

№ 2 – План границ земельного участка

№ 2а - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР «1»
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭ-МОН"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107082, г. Москва, Большая Почтовая улица, дом 26В, к.5
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107082, Москва, Большая Почтовая улица, 26В
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН 7701010049, ОКПО 18111504, ОКВЭД 45.21, 45.25
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810438040109226
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОСБ 7982 Сбербанк России г. Москва
Корреспондентский счет № 301018107000000000730	Корреспондентский счет № 301018104000000000225
БИК 044552730	БИК 044525225
Телефон	Телефон 209-96-85

АРЕНДАТОР «2»	АРЕНДАТОР «3»
Открытое акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод"	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»
Юридический адрес: 123022, г. Москва, 2-я Звенигородская улица, дом 13	Юридический адрес: 123022, г. Москва, 2-я Звенигородская улица, д.13
Почтовый адрес: 123022, Москва, 2-я Звенигородская улица, дом 13	Почтовый адрес: 123022, Москва, 2-я Звенигородская улица, дом 13
ИНН 7703108868, ОКПО 07599715, ОКВЭД 70.20, 29.54.2	ИНН 7703551413, ОКПО 79417163
Расчетный счет № 40702810807000000460	Расчетный счет № 40701810300001191401
в АКБ "ЭЛЕКТРОНИКА" г. Москва	ЗАО КБ "Банк Сосьете Женераль Восток"
Корреспондентский счет № 301018108000000000825	Корреспондентский счет № 301018106000000000957
БИК 044583825	БИК 044525957
БИК	БИК
Телефон 256-52-71	Телефон 937-73-61

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 6 (шести) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО

_____ О.А. Щербакова
" " 200 ____ г.
М.П. 

От Арендатора «1»:

Генеральный директор

_____ Б. И. Коваленко
" " 200 ____ г.
М.П. 

От Арендатора «2»:

Генеральный директор

_____ А.А. Громадчук
" " 200 ____ г.
М.П. 

От Арендатора «3»:

Генеральный директор

_____ А.А. Асеев
" " 200 ____ г.
М.П. 

Исполнитель:
Киселева О.И.
2007 г.

Приложение 1

к Договору аренды

№ М- 01-033039от «28» апреля 2007 г.**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №**

Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие "КРЭМОН"

Адрес участка: 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 15

Землеустроительное дело № 010210352; Кадастровый номер участка 770104037041

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1.1. Площадь земельного участка	1312 кв.м
Размер доли в арендной плате, определенный в соответствии с п.3.2. Договора	454/1000 (595 кв.м)
1.2. Кадастровый квартал	77-01-04037
1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка за 1 кв.м	20434 руб.
(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП)	
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка* с учетом размера доли в арендной плате, определенного в соответствии с п.3.2 Договора	12158230 руб.
1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	<u>1,5</u>
2. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА** с 01.02.2007	<u>182373,45</u> руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 774801001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105011020101120
ОКАТО 45286575000 (для района Пресненский)
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года. ФЛС № _____
НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП.

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

От Арендатора «!»: _____

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО

Генеральный директор

О.А. Дербасова
2007 г.
М.П.

Б. И. Коваленко
2007 г.
М.П. совместное предприятие

Исполнитель
Киселева О.И.
2007 г.



Приложение 1а

к Договору аренды

№ М- 01-033039

от «28» апреля 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №

Открытое акционерное общество "Пресненский машиностроительный завод"

Адрес участка: 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр.15

Землеустроительное дело № 010210356; Кадастровый номер участка 770104037041

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1.1. Площадь земельного участка 1312 кв.м.

Размер доли в арендной плате, определенный в соответствии с п.3.2. Договора 5/100 (66 кв.м)

1.2. Кадастровый квартал 77-01-04037

1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка за 1 кв.м 20 434 руб.

(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП)

1.4. Кадастровая стоимость земельного участка* 1348644 руб.

