



# **ОТЧЕТ № 54/2017**

**об оценке справедливой стоимости объекта  
оценки - БИЗНЕС-ЦЕНТРА «ДЕРБЕНЕВСКАЯ  
ПЛАЗА», состоящего из 4-х строений и  
находящегося по адресу: г. Москва, ЮАО,  
район «Даниловский», 1-й Дербеневский пер.,  
д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5**

Заказчик:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Эверест Коммерческая  
недвижимость. Аренда»

Исполнитель:

ООО «Руспром»

Основание для проведения оценки:

Дополнительное соглашение №34 от 02 марта 2017 г.  
к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года

Дата оценки:

10 марта 2017 года

Дата составления отчета:

17 марта 2017 года

*Москва 2017*

Представителю  
 ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Коммерческая недвижимость.  
 Аренда»  
 Р.П. Малинину

### Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Уважаемый Роман Павлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №34 от 02 марта 2017 г. к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года была проведена оценка справедливой стоимости<sup>1</sup> офисного комплекса «Дербеневская плаза», расположенного по адресу: г. Москва, ЮАО, район «Даниловский», 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, состоящего из 4-х зданий общей площадью 29 136,8 кв.м., принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, справедливая стоимость объекта оценки для принятия управленческих решений, по состоянию на 10 марта 2017 г. без НДС, округленно, составляет:

**3 617 435 000 руб.**

**(Три миллиарда шестьсот семнадцать миллионов четыреста тридцать пять тысяч) рублей,**

что по курсу Банка России на дату определения стоимости составляет<sup>2</sup>:

**61 865 000 долл. США**

**(Шестьдесят один миллион четыреста восемьдесят восемь тысяч) долларов США,**

в том числе:

№	Номер строения	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость объекта, руб. без НДС, округленно	Справедливая стоимость, долл. США без НДС, округленно
	Офисный комплекс класса «В» «Дербеневская плаза», состоящий из 4-х строений по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, в том числе:	29 136,8	3 617 435 000	61 865 000
1	Строение 1: д. 5	17 713,30	2 199 168 000	37 381 000
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 366,50	1 038 730 000	17 656 000
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 355,80	168 327 000	2 861 000
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 701,20	211 210 000	3 590 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 и Приказом от 25 сентября 2014 г. №611 соответственно, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», стандартов и правил оценочной деятельности,

<sup>1</sup> В соответствие с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

<sup>2</sup> Курс ЦБ на дату оценки составляет 58,8318 руб.

установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.

Обращаем Ваше внимание на то, что данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его и необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам услуги, и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «Руспром»



Трошенкова Т.Б.  
17 марта 2017 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>5</b>
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ .....	6
1.3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	7
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ).....	10
	1.5.1. Заказчик .....	10
	1.5.2. Оценщик .....	10
	1.5.3. Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (исполнитель)..	11
1.6.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ .....	11
1.7.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....	14
2.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ .....	25
3.2.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
	3.2.1. Классификация офисной недвижимости .....	32
	3.2.1. Анализ офисной недвижимости .....	34
<b>4.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>39</b>
<b>5.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>42</b>
5.1.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ.....	43
5.2.	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	47
5.3.	ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ .....	50
<b>6.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>51</b>
6.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	52
	6.1.1. Определение ставки арендной платы для офисных помещений .....	53
	6.1.2. Определение длительности прогнозного периода .....	55
	6.1.3. Определение темпа роста арендной ставки и уровня загрузки площадей.....	55
	6.1.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	56
	6.1.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	56
	6.1.6. Расчет операционных расходов.....	57
	6.1.7. Расчет чистого операционного дохода.....	57
	6.1.8. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации .....	58
	6.1.9. Определение стоимости реверсии объекта оценки .....	63
	6.1.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	63
6.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	66
	6.2.1. Подбор объектов-аналогов .....	66
	6.2.2. Внесение корректировок в цены сходных объектов .....	69
	6.2.3. Определение итоговой величины стоимости, полученной в рамках Сравнительного подхода .....	77
6.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	78
<b>7.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>80</b>
<b>8.</b>	<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>81</b>
<b>9.</b>	<b>ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>82</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>84</b>



## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ**

**1.1 Задание на оценку**

**1.2 Применяемые стандарты и правила оценки**

**1.3 Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия**

**1.4 Содержание и объем работ, осуществленный при проведении оценки**

**1.5 Сведения о заказчике и об оценщике**

**1.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях с указанием их квалификации и степени их участия**

**1.7 Основные факты и выводы**

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Нежилое здание площадью 17713,3 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, кадастровый (условный) номер 77-77-11/100/2007-535;</li> <li>▪ Нежилое здание площадью 8366,5 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 2, кадастровый (условный) номер 77-77-11/103/2007-443;</li> <li>▪ Нежилое здание площадью 1355,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 4, кадастровый (условный) номер 180067;</li> <li>▪ Нежилое здание площадью 1701,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 5, кадастровый (условный) номер 85870.</li> </ul>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость <sup>3</sup>
Дата оценки	10 марта 2017 г.
Обременения/ограничения права	<p>В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано обременение права – доверительное управление. На здание (назначение: нежилое, общая площадь: 1701,2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 5) также на момент оценки зарегистрировано обременение в виде аренды.</p> <p>Других документально подтвержденных ограничений (обременений), экологических загрязнений не выявлено, поэтому оценка объекта проводилась исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.</p>
Представление итоговой величины стоимости	После процедуры согласования полученных результатов по подходам итоговую справедливую стоимость объекта оценки необходимо выразить в виде одного конкретного значения (без указания интервального диапазона).
Допущения, на которых основывается оценка	п. 1.4 настоящего Отчета

## 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете применены следующие стандарты и правила оценки:

1. ФСО №1 «Общие понятие оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
3. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» от 18 июля 2012 г.;
6. Международные стандарты оценки (МСО);

<sup>3</sup> В соответствие с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные РОО.

### **1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки объекта включало в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта 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.

### **1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не будет нести ответственность 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 Объект оценки. Права на Объект оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Оценщик будет проводить осмотр Объекта оценки, в процессе которого определит физическое наличие Объекта, визуальное соответствие осматриваемого Объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, будет проводить фотографирование объекта, будет проводить интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии Объекта.
4. Оценщик не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
6. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете

7. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
8. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
9. Настоящий Отчет об оценке является конфиденциальным и предназначается только той стороне, которой он адресован, и только для цели, указанной в Отчете об оценке. Оценщик не является ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете об оценке, ее часть, ссылки на нее или на Отчет об оценке, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без его предварительного письменного согласия.
10. В соответствии с заданием на оценку необходимо определить справедливую стоимость объекта оценки в соответствие Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия собственником управленческих решений.

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

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

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

Исходя из определения, приведённого в МСФО (IFRS) 13, справедливая стоимость является рыночной оценкой, поэтому далее в отчете определяется и используется термин рыночная стоимость актива, как эквивалент справедливой стоимости этого актива.

11. Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки, выраженная в рублях Российской Федерации.
12. Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок, однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Оценщик не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
13. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
14. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
15. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или как на основании отдельного договора с Заказчиком.
16. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
17. Некоторые данные (такие как, например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес и др.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет - страницах, в периодической печати и приложенных распечаток к отчету, так как в процессе проведения оценки Исполнителем производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственника объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
18. Паевой инвестиционный фонд – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Согласно статье 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и п.8 ФСО 3, в отчете должна быть указана в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). Так как ПИФ не является юридическим лицом, поэтому данное требование на фонд не распространяется и возможно не отражать балансовую стоимость в отчете.
19. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Расчет показателей производится с

использованием точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

20. В расчетах использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.

Обменные курсы ЦБ РФ на дату проведения оценки рубля к доллару США – 58,8318 руб./\$, рубля к евро – 61,9911 руб./€.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета

**Специальные допущения и ограничительные условия:**

Отсутствуют.

**Неопределенность оценки**

Оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, она не может рассматриваться как точное значение стоимости. Вывод о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» в стандартах оценки, которые издает RICS.

Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные стоимости нестабильны.

Цена сделки купли-продажи объекта может отличаться от стоимости, определенной в данном отчете. При расчетах цен Оценщик полагался на ограниченный перечень информации, полученный по объектам. Оценщик оставляет за собой право пересмотреть результаты расчета, в случае предоставления дополнительной информации по объектам.

## 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

### 1.5.1. Заказчик

Наименование и форма	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Юридический адрес	119270, г. Москва, Лужнецкая наб., дом 2/4, строение 4, этаж 4, ком.№19
ИНН/ КПП	7707620354 /770701001
ОГРН УК	5077746279463 от 09 марта 2007 г.

### 1.5.2. Оценщик

Наименование	Данные
ФИО	Кунаева Светлана Николаевна
Контактный телефон	8 (499) 343-57-19
Почтовый адрес (местонахождение)	119180, город Москва, 2-й Хвостов переулок, дом 12, комната 8
Адрес электронной почты	Rusprom01@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков с «09» июля 2007 года, за № 0003, местонахождение: г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1), включена в Реестр оценщиков «13» декабря 2007 года за регистрационным № 001891.
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Русское промышленное общество». Информация об ООО приведена в п. 1.5.3.

Простая копия свидетельства о членстве в СРО приведена в приложение к отчету.

### 1.5.3. Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (исполнитель)

**Таб. 1.5-1 Реквизиты ООО «Руспром»**

Форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Русское промышленное общество»
Краткое наименование	ООО «Руспром»
Юридический адрес	119180, город Москва, 2-й Хвостов переулок, дом 12, комната 8
Генеральный директор	Троценкова Татьяна Борисовна
ИНН/ КПП	7706276349/770601001
ОГРН, дата присвоения	1027706004336 от 27.08.2002 г.

В соответствии со ст. 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, ООО «Руспром» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков, поэтому может заключить с Заказчиком договор на проведение оценки.

ООО «Руспром» дополнительно застрахован Полисом добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №001-073-000136/16 от 04.03.2016 г., заключенным с ООО «Абсолют Страхование». Срок страхования: с 21.03.2016 г. по 20.03.2017 г.

### 1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.



## 1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №34 от 02 марта 2017 г. к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года между Заказчиком ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и Исполнителем – ООО «Руспром».	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район «Даниловский», 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5 Подробная информация приведена в разделе 2.	
Дата оценки	10 марта 2017 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Затратный подход	не применялся.
	Доходный подход	3 436 860 381 руб.
	Сравнительный подход	3 798 011 017 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	3 617 435 000 руб. (Три миллиарда шестьсот семнадцать миллионов четыреста тридцать пять тысяч) рублей.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщик не учитывает при расчете и не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий и другие события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки, влияющие на стоимость объекта оценки.</p>	
Обменные курсы на дату проведения оценки	Рубля к доллару США – 58,8318 руб./\$, рубля к евро – 61,9911 руб./€.	



## **2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНКИ**

## **ОБЪЕКТА**

**2.1 Общие сведения об объекте оценки**

**2.2 Описание месторасположения объекта оценки**

**2.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

## 2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район «Даниловский», 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5.

Общая характеристика объекта оценки представлена в следующей таблице.

**Табл. 2.1-1 Общая информация по объекту оценки<sup>4</sup>**

Общие характеристики	
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Вид права	Право общей долевой собственности
Право устанавливающие документы	Реквизиты предоставленных правоудостоверяющих документов приведены в подразделе «Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки» настоящего Отчета
Балансовая стоимость	-
Сведения о частях и обременениях	В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано обременение права – доверительное управление. На здание (назначение: нежилое, общая площадь: 1701,2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 5) также на момент оценки зарегистрировано обременение в виде аренды. Других документально подтвержденных ограничений (обременений), экологических загрязнений не выявлено, поэтому оценка объекта проводилась исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.
Текущее использование	По назначению

Осмотр Объекта оценки был произведен Оценщиком 10 марта 2017 года.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении III к настоящему Отчету об оценке.

## 2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### *Местоположение объекта оценки*

Объект оценки расположен в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы, по адресу: 1-й Дербеневский пер., д. 5.

Площадь района – 1 065 га, в нем проживают около 90,2 тыс. человек. Развитая инфраструктура позволяет назвать его «городом в городе»: здесь много промышленных предприятий с мировой известностью. - ЗИЛ, фабрики «Новая Заря», «Гознак» и др; работают крупные торговые центры, рынки, предприятия питания, стадионы, школы и клубы. Действуют 2 станции метрополитена – «Тульская» и «Автозаводская».

В целом местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее, так как расположено в деловом и активно развивающемся районе города, недалеко от станции метро, в близости от ТТК и Садового кольца.

### *Транспортная доступность*

Объект оценки расположена первой линии домов по Дербеневской набережной и 1-му Дербеневскому переулку. Ближайшие к Объекту станции метро «Павелецкая» и «Пролетарская» находятся в 15 мин. ходьбы пешком.

<sup>4</sup> Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной Заказчиком и визуального осмотра.

Здания расположены в 3,4 км от Третьего транспортного кольца, до Садового кольца – 1,5 км.

Район расположения Объекта отличается удобной транспортной доступностью, близостью к метро и основным автомобильным трассам. Имеется собственная огороженная территория, наземная парковка.

*Ближайшее окружение объекта оценки*

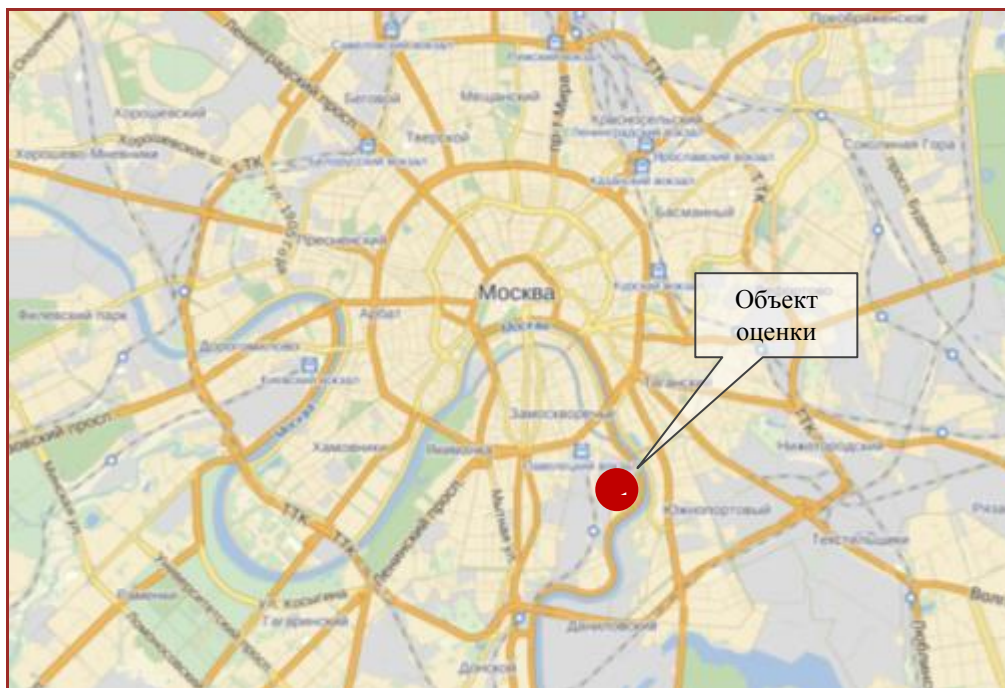
Объект находится на первой линии домов по Дербеневской набережной и 1-му Дербеневскому переулку, в Южном административном округе, в Даниловском районе, на расстоянии 1,2 км от станций метро «Павелецкая» и «Пролетарская», а также на расстоянии 3,4 км от Третьего транспортного кольца, и в 1,5 км от Садового кольца.

Преобладающее окружение – административная и жилая застройка.

Местоположение (схематически) объекта оценки приведено на картах ниже.

*Вывод: объект оценки расположен в Южном административном округе Москвы. Район расположения можно считать достаточно развитым в плане экономики, транспортной доступности. Следовательно, расположение объекта оценки является удобным, а востребованность среди потенциальных покупателей – достаточной.*

Рис. 2.2-1 Расположение объекта на карте Москвы



<https://maps.yandex.ru>

Рис. 2.2-2 Локальное расположение участков объекта оценки на карте



<https://maps.yandex.ru>

### 2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>5</sup>

Подробная информация по объекту приведена в таблице ниже.

**Таб. 2.3-1 Информация по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5**

Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	V+
Условный номер	77-77-11/100/2007-535
Год постройки	1984
Год реконструкции	2006-2007
Общая площадь, кв.м.	17713,3
Общий строительный объем, куб. м.	Нет данных
Высота потолков, м	3,3 – 4,1
Этажность	6
Подземная этажность	Без подвала
Фундаменты	Железобетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные
Крыша	Металлический каркас с покрытием структурой из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами
Полы	Плитка, ламинат
Наружная отделка	Фасадные панели, натуральная керамика
Внутренняя отделка	Улучшенная (офисный класс «В»)
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации

**Таб. 2.3-2 Информация по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, стр. 2**

Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, стр. 2
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	V+
Условный номер	77-77-11/103/2007-443
Год постройки	1984
Год реконструкции	2007
Общая площадь, кв.м.	8366,5
Общий строительный объем, куб. м.	Нет данных
Высота потолков, м	3,3 – 3,8
Этажность	6
Подземная этажность	Без подвала
Фундаменты	Железобетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные
Крыша	Металлический каркас с покрытием структурой из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами
Полы	Плитка, ламинат
Наружная отделка	Фасадные панели, натуральная керамика
Внутренняя отделка	Улучшенная (офисный класс «В»)

<sup>5</sup> Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной Заказчиком. Перечень приведен в разделе 9, а также устных консультаций с представителями Заказчика и визуального осмотра. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации
-------------------------	--

**Таб. 2.3-3 Информация по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, стр. 4**


Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, ст4
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	В+
Условный номер	180067
Год постройки	1984
Год реконструкции	2007
Общая площадь, кв.м.	1 355,8
Общий строительный объем, куб. м.	Нет данных
Высота потолков, м	3,3 – 5,3
Этажность	3
Подземная этажность	Без подвала
Фундаменты	Ж/бетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные
Крыша	Металлический каркас с покрытием структурой из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами
Полы	Плитка, ламинат
Наружная отделка	Фасадные панели, натуральная керамика
Внутренняя отделка	Улучшенная (офисный класс «В»)
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации

**Таб. 2.3-4 Информация по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, стр. 5**

Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, ст5
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	В+
Условный номер	85870
Год постройки	1974
Год реконструкции	2007
Общая площадь, кв.м.	1 701,2
Общий строительный объем, куб. м.	Нет данных
Высота потолков, м	3,15 – 3,9
Этажность	4
Подземная этажность	Без подвала
Фундаменты	Ж/бетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные
Крыша	Металлический каркас с покрытием структурой из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами
Полы	Плитка, ламинат
Наружная отделка	Фасадные панели, натуральная керамика
Внутренняя отделка	Улучшенная
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации



**Таб. 2.3-5 Информация по земельному участку, на котором расположен объект оценки**

Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки	
Адресный ориентир	г. Москва, 1-й Дербеневский пер.реулок, вл. 5, стр. 2, 4, 5
Рельеф местности	Ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Присутствуют
Общая площадь земельного участка, кв.м.	9 637
Собственник	Департамент земельных ресурсов города Москвы Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, Бахрушина, д. 20, ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для целей эксплуатации административных и административно-бытовых зданий
Кадастровый номер	77:05:0001001:117
Кадастровая стоимость, руб.	756 054 837,58
Конфигурация оцениваемого земельного участка <sup>6</sup>	
Право устанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-05-037671 от 09.07.2012г
Арендодатель	Департамент земельных ресурсов города Москвы в лице
Арендатор	ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Срок договора	до 30.11.2023 г.

<sup>6</sup> По данным портала Росреестра: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/image.html?id=77:05:0001001:117>

### Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Субъектом права на объект оценки являются: владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда».

Реквизиты правоудостоверяющих документов, предоставленных Заказчиком, указаны в таблице ниже.

**Таб. 2.3-6 Реквизиты правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты, предоставленных Заказчиком**

Кадастровый (условный) номер	Реквизиты
77-77-11/100/2007-535	77-АМ №045854 от 17.12.2009 г.
77-77-11/103/2007-443	77-АМ №045851 от 16.12.2009 г.
180067	77-АМ №045853 от 15.12.2009 г.
85870	77-АМ №045852 от 15.12.2009 г.

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

### Обременения

В едином государственном реестре прав на объекты недвижимости зарегистрированы ограничения (обременения) права – доверительное управление.

Доверительное управление обязательно оформляется в виде договора (Правил Д.У.), в котором четко указываются права и обязанности сторон, срок действия.

Ст. 11 «Договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом» Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» регламентирует основные условия договора ДУ и функции управляющей компании. Ниже приведены пункты из статьи:

1. Условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом.

Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

2. Учредитель доверительного управления передает имущество управляющей компании для включения его в состав паевого инвестиционного фонда с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления.

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Присоединяясь к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, физическое или юридическое лицо тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд. При этом соответствующее право прекращается.



Владельцы инвестиционных паев несут риск убытков, связанных с изменением рыночной стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

3. Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

4. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.» и указано название паевого инвестиционного фонда.

При отсутствии указания о том, что управляющая компания действует в качестве доверительного управляющего, она обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ей имуществом.

Согласно разделу IV и VII правил ДУ Закрытым паевым фондом «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»<sup>7</sup>: Владелец инвестиционных паев вправе требовать от управляющей компании погашения всех принадлежащих ему инвестиционных паев и прекращения тем самым договора доверительного управления Фондом между ним и управляющей компанией.

Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, за исключением случая погашения инвестиционных паев, выданных лицу, не являющемуся квалифицированным инвестором, определяется на основе суммы денежных средств, на которую выдается инвестиционный пай<sup>8</sup> после завершения (окончания) формирования Фонда. Выплата денежной компенсации при погашении инвестиционных паев осуществляется за счет денежных средств, составляющих Фонд.

Согласно разделу XII правил ДУ Закрытым паевым фондом «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и ст. 30 -32 N 156-ФЗ «Прекращения паевого инвестиционного фонда»:

В случае прекращения паевого инвестиционного фонда имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, подлежит реализации.

Денежные средства, составляющие паевой инвестиционный фонд и поступившие в него после реализации имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, распределяются в следующем порядке:

---

<sup>7</sup> <http://www.everest.ru/>

<sup>8</sup> Сумма денежных средств, на которую выдается инвестиционный пай после завершения (окончания) формирования Фонда, определяется как разница между стоимостью активов Фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, деленная на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев на тот же день

Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, выданных лицу, не являющемуся квалифицированным инвестором, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на последнюю дату ее определения, предшествующую дате погашения инвестиционных паев.

- в первую очередь - кредиторам (за исключением управляющей компании этого паевого инвестиционного фонда), требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в том числе специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщику и аудитору вознаграждений, начисленных им на день возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, а также лицам, заявки которых на погашение инвестиционных паев были приняты до дня возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, причитающихся им денежных компенсаций;
- во вторую очередь - лицу, осуществлявшему прекращение паевого инвестиционного фонда, соответствующего вознаграждения, за исключением случаев, когда в соответствии с настоящим Федеральным законом выплата вознаграждения не производится;
- в третью очередь - управляющей компании вознаграждения, начисленного ей на день возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, а также специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщику и аудитору вознаграждений, начисленных им после дня возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда;
- в четвертую очередь - владельцам инвестиционных паев денежной компенсации путем распределения оставшегося имущества пропорционально количеству принадлежащих им инвестиционных паев.

На основе вышеизложенного в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объекта оценки определялась без учета существующего ограничения (обременения) оцениваемых прав.

На здание (назначение: нежилое, общая площадь: 1701,2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 5) также на момент оценки зарегистрировано обременение в виде аренды.

В соответствии с проведенным анализом, условия заключенных договоров аренды (ставки аренды, условия индексации и др.) соответствуют рыночным условиям.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объекта оценки определялась с учетом существующего ограничения (обременения) оцениваемых прав.

Проведенный выше анализ имущественных прав и обременений на объект оценки позволил оценщику сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право собственности.

Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

*Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки*

В составе объекта оценки Оценщик не обнаружил отдельных элементов, имеющих специфику, влияющую на результат оценки.

*Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость*

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.1. Анализ общеэкономической ситуации в России**

#### **3.2 Анализ рынка объекта оценки**

### 3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ<sup>9</sup>

#### *Мировая экономика*

Во втором полугодии 2016 года состояние мировой экономики улучшилось. На фоне оживления экономической активности в США динамика роста мировой экономики в третьем квартале ускорила квартал к кварталу до 3,5% (в годовом исчислении с учетом сезонности). При этом в зоне евро темпы роста были в основном стабильными и составили квартал к кварталу 1,4% (в годовом исчислении с учетом сезонности), а китайская экономика показала рост в 6,7% год к году. Новые экспортные заказы и значения Индекса деловой активности (PMI) позволяют предположить сохранение положительной динамики в четвертом квартале. Что касается финансовых рынков, ФРС США повысила ключевую ставку на 25 б.п. и заявила о возможности дополнительного ужесточения политики в 2017 году. Это оказало повышательное давление на уровни доходности облигаций в других передовых экономиках, а также в странах с формирующимися рынками и развивающихся экономиках (EMDE). Первоначальный значительный отток средств из облигаций и акций EMDE, наблюдавшийся сразу после выборов в США, уже замедлился. Вместе с тем под влиянием роста доходности облигаций, укрепления доллара США, беспокойства по поводу возможных перемен в торговой политике, а также увеличения надбавок за риск, связанный с экономической неопределенностью, валюты стран с формирующимися рынками и развивающихся экономик обесценились в среднем на 2,5%.

Цены на нефть резко выросли после заключения сделки с участием членов ОПЕК и стран, не входящих в ОПЕК. В декабре цены на нефть выросли более чем на 16% (в условиях существенной волатильности) после того, как нефтедобывающие страны, как члены ОПЕК, так и не входящие в картель, договорились о сокращении добычи с целью сокращения избытка предложения на мировом рынке нефти. В декабре минувшего года 11 нефтедобывающих стран, не входящих в ОПЕК, во главе с Российской Федерацией договорились сократить объемы добычи на 0,56 млн. баррелей в сутки. Этой договоренности предшествовало ноябрьское решение ОПЕК о коллективном сокращении добычи на 1,2 млн. баррелей в сутки (Саудовская Аравия согласилась сократить добычу на 0,5 млн. баррелей в сутки). Россия взяла на себя обязательство сократить физическую добычу на 0,3 млн. баррелей в сутки, но будет делать это постепенно: сокращение составит 0,2 млн. баррелей в сутки к концу марта и 0,3 млн. баррелей в сутки к концу июня. Мексика предложила сократить добычу на 0,1 млн. баррелей в сутки, хотя ее вклад будет в виде «управляемого естественного сокращения», поскольку в этой стране добыча падала в течение более чем 10 лет. В других странах, например, в Азербайджане, сокращением также будет считаться естественное падение добычи. Казахстан согласился на незначительное сокращение за счет отсрочки расширения двух небольших месторождений, а применительно к другим месторождениям в расчет будет приниматься естественное сокращение добычи. Избыток нефти на мировом рынке продолжает постепенно сокращаться на фоне устойчивого широкомасштабного роста спроса. Что касается предложения, то значительное снижение инвестиций в странах, не входящих в ОПЕК, привело к сокращению добычи, в частности в сланцевом секторе США, который характеризуется коротким циклом производства. Однако запасы нефти в мировых хранилищах в течение последнего года устойчиво сохранялись на высоком уровне (особенно в США), несмотря на продолжительный период низких цен. Что касается прогноза нефтяных цен на 2017 год, Всемирный банк сохраняет свою оценку в

<sup>9</sup>Россия: Ежемесячные тенденции экономического развития», Январь 2017. THE WORLD BANK

55 долларов США за баррель, содержащуюся в «Прогнозе рынков сырья» за октябрь 2016 года.