1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости) 1,5

2. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА с 01.02.2007 20229.66 руб.****3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**Получатель платежа:**

ИНН 7705031674 КПП 774801001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001 КБК 07111105011020101120

ОКАТО 45286575000 (для района Пресненский)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года. ФЛС №

___ НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП.

2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Первый заместитель начальника

ТОРЗ ЦАО

О.А. Щербакова

М.П.

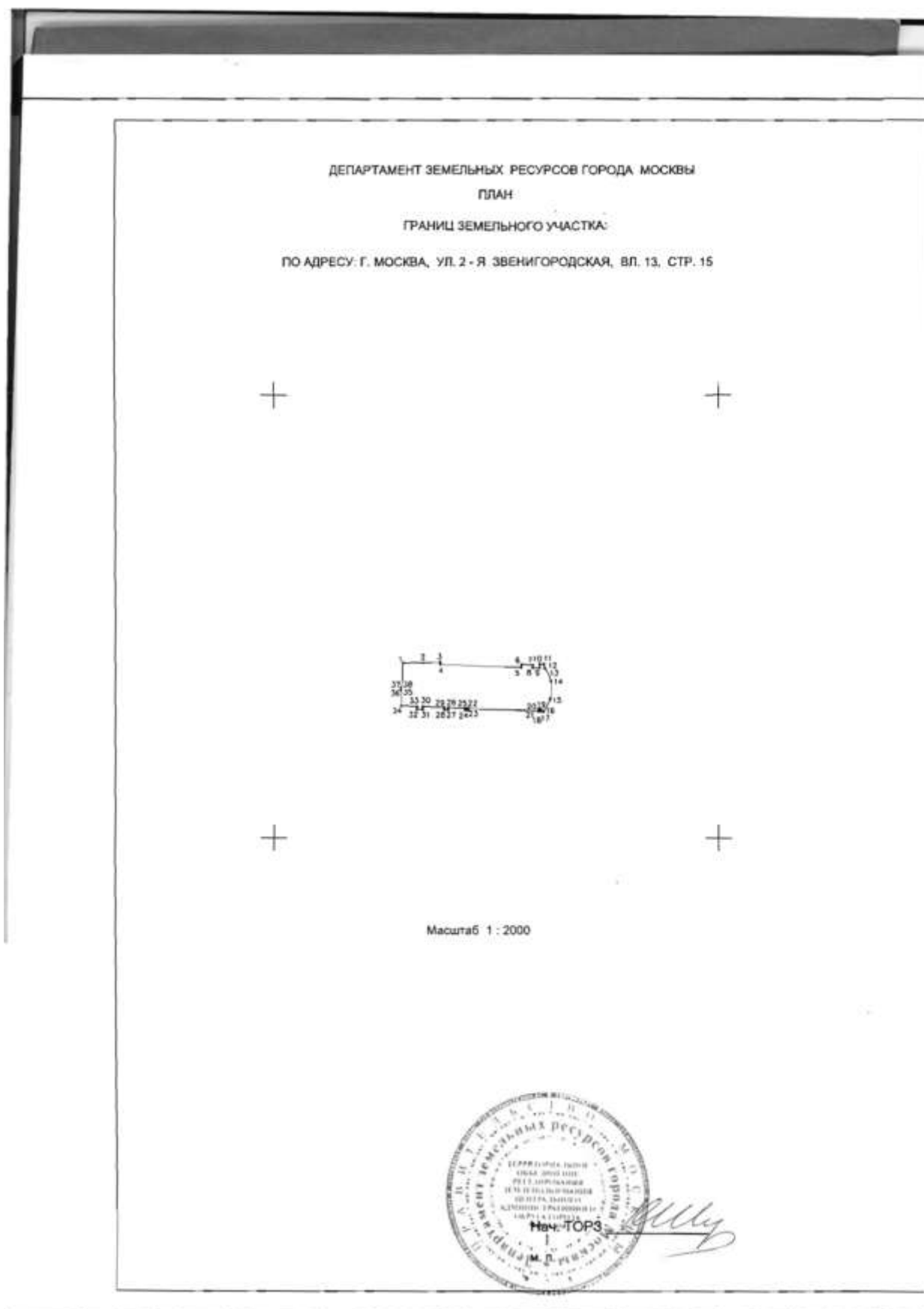
Исполнитель:
Киселева О.И.
2007 г.