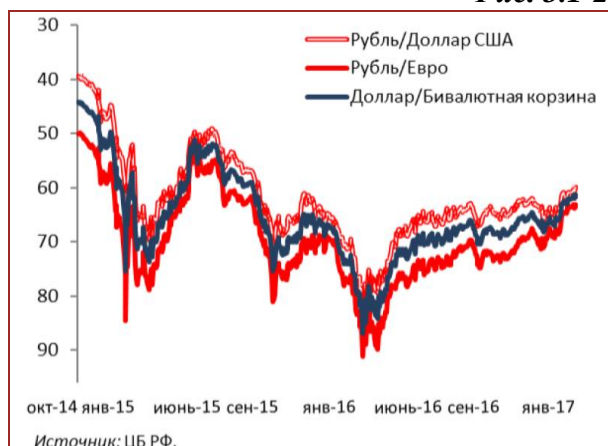
Рис. 3.1-1 Динамика цен на нефть



Россия

Ужесточение условий на мировых финансовых рынках частично компенсировало повышательное давление на рубль, обусловленное ростом нефтяных цен в декабре. В частности, в декабре рубль укрепился на 3,5% (месяц к месяцу) на фоне повышения цены на нефть (Brent) на 16% (Рис. 3.1-2). Рост доходности облигаций, укрепление доллара, а также увеличение премии за риск, обусловленный неопределенностью экономической политики, несколько ослабили тенденцию к укреплению рубля. К середине января, когда цены на нефть снизились на 1,9%, курс рубля вырос на 1,7% преимущественно на ожиданиях ослабления геополитической напряженности.

Рис. 3.1-2 Динамика курса рубля



Согласно оценкам Росстата, в третьем квартале 2016 года наибольшую поддержку росту ВВП оказало увеличение чистого экспорта. В третьем квартале 2016 года неожиданно был зафиксирован положительный рост экспорта в размере 6,9%. Для сравнения: в первом и втором кварталах рост экспорта составил -5,6% и 0% соответственно. Импорт продолжал сокращаться, хотя и более медленными темпами, и таким образом тоже внес положительный вклад в рост ВВП. Совокупный вклад чистого экспорта в рост ВВП составил 2,5 п.п. по сравнению с 1 п.п. за предыдущий квартал. В дополнение к уверенному росту экспорта энергетических товаров и экспорта услуг, стремительный рост экспорта может отражать увеличение объема ненефтяного экспорта, что может указывать на прогресс в диверсификации экономики. Сокращение запасов материальных оборотных средств, зафиксированное в первые два квартала 2016 года, в

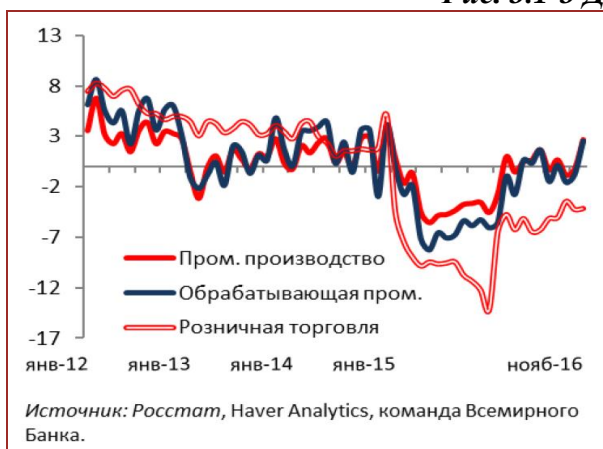
третьем квартале сменилось пополнением запасов. Это обстоятельство отчасти отражает увеличение потребности в запасах в связи с уверенным ростом экспорта, а также, возможно, указывает на укрепление доверия предпринимателей к внутреннему рынку. Динамика реальных доходов оставалась отрицательной, однако зарплаты выросли в реальном выражении и таким образом поддержали спрос в некоторых секторах и повысили их потребности в запасах материальных оборотных средств. Валовое накопление основного капитала стабилизировалось: в третьем квартале оно сократилось лишь на 0,5% к соотв. периоду пред. года. Для сравнения: в первом и втором кварталах 2016 года сокращение показателя составило 9,9% и 4,3% соответственно. Потребительский спрос оставался слабым: его вклад в рост ВВП составил -1,8 п.п. В целом в третьем квартале 2016 года внутренний спрос сократился на 3,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В рамках третьей оценки ВВП 2015 года Росстат пересмотрел оценку спада ВВП с -3,7% до -3%. Что касается производства, повышение оценки было преимущественно обусловлено сферой государственных услуг, оценка вклада которых в рост ВВП была повышена на 0,5 п.п. Росстат повысил оценку роста по разделу «Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование» с -0,9% до 3,4%, благодаря чему положительный вклад этого сектора в рост ВВП увеличился на 0,3 п.п. Около 0,3 п.п. в повышении оценки обеспечили неторгуемые секторы экономики, поскольку Росстат зафиксировал более высокие результаты в строительстве, а также в розничной и оптовой торговле. В то же время оценка роста в финансовом секторе была пересмотрена в сторону понижения. Оценка совокупного вклада торгуемых секторов в рост ВВП осталась без изменения, однако вклад обрабатывающей промышленности был скорректирован в сторону повышения на 0,2 п.п. с соответствующим снижением оценки роста в добыче полезных ископаемых и сельском хозяйстве. Пересмотр оценки ВВП за 2015 год может положительно повлиять на итоги 2016 года вследствие эффекта переноса.

В ноябре продолжилась положительная динамика в промышленном производстве. В ноябре индекс промышленного производства вырос год к году на 2,7%, а за период с января по ноябрь 2016 года его рост составил год к году 0,8%. Сезонно очищенный рост промышленного производства месяц к месяцу составил в ноябре 0,5% по сравнению с 0,6% в октябре. Объем выпуска в обрабатывающих отраслях увеличился год к году на 2,5% по сравнению с -0,8% в октябре. Уверенный рост в ноябре показали отрасли, производящие инвестиционные товары: производство машин и оборудования выросло на 2,5% (год к году), а производство транспортных средств – на 2,8% (год к году). Определенный положительный импульс к расширению инвестиционного спроса также отразился на динамике роста в строительстве: в ноябре эта отрасль показала рост на 1,4% год к году (первый зафиксированный случай положительного роста с ноября 2013 года). Показатели потребительского спроса в ноябре по-прежнему демонстрировали неоднозначную динамику. В то время как объем рыночных услуг вырос на 0,1% год к году и на 0,3% месяц к месяцу (со снятой сезонностью), оборот розничной торговли упал на 4,1% год к году и на 0,2% месяц к месяцу (со снятой сезонностью). Продолжился рост Индекса деловой активности в обрабатывающих отраслях (PMI): значение индекса повысилось с 53,6 в ноябре до 53,7 в декабре (максимальное значение за 5,7 лет). Это указывает на повышение спроса на продукцию обрабатывающей промышленности и на возможность дальнейшего улучшения динамики производства в обрабатывающих отраслях в декабре.



Рис. 3.1-3 Динамика производства



Потребительская инфляция в декабре еще больше замедлилась, хотя и незначительно. Индекс потребительских цен за 12 месяцев в декабре снизился до 5,4% с 5,8%, зафиксированных в ноябре.

Таким образом с начала года ИПЦ снизился почти наполовину. Базовая инфляция замедлилась с 6,2% в ноябре до 6% (Рис. 3.1-4). Как и в предыдущие два месяца, в декабре темпы роста годовой инфляции замедлилась по всем категориям (продовольствие, непродовольственные товары и услуги), при этом основной вклад в замедление общей инфляции внесла непродовольственная инфляция. Согласно данным Банка России, достижение на конец года уровня годовой потребительской инфляции в 5-5,5% выводит потребительскую инфляцию на траекторию, позволяющую достичь ориентир в 4% к концу 2017 года. Таким образом, политика Банка России оказалась успешной в достижении этой промежуточной цели. 16 декабря Банк России оставил ключевую ставку без изменения на уровне 10%. При этом регулятор дал понять, что в случае усиления тенденции к устойчивому замедлению роста потребительских цен он может рассмотреть возможность снижения ключевой ставки в первой половине 2017 года. Среднегодовая потребительская инфляция за период с января по декабрь 2016 года составила 7,1% по сравнению с 15,6% годом ранее, что укладывается в наши оценки. В соответствии с нашим базовым сценарием, основанном на оценке Всемирным банком средней цены на нефть в 55,2 доллара США за баррель, мы ожидаем, что в 2017 году среднегодовая потребительская инфляция составит 4,5%.

Рис. 3.1-4 Динамика инфляции





Динамика на рынке труда складывалась неоднозначно. Сезонно сглаженный показатель безработицы в ноябре немного снизился и составил 5,4% (в октябре - 5,5%) (Рис. 3.1-5). Реальные зарплаты в ноябре выросли на 1,7% год к году и на 0,9% месяц к месяцу (со снятой сезонностью). Продолжилось снижение пенсий в реальном выражении: в ноябре они сократились на 2,8% к соответствующему периоду предыдущего года. Реальные располагаемые доходы упали год к году на 5,6% и остались примерно на том же уровне, что и в октябре. Для сравнения: в сентябре сокращение реальных располагаемых доходов составило год к году 6%.

Рис. 3.1-5 Уровень безработицы



По итогам за январь-ноябрь 2016 года первичный дефицит федерального бюджета увеличился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, поскольку сокращение расходов не смогло компенсировать падение нефтяных доходов. За период с января по ноябрь первичный дефицит федерального бюджета составил 1,6% ВВП по сравнению с 0,5% ВВП за тот же период предыдущего года. За первые 11 месяцев 2016 года доходы федерального бюджета сократились на 1,5% ВВП до 15,3% ВВП по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Это было обусловлено падением нефтяных доходов на 1,7% ВВП до 5,8% ВВП. Между тем с января по ноябрь 2016 года первичные расходы федерального бюджета сократились на 0,4% ВВП до 16,9% ВВП. Сокращение расходов в процентах к ВВП по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года имело место по следующим категориям: национальная оборона (-0,4% ВВП), национальная безопасность (-0,2% ВВП), национальная экономика (-0,1% ВВП), а также образование (-0,1% ВВП). Даже с учетом ограниченной индексации пенсий (на 4%, что ниже уровня инфляции) расходы федерального бюджета на реализацию социальной политики увеличились на 0,3% ВВП (10,1% в номинальном выражении), что было отчасти обусловлено увеличением трансфертов на обеспечение сбалансированности бюджета Пенсионного фонда. В результате сокращения расходов нефтегазовый дефицит бюджета за период с января по ноябрь сократился до 8,2% ВВП по сравнению с 8,6% ВВП за тот же период предыдущего года. По итогам первых 11 месяцев 2016 года дефицит федерального бюджета вырос до 2,3% ВВП с -1,2% за тот же период 2015 года.

Первичный дефицит бюджета расширенного правительства увеличился до 0,8% ВВП. По итогам за январь-ноябрь первичный дефицит бюджета расширенного правительства увеличился до 0,8% ВВП с 0,5% ВВП за аналогичный период предыдущего года. Доходы бюджета расширенного правительства за январь-ноябрь сократились до 32% ВВП с 32,6% ВВП за тот же период 2015 года. Первичные расходы бюджета расширенного правительства сократились на 0,3% ВВП до 32,8% ВВП. За период с января по ноябрь 2016 года баланс бюджета расширенного правительства составил -1,8% ВВП по сравнению с -1,4% за аналогичный период предыдущего года. В то время как первичные расходы федерального бюджета сократились в процентах к ВВП на 0,4%, первичные

расходы консолидированных бюджетов субъектов федерации выросли на 0,2% ВВП. По итогам первых 11 месяцев 2016 года региональные бюджеты сложились с первичным профицитом в 0,8% ВВП.

В начале января 2017 года состоялось закрытие сделки по приватизации компании «Роснефть». Российская государственная холдинговая компания «Роснефтегаз» закрыла сделку по продаже акций «Роснефти» с фондом Катара и сырьевым трейдером Glencore. В результате сделки компания Glencore International и суверенный фонд Катара приобрели пакет в 19,5% акций крупнейшей российской нефтяной компании «Роснефть» за 10,2 млрд. евро. В середине декабря компания «Роснефтегаз» перечислила в федеральный бюджет 710 млрд. рублей (692 млрд. руб. - средства от продажи акций; 18 млрд. рублей – дополнительные средства).

Ситуация в банковском секторе в целом стабилизировалась. Однако банковская система еще не полностью восстановилась после экономической рецессии: качество активов банков остается низким, а спрос на кредиты – слабым. В ноябре кредитование предприятий сократилось с поправкой на курсовые колебания на 2,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в то время как в октябре сокращение составило 1,1%. Кредитование населения в ноябре выросло с поправкой на курсовые колебания на 1,2% год к году (в октябре - 0,4%). Вместе с тем тенденция к ухудшению показателя просроченных кредитов замедлилась, а капитализация банковского сектора остается стабильной: на 1 ноября 2016 года совокупный коэффициент достаточности капитала составлял 12,7% (выше нормативного минимального уровня в 8%) (Рис. 3.1-6). Финансовые показатели банков улучшились: по состоянию на 1 ноября 2016 года рентабельность активов составила 0,9%, а рентабельность собственного капитала – 7,9%. Процесс консолидации банковского сектора продолжался главным образом за счет усилий Банка России по расчистке банковской системы – за период с начала 2016 года до 17 января 2017 года количество банков в России сократилось с 733 до 623.

**Рис. 3.1-6** Динамика основных показателей банковского сектора



*Вывод:* Во втором полугодии 2016 года рост мировой экономики ускорился на фоне восстановления темпов роста экономики США. Ужесточение денежно-кредитной политики в США и признаки, свидетельствующие о возможности ее дальнейшего ужесточения в 2017 году, способствовали повышению уровней доходности облигаций, а также оказали понижательное давление на курсы валют стран EMDE, включая Россию. Давление на рубль частично нивелировало эффект укрепления российской валюты, обусловленный ростом мировых цен на нефть в декабре. В третьем квартале 2016 года в России продолжалась рецессия, но при этом неожиданно проявился позитивный фактор в виде уверенного роста экспорта, что позволяет предположить возможный прогресс в

диверсификации экономики. Сокращение запасов материальных оборотных средств сменилось пополнением запасов, что, возможно, указывает на рост предпринимательской уверенности на внутреннем рынке. В ноябре показатели промышленного производства продолжали улучшаться в том числе за счет улучшения динамики в обрабатывающих отраслях. Тем не менее, частное потребление, вероятно, продолжало сокращаться, несмотря на рост реальных зарплат, которого оказалось недостаточно для стабилизации потребления. Инфляция в декабре продолжала замедляться: индекс потребительских цен в декабре снизился до 5,4% к соответствующему периоду пред. года с 5,8%, зафиксированных в ноябре. За период с января по ноябрь 2016 года первичный дефицит федерального бюджета увеличился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и составил 1,6% ВВП, поскольку сокращение расходов не смогло компенсировать падение нефтяных доходов. Вместе с тем, нефтегазовый дефицит бюджета снизился за тот же период до 8,2% ВВП (с 8,6% ВВП за аналогичный период предыдущего года). Финансовый сектор, по всей видимости, стабилизировался, хотя качество активов остается низким, а спрос на кредиты – слабым. Продолжается консолидация банковского сектора: с начала 2016 года количество банков в России сократилось с 733 до 623.

## 3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.2.1. Классификация офисной недвижимости

Необходимость классификации офисных зданий возникла на этапе становления рынка российской недвижимости. На первоначальном этапе ведущие игроки опирались на зарубежный опыт и пытались найти применение классификации ULI (Urban Land Institute) для офисных помещений.

В итоге специфика российского рынка потребовала адаптации и формализации требований к классу объекта недвижимости. Тогда силами Московского Исследовательского Форума – МИФ (Moscow research forum – MRF), объединяющего аналитические подразделения ведущих консалтинговых компаний рынка недвижимости, была разработана первая Московская классификация офисных зданий. В 2006 г. она была пересмотрена и на текущий момент используется вторая классификация MRF.

Данная классификация относится только к современным зданиям класса А, В+, В-.

**Таб. 3.2-1 Классификация офисных зданий**

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ</b>		
1.1. Центральная система управления зданием		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	Система отопления, вентиляции, кондиционирования
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22C^0 \pm 1C^0$ , осуществлять воздухообмен из расчета $60 \text{ м}^3$ в час на 10 кв.м арендуемой офисной площади здания в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.6. Максимальный период ожидания лифта		
не более 30 секунд		
<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
<b>2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ</b>		

Класс А	Класс В+	Класс В-
2.1. Высота потолков «в чистоте» - минимум 2,7 м		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь - не более 12 % на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия от 400 кг/кв.м и более		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада		
Высококачественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки пролноценного фальшпола	Возможность установки фальшпола	
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее нормальное естественное освещение.		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
<b>3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки и прочее)		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5-15 минут в утренние и вечерние часы пик		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
<b>4. ПАРКОВКА</b>		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. наличие гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
- внутри Садового кольца - не менее 1 места на 100 кв.м арендуемой площади (1/100)		
<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>
- между Садовым кольцом и ТТК - не менее чем 1/80; - между ТТК и МКАД - не менее чем 1/60; - за пределами МКАД - 1/30-1/40 и более		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
<b>5. СОБСТВЕННОСТЬ</b>		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (не распродано отдельными блоками)		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
<b>6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ</b>		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв.м. каждое), или обладающее соответствующим	Наличие управляющей компании	Организованное управление зданием

Класс А	Класс В+	Класс В-
международным опытом		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения 2-х и более независимых провайдеров		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и т.п.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности здания (например, BREEM или LEED)		
<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>

*Вывод: Бизнес центр Дербеневская Плаза расположен недалеко от станции метро Павелецкая. Внешний вид бизнес центра Дербеневская Плаза и его внутреннее устройство полностью соответствует классу В+. В БЦ Дербеневская Плаза организована круглосуточная охрана, контроль доступа, видео-наблюдение внутри и по периметру. Каждому арендатору Дербеневская Плаза предоставляется определённое количество мест на парковке рядом со зданием БЦ Дербеневская Плаза из расчёта на 150 кв.м. – 1 м/место.*

*В бизнес центре Дербеневская Плаза действуют девять панорамных лифтов. Бизнес центр Дербеневская Плаза оснащен системой пожарного оповещения, централизованной и автоматизированной системой вентиляции и кондиционирования воздуха.*

*Развития инфраструктура бизнес центра Дербеневская Плаза – дополнительное его преимущество. В БЦ Дербеневская Плаза есть центральная рецепция, салон красоты, кафе, столовая, ресторан.*

### **3.2.1. Анализ офисной недвижимости<sup>10</sup>**

#### **Общая ситуация на рынке**

Официальный уровень инфляции в России на конец ноября 2016 г. составил 4,96% - с начала года. Для сравнения – в 2015 г. показатель за аналогичный период достигал 12,05%. В годовом исчислении инфляция в ноябре 2016 г. замедлилась до 5,76% после 6,1% в октябре 2016 г. По итогам года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 5,5-5,6%.

16 декабря 2016 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,00% годовых. Совет директоров отмечает, что динамика инфляции и экономической активности в целом соответствует прогнозу, инфляционные риски несколько снизились. При этом замедление темпа роста потребительских цен отчасти обусловлено влиянием временных факторов, а снижение инфляционных

<sup>10</sup> Источник информации: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)



ожиданий остается неустойчивым. По мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен Банк России рассмотрит возможность снижения ключевой ставки в первом полугодии 2017 г.

Курс доллара на конец 4 кв. 2016 г. составил 61,7931 руб., снизившись на 2,2% или 1,36 руб. в сравнении с концом 3 кв. 2016 г.

В 4 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос всего на 0,3% относительно 3 кв. 2016 г. Общий объем предложения составил 14,67 млн.кв.м – в сегментах А, В+, В или почти 15,9 млн.кв.м – с учетом класса С.

### ***Основные события рынка***

В 4 кв. 2016 г. в сегменте офисной недвижимости было введено только 2 объекта, общая площадь каждого из которых не превышает 25 тыс.кв.м. Ожидаемые «гиганты» в ММДЦ «Москва-Сити» не введены, сроки реализации ряда проектов официально перенесены на 2017 г.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

- Компания «Галс-Девелопмент» завершила сделку по продаже около 60 тыс.кв.м офисных площадей в башне «IQ-Квартал» в ММДЦ «Москва-Сити». Инвестор пока пожелал остаться неизвестным.
- ЗАО «УК «Динамо» закрыло сделку по продаже одного из своих офисных корпусов в рамках реализации проекта «ВТБ Арена парк». Предметом сделки стали здание общей площадью свыше 9 тыс.кв.м., а также 145 машиномест подземной парковки. Покупатель - «ГН-Капитал».

Среди других интересных событий 4 кв. 2016 г. можно выделить:

- В декабре 2016 г. на крыше башни «ОКО» (на 86 этаже) в ММДЦ «Москва-Сити» открылся самый высокий в Европе каток – каток «BMW каток 354». Его площадь составляет 450 кв.м.

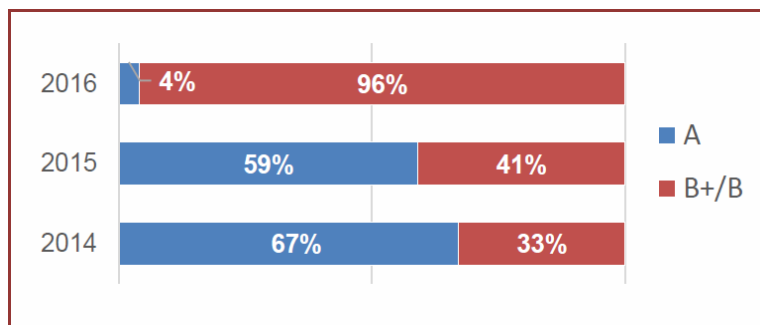
Анонсированы планы по новому строительству:

- ГК «Гео Девелопмент» приступила к реализации проекта «Большое Покровское» в 18 км от МКАД по Киевскому ш., рядом с аэропортом Внуково. По проекту на 38 га появится бизнес-кластер, объединяющий компании в сферах торговли, медицины, бытового обслуживания, культуры и сервиса. Строительство инфраструктуры для 10 Га, входящих в первую очередь проекта, начнется в марте 2017 г.
- Москомэкспертиза согласовала проект БЦ площадью 18,6 тыс.кв.м в Костомаровском пер. (ЦАО).
- В новом проекте ФСК «Лидер» - ur-квартале «Скандинавский» в Мытищинском районе планируется построить общественно-деловой центр.

### ***Предложение***

Объем ввода в 4 кв. 2016 г. составил 44,5 тыс.кв.м (GLA) или порядка 63 тыс.кв.м (GBA), что более чем в 3 раза ниже показателей предыдущего квартала и почти в 5 раз ниже результатов аналогичного периода 2015 г. Весь введенный объем относится к сегменту В+.

За 2016 год в целом объем ввода на рынке офисной недвижимости Москвы составил около 300 тыс.кв.м (GLA). Это в 2,2 раза меньше, чем в 2015 г., а также рекордно низкий показатель за все время мониторинга (за последние 10 лет).



**Рис. 3.2-1 Структура ввода по классам в 2014-2016 гг. (% от общего объема ввода в GLA)**

Почти все введенные площади относятся к классу В+ (96%). 75% площадей пришлось на объекты, расположенные за пределами ТТК. Лидерами по объемам ввода стали ЮАО и САО (28% и 21% от общего объема ввода соответственно).

### **Спрос**

На конец 4 кв. 2016 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 17,9%, снизившись относительно предыдущего отчетного периода на 7,5% или 1,5 п.п.

Снижение отмечено по всем классам – как внутри ТТК, так и за его пределами. Исключение – небольшой рост вакансии в классе В+ за пределами ТТК.

Вакансия в классе А снизилась до 22,6%; в классе В+ - до 16,3%; в классе В – до 10,0%; в классе С - до 9,2%.

В классах А, В+ и В наиболее востребованными на конец 2016 г. являются объекты, расположенные внутри ТТК. В большей степени разница по заполняемости по параметру расположения «ТТК / вне ТТК» заметна в высококлассном сегменте (А и В+). Средний уровень внутри ТТК в 1,6 раз ниже, чем за его пределами.

Средние значения уровня вакансии в разрезе расположения ЦДР / ТТК / вне ТТК - без учета классов, составляют: в пределах ЦДР – 15,6%; вне ЦДР, но внутри ТТК – 14,7%; за пределами ТТК – 20,6% (для сегментов А, В+, В).

Среди крупных следок отчетного периода:

- Фармритейлер ГК «36,6» арендовал 4,4 тыс.кв.м в БЦ «Парк Победы» (класс В+), где разместятся все подразделения сети.
- Производитель ватной продукции «Cotton Club» стал арендатором 3-х этажей общей площадью 1,2 тыс.кв.м в БЦ «Голден Гейт» (класс А).

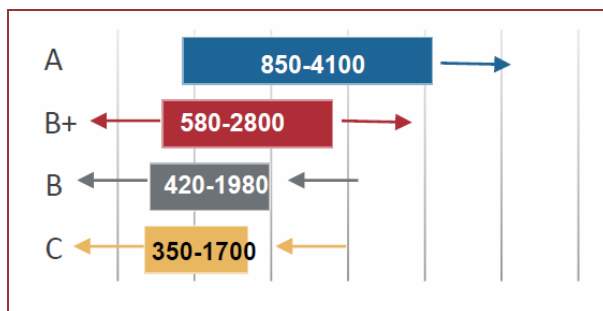
### **Коммерческие условия**

В 4 кв. 2016 г. отмечается снижение средних арендных ставок в высококлассном сегменте (А и В+) на 6% относительно 3 кв. 2016 г. Динамика обусловлена преимущественно объектами, расположенными за пределами ЦДР, но в границах ТТК.

В классах В и С, несмотря на изменения границ ценового диапазона, средние показатели зафиксировались на уровне предыдущего квартала.

На конец отчетного периода средние ставки в рублях (без учета НДС и эксплуатационных расходов) составляют: для класса А – 1890 руб./кв.м/мес.; для класса В+ - 1330 руб./кв.м/мес.; для класса В – 1060 руб./кв.м/мес. и для класса С – 910 руб./кв.м/мес. Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила 1230 руб./кв.м/мес.





**Рис. 3.2-2 Диапазон средних арендных ставок по классам на 4 кв. 2016 г., руб./кв.м./мес**

Средний размер долларовой ставки 740 долл./кв.м./год; диапазоны 600-1000 долл./кв.м./год.

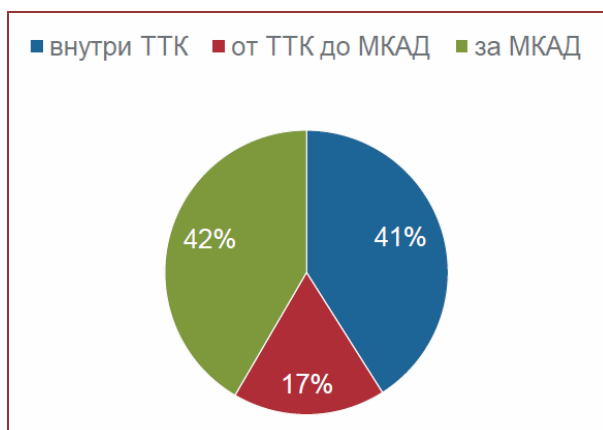
В результате ценовой динамики в 4 кв. 2016 г. дистанция между классами В+ и А вернулась на уровень 30% (с 29%); между В и В+ сократилась до 20%; между С и В – осталась примерно на прежнем уровне.