От Арендатора «2»:

Генеральный директор

А.А. Громадчук

М.П.



Приложение № 2 М-01-033039
к договору №
Кадастровый № 77:01/0037041

Дир. углы и меры длин линий

Номера межевых знаков	Дир. углы град. мин.	Меры длин линий м	Радиус кривой м
1- 2	89 32.7	9.202	
2- 3	89 32.6	7.651	
3- 4	182 14.6	0.918	
4- 5	92 15.4	26.552	
5- 6	2 13.3	1.314	
6- 7	92 15.0	5.146	
7- 8	180 21.6	1.274	
8- 9	93 2.5	2.997	
9- 10	2 14.2	1.844	
10- 11	91 45.4	1.958	
11- 12	177 40.1	1.868	
12- 13	92 8.6	0.481	
13- 14		L= 6.442	16.000
14- 15		L= 7.973	16.000
15- 16		L= 6.458	16.000
16- 17	271 10.0	0.540	
17- 18	278 39.0	0.638	
18- 19	2 29.7	0.904	
19- 20	272 15.9	0.987	
20- 21	184 16.6	0.858	
21- 22	272 16.1	31.672	
22- 23	182 17.4	0.751	
23- 24	271 4.0	1.342	
24- 25	2 16.9	0.779	
25- 26	272 16.4	7.715	
26- 27	182 18.1	1.021	
27- 28	271 53.6	1.846	
28- 29	2 16.5	1.033	
29- 30	272 16.1	9.552	
30- 31	182 17.6	1.299	
31- 32	272 0.9	2.561	
32- 33	2 16.5	1.310	
33- 34	272 16.4	7.213	
34- 35	2 7.7	6.865	
35- 36	272 9.8	0.662	
36- 37	1 1.5	1.229	
37- 38	92 5.4	0.685	
38- 1	2 7.8	11.328	

Площадь участка: 1312.0 кв. м.

01/9356/0607
01/9357/0607
01/9358/0607

Специалист 1-кат.



Сидоров С.Б.

19.04.2007

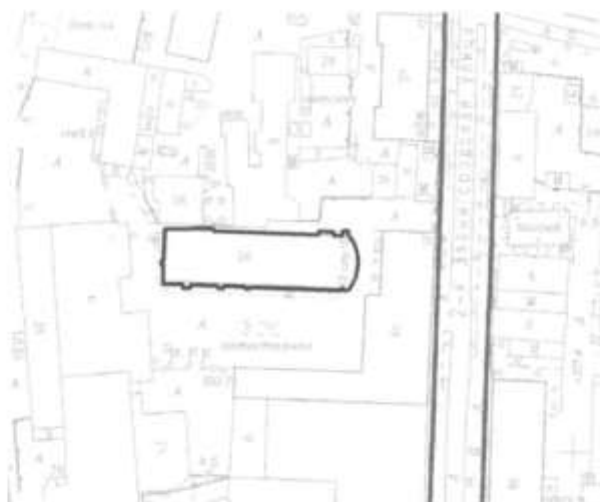
Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-033039

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: 2-я Звенигородская улица, вл. 13, стр. 15
Кадастровый № 77:01:04037:041



Масштаб 1:2000

Первый заместитель начальника ТЕРЗ ЦАО



О.А. Щербакова

Приложение 3. Фотографии, относящиеся к объекту оценки

Общий вид фасадов здания



Центральный вход в здание



Офисные помещения



Табл.42. Общий вид территории и парковки



Табл.44. Общие помещения других этажей



Табл.43. Помещения первого этажа



Табл.45. Лестница



Табл.46. Лифт



Табл.47. Помещение санузла.