**Выводы и прогноз развития**

Вопреки ожиданиям, итоги 4 кв. 2016 г. оказались достаточно скромными по объемам ввода, который составил всего около 45 тыс.кв.м (GLA).

В 4 кв. 2016 г. активность арендаторов сохранялась на высоком уровне, что привело к сокращению уровня вакансии по всем сегментам. В среднем он опустился до 17,9% (классы А, В+, В), что является наиболее низким значением с середины 2014 г.

2016 год установил антирекорд по объемам ввода за все время анализа (с 2007 г.). За год рынок вырос всего на 1,9%; было введено порядка 300 тыс.кв.м. Причем, на класс А пришлось только 4%, что тоже является уникальной для последних лет ситуацией.



**Рис. 3.2-3 Прогноз структуры ввода в 2017 г. по локации, % от общего объема в кв.м. (GLA)**

Низкие объемы ввода вкупе с существенным снижением арендных ставок обусловили то, что класс А на протяжении всего 2016 г. демонстрировал позитивные изменения ситуации с заполняемостью. За год уровень вакансии в сегменте сократился на 22,4% (6,5 п.п.).

По оценкам NAI Besag в 2016 г. в высококлассном сегменте было закрыто не менее 10 сделок по аренде помещений свыше 4000 кв.м и более 20 сделок по аренде помещений площадью 1000-4000 кв.м.

В классах В и С ситуация с заполняемостью менялась медленнее. Рост доли свободных площадей приостановился только во II полугодии 2016 г. На конец 2016 г. сегменту не удалось выйти на уровень 4 кв. 2015 г. (класс В – +1,7%; класс С - +2,3%).

Несмотря на позитивные изменения уровня вакансии, говорить о восстановлении рынка в 2016 г. – пока преждевременно. Одним из основных драйверов, активизировавших спрос, стало снижение арендных ставок, носившее глобальный характер. Относительно ситуации на конец 2015 г. снижение отмечается по всем сегментам. Исключение составляет класс С, где в начале года отмечалось небольшое повышение - за счет вымывания ликвидного предложения.

**Основные ценообразующие факторы:**

- класс объекта;
- месторасположение объекта;
- общая и полезная площадь;
- техническое состояние и уровень оснащения помещения;
- этаж расположения.
- пешеходная, транспортная, визуальная доступность объекта;
- удобство подхода и парковки автотранспорта и д

**Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений**

Ниже приведены цены предложений сходных объектов. Копии объявлений о продаже приведены в Приложении.

**Таб. 3.2-2 Цены предложений сходных объектов**

Цена, руб./кв.м. с НДС	Источник
154 600	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-71-5-s2/offices/?block=107202">http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-71-5-s2/offices/?block=107202</a> тел. (495) 255-09-65
162 700	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/ozerkovskaya-50-s1/offices/?block=147224">http://fortexgroup.ru/bc/ozerkovskaya-50-s1/offices/?block=147224</a> тел. (495) 255-09-65
165 000	<a href="http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=328653">http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=328653</a> тел. +7 (495) 234-88-55
170 900	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/5-y-monetchikovskiy-3-s1/offices/?block=108048">http://fortexgroup.ru/bc/5-y-monetchikovskiy-3-s1/offices/?block=108048</a> тел. (495) 255-09-65

Цена предложения варьируется от 154,5 тыс. 170,9 тыс. руб. /кв.м. с НДС.

*Вывод: За 2016 год в целом объем ввода на рынке офисной недвижимости Москвы оказался рекордно низким за последние 10 лет. Почти все введенные площади относятся к классу В+.*

*На конец 4 кв. 2016 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 17,9%.*

*В 4 кв. 2016 г. отмечается снижение средних арендных ставок в высококласном сегменте (А и В+) на 6% относительно 3 кв. 2016 г. В классах В и С средние показатели зафиксировались на уровне предыдущего квартала.*

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



**Рис. 4.1-1 Модель анализа наиболее эффективного использования объекта оценки**

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному (если для потенциально востребованных гипермаркет, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) - путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности - с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Согласно ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Проанализировав характеристики оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик выделил следующие факторы, определяющие его наиболее эффективное использование:

- Цель оценки (принятие управленческих решений);
- Конструктивные особенности объекта;
- Удобная транспортная доступность;
- Основной тип окружающей застройки;
- Наличие действующих договоров аренды, в том числе долгосрочных.

Учитывая все вышеизложенное, текущее использование Объекта оценки является наиболее эффективным.

## **5. ОПИСАНИЕ ОЦЕНКИ**

## **ПРОЦЕССА**

### **5.1 Общие понятия оценки**

### **5.2 Методология оценки**

### **5.3 Выбор используемых подходов и методов**

## 5.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

В данном Отчете используются следующие определения терминов:

1. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
2. **Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:**
  - a) *Рыночная стоимость объекта оценки* - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
    - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
    - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
    - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
    - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
    - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
  - b) *справедливая стоимость объекта оценки* - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

На основании вышеприведённых определений справедливой и рыночной стоимости, можно сделать вывод об их тождественности, поэтому далее по тексту будет использоваться рыночная стоимость как эквивалентная.
  - c) *инвестиционная стоимость объекта оценки* - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций;
  - d) *ликвидационная стоимость объекта оценки* - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;
  - e) *Под кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных



объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ а также международными стандартами оценки.

3. **К объектам оценки относятся** - отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия), право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги), работы, услуги, информация, иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. **Отчет об оценке** - представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
5. **Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. **Целью оценки** - является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
8. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
9. **Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
10. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

11. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
12. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
13. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
14. **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм (ожидаемых доходов).
15. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
16. **Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:
  - право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
  - право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
  - право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
  - право отдавать имущество в залог.
17. **Передача права собственности** - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
18. **Аренда** - юридически оформленные права пользования чужой собственностью на определенных условиях; имущественный найм, по которому арендодатель предоставляет арендатору во временное пользование за определенное вознаграждение - арендную плату.
19. **Арендная плата** - плата за право пользования чужим имуществом.
20. **Договор аренды (согласно ст.606 ГК РФ)** - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.
21. **Недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

22. **Земельным участком** является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (гл. 1, ст.11.2 ЗК РФ).
23. **Объект капитального строительства (ОКС)** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ГК РФ).
24. **Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
25. **Улучшения земельных участков** — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельных участков, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельных участков.
26. **Объекты аренды** (согласно ст.607 ГК РФ): В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).
- Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.
2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.
3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.
27. **Арендодатель (согласно ст.608 ГК РФ)**: Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.
28. **Форма и государственная регистрация договора аренды (согласно ст.609 ГК РФ)**:  
1. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. 2. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

## 5.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

### Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход к оценке недвижимости включает следующие методы:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации. Метод прямой капитализации используется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате

взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Например, метод рыночных сравнений позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, земельных участков. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

### **Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на создание объектов капитального строительства) и потерей стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний (величина износа и устареваний). При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль предпринимателя (инвестора).

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с

созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда оцениваются земельные участки, застроенные объектами капитального строительства, при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют), есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

### **Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов/

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.



В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

### **5.3. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ**

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости объекта оценки могут быть использованы следующие подходы:

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, следует учесть, что результаты данного подхода не отражают существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

В настоящее время затратный подход не отражает ситуацию на рынке офисной недвижимости Москвы. В связи с этим, Оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода к оценке объекта.

Сравнительный подход. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в г. Москвы развит, Оценщику удалось подобрать достаточное количество аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Поэтому Оценщик принял решение применить данный подход к оценке объекта.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Так как существует возможность спрогнозировать будущие доходы, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщик принял решение применить данный подход к оценке объекта. В настоящем отчете для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбран метод дисконтированных денежных потоков.



**6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ**

**6.1 Расчет рыночной стоимости объекта  
оценки Доходным подходом**

**6.1 Расчет рыночной стоимости объекта  
оценки Сравнительным подходом**

**6.3 Согласование результатов оценки**

## 6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

*Доходный подход* – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

В Отчете в рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков, поскольку рынок аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Москве в настоящее время нестабилен.

Общая формула расчета методом дисконтированного денежного потока выглядит следующим образом:

$$PV = \sum (V_i \times f_i) + \frac{FV}{(1 + R)^n}, где$$

$V_i$  – чистая прибыль от сдачи в аренду объекта недвижимости в  $i$ -том году;

$f_i$  – коэффициент текущей стоимости  $i$ -го года,

$n$  – количество лет прогнозного периода,

$FV$  – выручка от предполагаемой продажи объекта оценки после окончания прогнозного периода (реверсия);

$R$  – ставка дисконтирования.

Первое слагаемое формулы – это прогнозируемый денежный поток от сдачи в аренду объекта недвижимости в прогнозном периоде.

Второе слагаемое – выручка от гипотетической продажи объекта в конце последнего прогнозного года, рассчитываемая следующим образом:

$$FV = \frac{CF_{n+1}}{k - q}, где$$

$CF_{n+1}$  – денежный поток первого года постпрогнозного периода;

$k$  – коэффициент капитализации;

$q$  – долгосрочные темпы роста;

Полученные величины текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода и постпрогнозного года суммируются для получения рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.

Однако вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, текущая их стоимость должна быть величиной меньшей, то есть дисконтированной по определенной ставке.

Дисконтирование – это процесс приведения будущих денежных поступлений к их текущей стоимости с помощью коэффициента текущей стоимости. Формула для расчета коэффициента дисконтирования имеет следующий вид:

$$f = \frac{1}{(1+R)^{n-0,5}}, где$$

$f$  – коэффициент текущей стоимости;

$R$  – ставка дисконтирования;

$n$  – количество лет прогноза (дисконтирование осуществляется на середину периода).

Применение метода дисконтированных денежных потоков заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- определение длительности прогнозного периода получения доходов от владения объектом недвижимости;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение характера изменения денежных потоков от владения объектом недвижимости и осуществление прогноза их величины по каждому году прогнозного и постпрогнозного периодов.

Исходными данными в процессе дисконтирования потоков денежных средств являются:

- размер дохода и характер его изменения (постоянный, изменяющийся известными темпами роста или падения, изменяющийся без видимого тренда);
- периодичность получения дохода (ежемесячная, ежеквартальная, ежегодная);
- определение операционных расходов от владения объектом недвижимости в каждый год прогнозного и постпрогнозного периодов (определение характера их изменения);
- определение величины чистого операционного дохода от владения объектом в каждый год прогнозного и постпрогнозного периодов;
- определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта в рамках метода дисконтированных денежных потоков.

Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведения текущей стоимости потока денежных средств за каждый год прогнозного периода на основе применения теории стоимости денег во времени и суммирования всех текущих стоимостей. Помимо этого, осуществляется расчет выручки от продажи объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная методом дисконтированных денежных потоков, определяется суммированием ежегодных текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи объекта в постпрогнозный период.

### **6.1.1. Определение ставки арендной платы для офисных помещений**

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды офисной недвижимости г. Москвы за текущий период, с использованием информации агентств, предоставляющих услуги в

области коммерческой недвижимости, а также информацию еженедельных печатных изданий: Colliers, Noble Gibbons, Blackwood, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, Cushman & Wakefield, ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня «Rway» и др.

Поскольку объект оценки представляет собой действующий бизнес-центр класса «B+», помещения которого заполнены на 73% (по состоянию на дату оценки), для целей настоящей оценки для определения потенциального валового дохода и величины арендной ставки использовалась информация по актуальным на дату оценки договорам аренды (см. Таб. 6.1-1.). На основании полученных данных была определена средневзвешенная фактическая арендная ставка, которая составляет **15 915 руб./кв.м./год** без учета НДС, без учета эксплуатационных расходов.

Данная величина арендной ставки соответствует среднерыночному уровню, приведенному в обзоре рынка, поэтому принимается для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

**Таб. 6.1-1 Информация о величине фактических арендных ставок по действующим по состоянию на дату оценки договорам аренды**

Арендатор	№ Договора аренды	Арендуемая площадь, кв.м.	Ежемесячный платеж с НДС 18%, руб.	Срок аренды
ЕвроКэпРиэлти	ДА-07	338,48	100 000 р.	н/ср
ЕвроКэпРиэлти	ДА-07 (ДС-4)	38,5	50 000 р.	н/ср
КОТ-ПЕС	A16-01-02	29,5	54 575 р.	30.11.2017
Инвариант	A16-10-03	31,2	15 000 р.	31.08.2017
ЕвроИнжиниринг	A15-11-03	68,74	118 948,75 р.	30.09.2017
ГК АКСИОМАТИКА	A16-01-03	37,75	50 333,33 р.	31.10.2017
Экстрафрэш	A15-07-30/1	21,1	15 000,00 р.	31.05.2017
ИП Орлова	A16-11-04	10,65	15 000,00 р.	31.10.2017
Жаровня	A16-10-07	360,23	770 450 р.	31.10.2017
Орта Медиа	A16-06-01	186,6	323 332,50 р.	30.04.2017
Атлантик Брендс	A16-09-02	72,3	151 176,30 р.	31.08.2017
Русавтолак	A15-05-29/1	428,87	691 174,60 р.	31.05.2018
ГК АКСИОМАТИКА	A16-11-02	851,1	1 180 615,00 р.	30.09.2017
МИКО	A14-09-21	266,47	453 013,00 р.	30.06.2017
Арсенал Плюс (ранее - Аксиоматика Рус)	A16-09-05	318	448 700,00 р.	31.08.2017
ВиЛэнд (узел связи)	ДА-16	14,5	9 667,00 р.	н/ср
Атлантик Брендс	A16-11-01	411,5	802 966,00 р.	17.11.2019
Сапран Групп	A15-07-01/2	478,6	787 783,33 р.	31.05.2018
Сапран Групп	A15-07-01/1	426,3	704 975,00 р.	31.05.2018
Экотехстрой	A15-08-04/01	14,8	28 000,00 р.	31.05.2017
МЛК-Транс	A16-08-01	49,3	80 112,50 р.	31.08.2017
Джи Ди автом.упаковочное оборудование	A14-07-01	345,8	685 000,00 р.	31.03.2017
Юроп Фудс	A14-09-22	434,3	830 000,00 р.	30.06.2017
Нетвелл	A15-08-13/1	247,8	490 000,00 р.	30.06.2017
НЕТВЕЛЛ	A15-02-13	228	409 000,00 р.	30.11.2017
Нетвелл	A16-10-04	437,4	795 450,00 р.	30.09.2017
Дари Подарки	AP200613/01	241	502 000,00 р.	30.06.2019
Элефанте	A17-02-01	280,2	513 852,50 р.	31.01.2018
Центр Программ Лояльности	A15-11-02	912,1	1 580 166,67 р.	19.11.2018
Флейшман ХВ	A15-02-4	440,9	790 000,00 р.	31.10.2017
Веб3Тел	A13-07-11	1	5 000,00 р.	н/ср
АйТи ЭдвансТехнолоджи	A16-05-04	522,30	866 975,00 р.	30.06.2019
М+В Хай Тек Проджект	A14-07-4	470,4	834 000,00 р.	22.07.2017
ЕСИ	A13-07-10	561,3	935 000,00 р.	31.07.2019
Созидание и Развитие	A16-11-03	7,4	11 100,00 р.	30.09.2017
ООО Частные инвестиции	A16-12-02	7,8	11 700,00 р.	31.10.2017
ВекторСтрой	A16-09-01	282,4	391 826,67 р.	31.08.2017
ИНЖЭНЕРГОСТРОЙ	A16-09-04	460,9	553 518,33 р.	30.09.2017

Арендатор	№ Договора аренды	Арендуемая площадь, кв.м.	Ежемесячный платеж с НДС 18%, руб.	Срок аренды
Боржоми	A16-09-03	1315,4	2 116 946,67 р.	30.09.2019
СК Опора (Открытие страхование)	A15-05-05	623,56	971 391,52 р.	31.05.2018
Открытие страхование Жизни	A15-05-03	30,1	51 981,78 р.	31.05.2018
УК Открытие	A15-05-02	516,17	529 967,90 р.	31.05.2018
ИЦ Энергострой	A16-06-03	765,4	1 067 776,67 р.	31.05.2017
ГетТакси Рус	A16-12-01	508	804 333,34 р.	31.08.2017
ГетТакси Рус	A15-08-17/1	797,8	1 350 000,00 р.	31.10.2018
НПЦ "ЮЛЭКС"	A16-06-02	81,1	121 650,00 р.	30.04.2017
ВБ КОММЕРЦ	A16-08-02	164,2	273 667,00 р.	31.07.2017
Скай Сервис	A15-05-31	105,7	207 172,00 р.	31.03.2017
Военно-мемориальная компания	A14-04-27	1371,8	2 147 700,00 р.	31.03.2019
Созидание и Развитие	A16-10-01	531	796 500,00 р.	30.09.2017
Прайм Тайм Форумс	A17-01-02	156,45	251 193,75 р.	31.12.2017
Группа Базис	A14-09-16	259,5	474 125,00 р.	31.05.2017
Элефанте	A15-02-02	137	240 000,00 р.	31.10.2017
Орга Медиа	A15-02-3	57	104 900,00 р.	31.10.2017
Спирит Корп	A15-11-01	456,2	800 250 р.	30.09.2017
ИЦ Энергострой	A17-01-01	149,2	134 334 р.	30.11.2017
Канадская стоматология	A15-09-04	101,2	127 665 р.	30.09.2018
ГетТакси Рус	A15-11-06	147,7	240 012,50 р.	31.08.2017
ФГБУ «Главрыбвод»	A16-10-05	975,2	1 709 964,60 р.	30.09.2017
СР-Бухгалтерия	A15-12-01	352,3	528 450,00 р.	31.10.2017
Созидание и Развитие	A15-12-02	1348,9	2 073 350,00 р.	31.10.2017

**Таб. 6.1-2 Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам по состоянию на дату оценки**

Доход от аренды, руб. с НДС в год	399 741 219
Площадь, сдаваемая в аренду всего, кв.м.	21 286,37
Средняя арендная ставка, руб. за кв.м. в год без НДС	15 915

### 6.1.2. Определение длительности прогнозного периода

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности объекта оценки до момента достижения стабильных показателей роста или неизменности денежного потока. Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов). В российской практике оценки прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета длительность прогнозного периода выбрана в размере 5 лет (до марта 2022 г. включительно) с шагом расчета 1 год.

### 6.1.3. Определение темпа роста арендной ставки и уровня загрузки площадей

На основании проведенного анализа фактических и среднерыночных ставок аренды можно сделать вывод об их соответствии, при этом фактические ставка аренды приближаются к среднему уровню указываемых аналитиками диапазонов<sup>11</sup>.

В связи с вышеизложенным в дальнейших расчетах принимаются следующие допущения:

- В качестве арендной ставки принимается ее средневзвешенное значение по актуальным на дату оценки договорам аренды. Учитывая, что большинство договоров действительны до конца 2017 года и по истечении срока действия будут пролонгированы,

<sup>11</sup>см. п. 3.2.2. «Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы»

при построении прогнозируемого денежного потока в части изменения стоимости аренды учитывались темпы роста ставок.

- Рост арендных ставок в прогнозный период был принят на основе информации о предполагаемой индексации арендной платы офисной недвижимости, значения которой были получены из ежеквартального отчета ведущего консультанта «Cushman & Wakefield»<sup>12</sup> на уровне 10% в год.

- Прогнозирование темпа роста арендных ставок в постпрогнозный период принимались на уровне инфляции потребительских цен в размере 2%<sup>13</sup>.

- При эффективном менеджменте, текущем состоянии рынка объектов аналогичного класса и спросе на недвижимость подобного типа все же остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. Поэтому, в последующие годы и до конца прогнозного периода, предполагается постепенное повышение уровня загрузки (в течение 2018-2019 гг. – на основании прогноза «Cushman & Wakefield», далее на уровне 2019 года).

**Таб. 6.1-3 Уровень загрузки площадей**

Март 2017-март 2018 гг.	Март 2018-март 2019 гг.	Март 2019-март 2020 гг.	Март 2020-март 2021 гг.	Март 2021-март 2022 гг.	Постпрогнозный период
73%	86%	87,5%	87,5%	87,5%	87,5%

#### 6.1.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times \left(1 + \frac{R_i}{100\%}\right), \text{ где}$$

$ПВД_i$  – потенциальный валовой доход в  $i$ -том прогнозном году, долл. США;

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;

$A_{i-1}$  – размер арендной ставки в предшествующем  $i$ -тому году прогнозного периода, руб./год/кв. м;

$R_i$  – темп роста арендных ставок в  $i$ -том году прогнозного периода, %.

Расчет величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде для оцениваемого объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

**Таб. 6.1-4 Расчет потенциального валового дохода**

Период	Общая площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС, без ЭР	Потенциальный валовой доход, руб./год без учета НДС
Март 2017-март 2018 гг.	29 136,80	15 915	463 712 172
Март 2018-март 2019 гг.	29 136,80	17 507	510 097 958
Март 2019-март 2020 гг.	29 136,80	19 258	561 116 494
Март 2020-март 2021 гг.	29 136,80	21 184	617 233 971
Март 2021-март 2022 гг.	29 136,80	23 302	678 945 714
Постпрогнозный период	29 136,80	23 768	692 523 462

#### 6.1.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода.

<sup>12</sup> <http://www.cushmanwakefield.ru/ru-ru/research-and-insight/>

<sup>13</sup> [http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5)

Потери от недозагрузки рассчитывались исходя из уровня загрузки площадей. Расчет представлен ниже.

**Таб. 6.1-5 Расчет действительного валового дохода**

Период	Потенциальный валовый доход, руб.	Сданная площадь, кв.м	Уровень загрузки, %	Действительный валовый доход, руб.
Март 2017-март 2018 гг.	463 712 172	21 286	73%	338 509 886
Март 2018-март 2019 гг.	510 097 958	25 058	86%	510 097 958
Март 2019-март 2020 гг.	561 116 494	25 495	87,5%	488 171 350
Март 2020-март 2021 гг.	617 233 971	25 495	87,5%	536 993 555
Март 2021-март 2022 гг.	678 945 714	25 495	87,5%	590 682 771
Постпрогнозный период	692 523 462	25 495	87,5%	602 495 412

### 6.1.6. Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Условно-постоянными расходами собственника являются уплачиваемый им налог на имущество, затраты по охране территории и плата за право пользования земельным участком.

Данных об операционных расходах Заказчиком предоставлено не было.

Ретроспективных данных об операционных расходах Заказчиком по БЦ предоставлено не было, поэтому размер операционных расходов принят на среднем уровне операционных расходов для бизнес-центров и составит 30%<sup>14</sup>.

### 6.1.7. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже.

**Таб. 6.1-6 Расчет чистого операционного дохода**

<sup>14</sup> Источник информации: Statrielt.ru



Период	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб./год
Март 2017-март 2018 гг.	338 509 886	101 552 966	236 956 920
Март 2018-март 2019 гг.	510 097 958	131 605 273	307 078 971
Март 2019-март 2020 гг.	488 171 350	146 451 405	341 719 945
Март 2020-март 2021 гг.	536 993 555	161 098 067	375 895 488
Март 2021-март 2022 гг.	590 682 771	177 204 831	413 477 940
Постпрогнозный период	602 495 412	180 748 624	421 746 788

### 6.1.8. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования - ставка доходности инвестиций (капитала), являющаяся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования;
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

В зависимости от состояния рынка коммерческой недвижимости исследуемого сегмента и объема исходной информации, а также целей и задачи оценки, последовательность определения рассматриваемых показателей может быть любой, поскольку значение каждого из них можно получить путем арифметических действий из значения другого.

$$k = R + n, \text{ где}$$

$k$  - коэффициент капитализации;

$R$  - ставка дисконтирования;

$n$  - норма возврата капитала.

В рамках Отчета определение коэффициента капитализации для объекта оценки осуществлялось на базе рассчитанного значения ставки дисконтирования.

#### Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Для расчета ставки дисконтирования возможно применение метода кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставки дисконтирования для приведения денежных потоков к текущей дате (дате анализа эффективности инвестиционного проекта) и при этом учесть специфику рынка недвижимости.

Формула кумулятивной (суммирующей) модели имеет следующий вид:

$$R = R_{\text{бр}} + \sum_i R_{\text{рi}}, \text{ где:}$$

- $R_{\text{бр}}$  – безрисковая ставка дохода;
- $\sum R_{\text{рi}}$  – суммарная премия за риск;
- $R_{\text{рi}}$  –  $i$ -я компонента суммарной премии за риск.

Кумулятивный метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования основан на экспертной оценке рисков, связанных с вложением средств в оцениваемый объект. Ставка дисконтирования рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления полученного результата к безрисковой ставке дохода.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

- Безрисковая ставка (с учетом странового риска) +
- Премия за риск инвестирования в отрасль (недвижимость) +
- Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью +
- Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости.

#### **Определение безрисковой ставки**

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться облигации РФ. Для расчета «безрисковой» ставки использовалось значение эффективной доходности по облигациям федерального займа.

**Таб. 6.1-7 Расчет безрисковой ставки**

Эмисия	Доходность к погашению, эфф.
Россия, 46011 (дата погашения - 20.08.2025 г.)	4,26%
Россия 52001 (дата погашения - 16.08.2023 г.)	3,18%
Россия 26210 (дата погашения – 11.12.2019 г.)	8,42%
Среднее значение	5,29%

Таким образом, безрисковая ставка по состоянию на дату оценки составила, округленно – 5,29%<sup>15</sup> годовых.

#### **Премия за риски вложения в недвижимость**

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

<sup>15</sup> Источник: <http://ru.cbonds.info/>

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме.

Динамичный риск может быть определен как “прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция”. Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, так же как и для получения дополнительной прибыли.

**Таб. 6.1-8 Расчет поправки на риск вложения капитала в объект недвижимости**

№ п/п	Внутриэкономический риск	Вес	Оценка	Средневзвешенное значение
1	2	3	4	5
1.	Общее состояние экономики в следующие 12 мес.	0,1	7	0,7
	(1) Очень хорошее			
	(10) Серьезные проблемы			
2.	Рост производства промышленной продукции в следующее 12 месяцев	0,1	4	0,4
	(1) Рост более 10%			
	(10) Падение более 10%			
3.	Рост капитальных вложений в следующие 12 мес.	0,1	4	0,4
	(1) Рост более 10%			
	(10) Падение более 10%			
4.	Рост потребительского спроса в следующие 12 мес.	0,1	4	0,4
	(1) Рост более 10%			
	(10) Падение более 10%			
5.	Текущая инфляция	0,05	3	0,15
	(1) 5 %			
	(10) 50 - 100%			
6.	Динамика инфляции в следующие 12 месяцев	0,1	3	0,3
	(1) Существенное замедление			
	(10) Резкое ускорение			
7.	Доступ к зарубежному финансированию	0,1	3	0,3
	(1) Доступно			
	(10) Крайне тяжело получить			
8.	Наличие / стоимость рабочей силы	0,05	5	0,25
	(1) Избыток рабочей силы			
	(10) Нехватка рабочей силы			
9.	Квалификация, качество рабочей силы	0,1	3	0,3
	(1) Высокое			
	(10) Практически отсутствует			
10.	Уровень налогообложения	0,1	2	0,2
	(1) Относительно низкий			
	(10) Крайне высокий			
11.	Динамика уровня налогов	0,1	2	0,2
	(1) будет снижаться			
	(10) Будет повышаться			
ИТОГО, поправка на риск, %:		1,00		3,6%

Примечание (1) лучшее, (10) худшее

Таким образом, поправка на риск вложения в объект недвижимости принимается равной, округленно 3,6%.

### **Премия за низкую ликвидность**

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков, срок экспозиции для коммерческой недвижимости составляет около полугода. В рамках настоящего Отчета, учитывая площадь и тип объекта оценки, срок экспозиции принят 6 месяцам.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{\text{ликв.}} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{СР.ЭКСП/12МЕС}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{безриск}}$  – безрисковая ставка;

$С_{\text{эксп}}$  – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Расчет поправки на низкую ликвидность производится с использованием безрисковых ставок, принятых в таблице выше настоящего Отчета. Таким образом, поправки на низкую ликвидность составили:

**Таб. 6.1-9 Расчет поправки на ликвидность**

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	5,29%
Срок экспозиции, мес.	6
Поправка на низкую ликвидность, %	2,54%

#### **Премия за риск, связанный со спецификой рассматриваемого объекта**

Премия за риск, связанный со спецификой рассматриваемого проекта, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием проекта, в том числе:

- риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- риск неполучения всего пакета исходно-разрешительной документации на строительство;
- риск неэффективного менеджмента.

Учитывая специфику инвестиционного проекта: правовую составляющую, архитектурно-строительные особенности, маркетинговые риски, значение премии за риск, связанный со спецификой конкретного проекта, определен на верхнем уровне – 1%.

Ниже в таблице представлен расчет ставки дисконтирования:

**Таб. 6.1-10 Расчет ставки дисконтирования**

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	5,29%
Премия за риск инвестирования отрасль	3,6%
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	2,54%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	1,0%
Ставка дисконтирования по методу кумулятивного построения для долларовых потоков, округленно	12,43%

#### **Расчет коэффициента капитализации**

Объект недвижимости имеет ограниченный срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Расчет нормы возврата капитала возможно произвести с помощью следующих методов:

- Метод Ринга;
- Метод Хоскольда;
- Метод Инвуда;
- Метод с применением модели Гордона.

Каждая из данных моделей применяется в различных случаях, которые рассматриваются ниже.

**Таб. 6.1-11 Методы расчета нормы возврата**

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
<b>Методы расчета без учета источников финансирования</b>			
Метод Ринга	Норма возврата капитала $=1/n$ , где $n$ - оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала $=i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$ , где <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>n</math> - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах);</li> <li>▪ <math>i</math> - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки);</li> <li>▪ <math>1/S^n</math> - фактор фонда возмещения.</li> </ul>	предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.	Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке
Метод Инвуда	Норма возврата капитала $=i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$ , где <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>i</math> - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);</li> </ul>	Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	Норма возврата капитала $= -g*i/(S^n - 1) = -g*i/((1+i)^n - 1)$ , где <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>i</math> - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);</li> <li>▪ <math>g</math> – прирост стоимости объекта оценки, %</li> </ul>	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
<b>Методы расчета с учетом источников финансирования</b>			
Метод Элвуда	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		
Метод связанных инвестиций			

Наиболее применимой моделью для расчета рыночной стоимости объекта, который приносит стабильные денежные потоки, является модель Инвуда, которая и применялась в данном случае.

Расчет нормы возврата капитала производился по формуле:

$$1/S^n = i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$$

Подробный расчет представлен ниже.

**Таб. 6.1-12 Расчет нормы возврата капитала**

Год постройки здания	1974-1984
Нормативный срок жизни, лет	100
Средний оставшийся срок службы, лет	63
Норма возврата капитала, округленно	0,21%

Тогда ставка капитализации составит 12,64%.

### 6.1.9. Определение стоимости реверсии объекта оценки

Поскольку по истечении прогнозного периода предполагается дальнейшее использование объекта оценки, при определении его остаточной стоимости была использован метод прямой капитализации.

В соответствии с данным методом годовой доход последнего прогнозного периода капитализируется в показатель стоимости (реверсии) при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного модифицированным способом с учетом изменения стоимости объекта недвижимости во времени под действием факторов износа и изменения рынка.

Текущая стоимость реверсии определяется по формуле:

$$V_{\text{тек}} = \frac{NOI_n \times (1 + g)}{D - g} \times \frac{1}{(1 + D)^n}, \text{ где:}$$

$V_{\text{тек}}$  – текущая стоимость реверсии,

$NOI_n$  – чистый операционный доход в последний прогнозный период  $n$ ,

$D$  – ставка дисконта,

$n$  – последний прогнозный период,

$g$  – темп роста ЧОД в постпрогнозном периоде.

Долгосрочные темпы роста приняты на уровне 2,0%<sup>16</sup>.

### 6.1.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Так как арендные платежи по объектам недвижимости обычно поступают в течение всего года (уплачиваются каждый месяц), для нивелирования данного обстоятельства дисконтирование годовых денежных потоков проводилось на середину каждого периода.

Расчет коэффициента дисконтирования для определения текущей стоимости получаемой в будущем денежной единицы производится по следующей формуле:

$$PV = \frac{1}{(1 + r)^{n-0,5}}, \text{ где}$$

$PV$  – коэффициент текущей стоимости, ед.;

$r$  – ставка дисконтирования, %;

$n$  – число периодов (горизонт расчета), лет.

Стоимость реверсии приводится на конец прогнозного периода. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости представлен в Таб.6.1-13.

<sup>16</sup> [http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5)

**Таб. 6.1-13 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков<sup>17</sup>**

Параметр	Март 2017-март 2018 гг.	Март 2018-март 2019 гг.	Март 2019-март 2020 гг.	Март 2020-март 2021 гг.	Март 2021-март 2022 гг.	Постпрогнозный период
Темпы рост арендной ставки в год, %	0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	2,0%
Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды, руб./кв.м/год без НДС	15 915	17 507	19 258	21 184	23 302	23 768
Общая площадь бизнес центра, кв.м	29 136,80	29 136,80	29 136,80	29 136,80	29 136,80	29 136,80
Потенциальный валовый доход, руб., без НДС	463 712 172	510 097 958	561 116 494	617 233 971	678 945 714	692 523 462
Сданная площадь, кв.м	21 286,37	25 058,00	25 495,00	25 495,00	25 495,00	25 495,00
Коэффициент загрузки площадей, %	73%	86%	87,5%	87,5%	87,5%	87,5%
Действительный валовый доход от аренды, руб., без НДС	338 509 886	438 684 244	488 171 350	536 993 555	590 682 771	602 495 412
Операционные расходы, руб., без НДС	101 552 966	131 605 273	146 451 405	161 098 067	177 204 831	180 748 624
Чистый операционный доход, руб./год	236 956 920	307 078 971	341 719 945	375 895 488	413 477 940	421 746 788
Ставка дисконтирования, %	12,43					
Ставка капитализации, %	12,64					
Стоимость реверсии, руб.						3 964 903 525
Фактор текущей стоимости (Дисконтный множитель)	0,9431	0,8389	0,7461	0,6637	0,5903	0,5567
Дисконтированный денежный поток, руб.	223 474 071	257 608 549	254 957 251	249 481 835	244 076 028	
Текущая стоимость реверсии, руб.						2 207 261 792
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	117 956					
Рыночная стоимость объекта оценки, долл. США/кв.м.	2 005					

<sup>17</sup> Расчеты осуществлены без учёта НДС



Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки составляет 2 005 долл. США или 117 956 рублей без учета НДС.

Стоимость по каждому строению из состава Объекта оценки составляет:

**Таб. 6.1-14 Стоимость строений в составе объекта оценки, полученная в рамках Доходного подхода**

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта, долл. США
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, кадастровый (условный) номер 77-77-11/100/2007-535	17 713,30	117 956	2 089 390 015	35 514 637
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, ст2, кадастровый (условный) номер 77-77-11/103/2007-443	8 366,50	117 956	986 878 874	16 774 582
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, ст4, кадастровый (условный) номер 180067	1 355,80	117 956	159 924 745	2 718 338
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер.р, д. 5, ст5, кадастровый (условный) номер 85870	1 701,20	117 956	200 666 747	3 410 855
Итого		29 136,80		3 436 860 381	58 418 412

## **6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход - способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется в результате сравнения цен продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, то есть объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки, полученной по данному методу.




Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

### **6.2.1. Подбор объектов-аналогов**


На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд объектов, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов - сравнение проводилось по объектам, наиболее эффективное использование которых - в качестве офисных зданий.

Данные о сравниваемых объектах и их краткие характеристики представлены в Таб.6.2-1.

**Таб. 6.2-1 Характеристика отобранных сходных объектов для офисных помещений бизнес-центра<sup>18</sup>**

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
1	Бизнес-центр «Пятницкая 71/5 с2», Москва, Пятницкая улица, 71/5 с2, метро Добрынинская, 4 мин. пешком		166-1000	154 600	Да	Класс: В Этажность: 5 Инженерные системы: Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – сплит-системы Телекоммуникации - интернет/телефония Есть открытая охраняемая стоянка	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-71-5-s2/offices/?block=107202">http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-71-5-s2/offices/?block=107202</a> тел. (495) 255-09-65
2	Бизнес-центр «Озерковская 50 с1», Москва, Озерковская набережная, 50 с1, метро Павелецкая, 5 минут пешком		120-293	162 700	Да	Класс: В Этажность: 5 Общая площадь: 7484 кв.м. Инженерные системы: Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование - центральное Телекоммуникации - интернет/телефония Инфраструктура: ремонт одежды, салон красоты, аптека, бюро переводов, турагенство, полиграфия, гостиница, иностранные языки	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/ozerkovskaya-50-s1/offices/?block=147224">http://fortexgroup.ru/bc/ozerkovskaya-50-s1/offices/?block=147224</a> тел. (495) 255-09-65
3	Бизнес – центр «Pollars», г. Москва, Павелецкая набережная, 8, ст.м. Павелецкая, 15 мин. пешком		416	165 000	Да	Класс: В+ Этажность: 6 Общая площадь: 55 000 кв.м. Год постройки: 2006 Планировка: смешанная Климат: вытяжная вентиляция, кондиционирование, отопление Состояние: с ремонтом Тип строения: современный комплекс из 3-х корпусов разной этажности Телефон/Интернет: ТрансТелеком Парковка: подземная Охрана: круглосуточный режим безопасности, видеонаблюдение Бизнес-центр «Полларс»– это ультрасовременный деловой комплекс, состоящий из трех	<a href="http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=328653">http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=328653</a> тел. +7 (495) 234-88-55

<sup>18</sup> Характеристики и стоимость объектов-аналогов на дату оценки устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
						<p>разноэтажных корпусов (пять, шесть и шестнадцать этажей). Железобетонные здания с великолепным панорамным остеклением вентилируемых фасадов построены в 2006 году.</p> <p>На прилегающей территории выполнен великолепный ландшафтный дизайн: альпийские горки, вечнозеленые растения, экзотические цветы, каменные дорожки. В зданияхБЦ «Полларс» просторные входные группы, в вестибюлях установлены оригинальные стойки ресепшн, есть комфортабельные зоны ожидания.</p> <p>В офисных блоках сделан качественный евроремонт, установлены панорамные окна от пола до потолка, напольное покрытие – ламинат, подвесные потолки с грамотно продуманным освещением.</p>	
4	Бизнес-центр «5-й Монетчиковский 3 с1», Москва, 5-й Монетчиковский переулок, 3 с1, метро Павелецкая, 2 минуты пешком		150-520	170 900	Да	<p>Класс: В</p> <p>Техническое оснащение: сплит-системы, приточно-вытяжная вентиляция, интернет, телефония</p> <p>Бизнес-центр имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов</p>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/5-y-monetchikovskiy-3-s1/offices/?block=108048">http://fortexgroup.ru/bc/5-y-monetchikovskiy-3-s1/offices/?block=108048</a> тел. (495) 255-09-65

### 6.2.2. Внесение корректировок в цены сходных объектов

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

*Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)* основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

*Методы анализа издержек*, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

*Анализ издержек*. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

*Анализ вторичных данных*. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

*Экспертный метод расчета* предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Сопоставление стоимости 1 квадратного метра рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дату продажи;
- местоположение;
- площадь объекта;
- тип здания;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- наличие охраны;

- наличие систем кондиционирования;
- удобство подъезда;
- наличие парковки;
- наличие телефонной связи;
- состояние объекта оценки.

#### **1. *Корректировка на передаваемые имущественные права***

При прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности, то есть возможности владеть, пользоваться и распоряжаться объектом. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта.

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и объект оценки, а именно – право собственности<sup>19</sup>. Существующие ограничения (обременения) права не выявлены у всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

#### **2. *Корректировка на рыночные условия (дата предложения).***

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **3. *Корректировка на условия финансирования, наличие НДС***

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно сделать три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В настоящем случае используется рыночная информация и для оцениваемого Объекта, и для объектов-аналогов применяется первый вариант расчетов – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи (рыночные условия), поэтому корректировка не применялась.

При переговорах с представителями продавцов было выяснено, что цены предложений объектов-аналогов №№1-4 указаны с учетом НДС. Расчеты рыночной стоимости Объекта ведутся без учета НДС, поэтому все предложения объектов-аналогов, указанные с учётом НДС, следует скорректировать по данному параметру на 18%.

#### **4. *Корректировка на условия продажи***

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от

---

<sup>19</sup> Объект оценки находится на праве общей долевой собственности и имеет связанные с этим ограничения – доверительное управление. Однако, как и было указано ранее, данное обременение не учитывается ввиду предполагаемого использования результатов оценки, а право общей долевой собственности является частным случаем право собственности.

чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть вызваны особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, продажа в условиях банкротства и т.п.

В данном случае условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию на март 2017 года. Оценка производится по состоянию на 10 марта 2017 г., соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке.

#### **5. *Корректировка на рыночные условия (разница между ценой предложения и ценой реальной сделки)***

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Но реальная цена купли-продажи объекта коммерческой недвижимости, в данном случае офисной недвижимости, может отличаться от цены предложения на значительно меньшую величину.

По данным Справочника оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А)<sup>20</sup>, размер скидки на торг для аналогичных объектов, расположенных в Москве, составляет 7-8%.

**Таб. 6.2-2 Значение скидок на торг на активном рынке**

Тип объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
Квартиры	3%	3%	4%
Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
Базы отдыха	10%	10%	11%

Оценщик принял величину на уторгование от первоначальной стоимости объектов – аналогов №№1-4 на уровне среднего значения (-7%).

#### **6. *Корректировка на местоположение.***

Оценщик выделил два типа местоположения:

- *отличное* – имеет высокую степень привлекательности для размещения офисных объектов. Эти объекты расположены в деловой или жилой среде, на крупных магистралях или в непосредственной близости от них, удобен подъезд автотранспортом, близость станций метро (5-15 мин. пешком);

<sup>20</sup> Справочник оценщика недвижимости /под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.



- *хорошее* – характеризуется удаленностью от станций метро (15 – 20 мин. ходьбы пешком), сложностью с подъездом автотранспорта, имеет меньшую степень привлекательности для использования под офисные объекты.

Объекты-аналоги №№1-4 располагаются в пределах 15 минут пешком от станций метро, их местоположение характеризуется как отличное. Местоположение Объекта оценки также характеризуется как отличное, следовательно введение корректировки не требуется.

#### **7. *Корректировка на физические характеристики (площадь)***

Цена продажи значительно зависит от площади объекта. Арендная плата для маленьких помещений обычно выше, чем для больших. Это связано с высокой ликвидностью подобных объектов, т. к. покупателей на них намного больше, чем на объекты с большой площадью. Так же себестоимость строительства больших зданий будет ниже себестоимости небольших по площади строений в пересчете на квадратный метр. Данная поправка рассчитывается на основе консультаций с риэлторами, работающими в данном сегменте рынка, а так же исходя из информации, полученной с аналитических сайтов [www.issledovanie.ru](http://www.issledovanie.ru), [www.realtymarket.org](http://www.realtymarket.org), [www.irn.ru](http://www.irn.ru). Диапазон корректировок составляет 0-15% от стоимости продажи.

Все отобранные объекты аналоги представляют собой офисные помещения в бизнес-центрах, сгруппированные в блоки. При этом у потенциального покупателя существует возможность приобретения помещения практически любой площади, в том числе и здания целиком (в большинстве отобранных предложений о продаже). В связи с выше изложенным, введение корректировки по данному фактору не требуется.

#### **8. *Корректировка на назначение (тип) здания.***

Стоимость нежилых помещений в зданиях новой современной постройки и в зданиях советской постройки, в зданиях различного назначения (жилых домах, современных офисных центрах, административных (зданий НИИ) зданиях, торговых центрах, ангарах и т. п.) отличается при прочих равных условиях.

Корректировка не требуется, так как все объекты-аналоги располагаются в зданиях одного типа (бизнес-центрах класса В+ и В).

#### **9. *Корректировка на этаж***

Нежилые помещения, расположенные на разных этажах зданий, имеют и различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину ставки арендной платы. В большей степени на величину арендной ставки влияет расположение помещения в подвальной или наземной части здания.

Этаж расположения оказывает влияние на стоимости торговых объектов. По данным аналитики самыми дорогими являются помещения на первом этаже. Так как оцениваемые объекты используется в качестве офисных зданий, этажность различна, а у объектов-аналогов присутствуют различные предложения по этажу расположения, корректировка не вводится.

#### **10. *Отдельный вход***

Наличие отдельного входа облегчает доступ в помещения, а так же устраняет зависимость от распорядка работы проходной, пропускного пункта. Наличие отдельного входа является повышающим фактором при формировании цены на объект недвижимости. Данная поправка рассчитывается на основе консультаций с риэлторами, работающими в данном сегменте рынка (агентств недвижимости «МИАН» «МИЭЛЬ», «ИНКОМ», «Penny Lane Realty», «БЕСТ-Недвижимость»). Диапазон поправки может составить значение (+/-)

5%. Корректировка в данном случае не вводится, так как объект оценки и объекты-аналоги характеризуются сопоставимыми характеристиками по наличию отдельного входа.

### **11. Наличие парковки**

Поправка на наличие парковки отражает различие в спросе на объекты недвижимости в зависимости от наличия или отсутствия данной характеристики. Для коммерческой недвижимости более высокий спрос на площади, которые обладают парковочными местами, при прочих равных условиях, обуславливает более высокую удельную ставку аренды 1 кв.м. данных помещений по сравнению с помещениями, где парковочные места отсутствуют. Таким образом, в случае превосходства сходного объекта над оцениваемым объектом по наличию парковочных мест, в ставку аренды сходного объекта вносится понижающая поправка. Если сходный объект уступает по наличию парковочных мест оцениваемому объекту, то вносится повышающая характеристика, величина которой также зависит от разницы в спросе. Все сходные объекты, так же как и анализируемый объект, обладают парковочными местами, поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

### **12. Наличие инженерных коммуникаций.**

Поправки вводятся на наличие или отсутствие тех или иных коммуникаций. Очевидно, что отсутствие в аналоге каких-либо коммуникаций, которые присутствуют у оцениваемого объекта, требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, получения разрешения на подключение к дополнительным мощностям. Данный факт снижает стоимость объекта.

Корректировка на коммуникации рассчитывается на основе данных о парных продажах объектов, с учетом ориентировочной величины затрат на подвод недостающих коммуникаций и инженерных сетей (поправка в данном случае вносится повышающая, и, наоборот, корректировка будет понижающей в случае присутствия у аналога дополнительной инженерии или возможности подключения). Поскольку все сходные объекты, так же как и анализируемый объект, характеризуются наличием всех необходимых коммуникаций, внесения поправки по данному фактору не требуется.

### **13. Корректировка на качество отделки.**

Оцениваемые офисные здания, входящие в состав Объекта оценки, относятся к офисному классу «В+» и «В» и представляют собой отремонтированные и готовые для эксплуатации здания. Объекты – аналоги №№2-4 готовы к въезду арендаторов, а объект-аналог №1 не имеет отделки. В связи с этим требуется внесение корректировки.

Расчет стоимости ремонтных работ (с учетом отделочных материалов) различной сложности был определен в соответствии с расценками, приведенными на сайтах строительных и ремонтных компаний г. Москвы, специализирующихся на отделке нежилых помещений офисного, торгового и прочих назначений. Исходные данные для расчета корректировки на состояние отделки приведены далее в таблице.

**Таб. 6.2-3 Исходные данные для определения корректировки на отделку**

№ п/п	Источник информации	Вид ремонта	Стоимость, руб./кв.м. помещения с НДС
1	<a href="http://stroylimited.ru/remont-ofisov">http://stroylimited.ru/remont-ofisov</a> , ООО «Стройлимитед», тел. +7 (495) 500-68-15	Косметический	1500-4500
		Комплексный	3500-7700
		Ремонт с перепланировкой	6500-12500
		Капитальный	12500
2	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a> ООО «Интерстрой», тел. +7 (495) 970-48-70	Эконом	6 050
		Оптимум	8 400
		VIP	10 800
3	<a href="http://www.sk-remont.com/vidy-i-stoimost-remonta-pod-kluch/vidy-">http://www.sk-remont.com/vidy-i-stoimost-remonta-pod-kluch/vidy-</a>	Косметический	3000

№ п/п	Источник информации	Вид ремонта	Стоимость, руб./кв.м. помещения с НДС
	remonta-nezhylyh-pomescheniy/ ООО СК «СК-Ремонт», тел. +7 (495) 506-94-10	Ремонт объектов класса А	13000
		Ремонт объектов класса В	8000
		Ремонт объектов класса С	6000

Таб. 6.2-4 Размер корректировки на состояние

№ п/п	Тип отделки	Среднее значение, руб. без НДС за 1 кв.м площади помещения по полу
1	Косметический	3 404
2	Качественный (стандарт)	6 214
3	Евроремонт (элит)	10 254

Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №1 составляет 6 214 рублей за 1 кв.м.

#### 14. Весовые коэффициенты аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \cdot \frac{1}{p - 1}$$

$D$  – весовой коэффициент;

$Q$  – общее количество корректировок;

$q$  – количество корректировок аналога;

$p$  – количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таб. 6.2-5 Весовые коэффициенты объектов-аналогов

Наименование объекта-аналога	Количество корректировок по объектам-аналогам	Вес
Объект-аналог №1	3	22,22%
Объект-аналог №2	2	25,93%
Объект-аналог №3	2	25,93%
Объект-аналог №4	2	25,93%
Итого:		100%

Итоговый расчет рыночной стоимости квадратного метра в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен ниже в таблице.

**Таб. 6.2-6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода**

Параметры	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №5
Адрес объекта	Бизнес-парк из 4-х строений класса "В" по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	Бизнес-центр «Пятницкая 71/5 с2», Москва, Пятницкая улица, 71/5 с2, метро Добрынинская, 4 мин. пешком	Бизнес-центр «Озерковская 50 с1», Москва, Озерковская набережная, 50 с1, метро Павелецкая, 5 минут пешком	Бизнес – центр «Pollars», г. Москва, Павелецкая набережная, 8, ст.м. Павелецкая, 15 мин. пешком	Бизнес-центр «5-й Монетчиковский 3 с1», Москва, 5-й Монетчиковский переулок, 3 с1, метро Павелецкая, 2 минуты пешком
Величина предложения, руб./кв. м		154 600	162 700	165 000	170 900
Наличие НДС	Нет	Да	Да	Да	Да
Корректировка наНДС		18%	18%	18%	18%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		131 017	137 881	139 831	144 831
Рыночные условия(дата предложения)	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.
Корректировка нарыночные условия		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		131 017	137 881	139 831	144 831
Поправка на торг		-7%	-7%	-7%	-7%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
ОСЗ/помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на ОСЗ		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
Местоположение	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отлично
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
Общая площадь, кв. м	29 136,8	166-1000	120-293	416,0	150-520
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
Наличие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие охраны		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
Наличие системы кондиционирования помещений	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие системы кондиционирования		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
Удобство подъезда	Садовое кольцо и ТТК	Садовое кольцо и ТТК	Садовое кольцо и ТТК	Садовое кольцо и ТТК	Садовое кольцо и ТТК
Корректировка на удобство подъезда		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693

Параметры	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №5
Адрес объекта	Бизнес-парк из 4-х строений класса "В" по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	Бизнес-центр «Пятницкая 71/5 с2», Москва, Пятницкая улица, 71/5 с2, метро Добрынинская, 4 мин. пешком	Бизнес-центр «Озерковская 50 с1», Москва, Озерковская набережная, 50 с1, метро Павелецкая, 5 минут пешком	Бизнес – центр «Pollars», г. Москва, Павелецкая набережная, 8, ст.м. Павелецкая, 15 мин. пешком	Бизнес-центр «5-й Монетчиковский 3 с1», Москва, 5-й Монетчиковский переулок, 3 с1, метро Павелецкая, 2 минуты пешком
Наличие организованной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
Наличие телефонной связи	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на телефонизацию		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	128 229	130 043	134 693
Состояние объекта	Готовое к эксплуатации	Готовое к отделке	Готовое к эксплуатации	Готовое к эксплуатации	Готовое к эксплуатации
Корректировка на состояние объекта, руб./кв. м		6 214	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		128 060	128 229	130 043	134 693
Стоимость 1 кв. м объекта-аналога после внесения корректировок, руб.		128 060	128 229	130 043	134 693
Итоговая стоимость 1 кв. м для объекта оценки, руб. без НДС			130 351		
Итоговая стоимость 1 кв. м для объекта оценки, долл. США без НДС			2 216		

### 6.2.3. Определение итоговой величины стоимости, полученной в рамках Сравнительного подхода

На основании вышеприведенного расчета, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость 1 кв.м метра объекта оценки составляет 2 216 долл. США/кв.м. или 130 351 руб./кв.м. без учета НДС.

Стоимость всех строений в составе объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода представлена в таблице ниже.

**Таб. 6.2-7 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода, без НДС**

№ п/п	Объект оценки/ Тип строения	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость строения, руб.	Стоимость строения, долл. США
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, кадастровый (условный) номер 77-77-11/100/2007-535	17 713,30	130 351	2 308 946 368	39 246 570
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, ст2, кадастровый (условный) номер 77-77-11/103/2007-443	8 366,50	130 351	1 090 581 642	18 537 282
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, ст4, кадастровый (условный) номер 180067	1 355,80	130 351	176 729 886	3 003 986
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер.р, д. 5, ст5, кадастровый (условный) номер 85870	1 701,20	130 351	221 753 121	3 769 273
Итого		29 136,80		3 798 011 017	64 557 111

### **6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы Сравнительный и Доходный подход. Обоснование выбора подходов приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке.

Таким образом, в качестве итоговой стоимости объекта оценки, принимается средневзвешенная стоимость, полученная в рамках Сравнительного и Доходного подходов.



Таб. 6.3-1 Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки, без НДС

Объект оценки	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Итоговая рыночная стоимость, округленно без учета НДС, руб.
	Значение стоимости, руб.	Удельный вес подхода, %	Значение стоимости, руб.	Удельный вес подхода, %	Значение стоимости, руб.	Удельный вес подхода, %	
Нежилое здание площадью 17713,3 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, кадастровый (условный) номер 77-77-11/100/2007-535;	Не применялся	-	2 089 390 015	50	2 308 946 368	50	2 199 168 000
Нежилое здание площадью 8366,5 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 2, кадастровый (условный) номер 77-77-11/103/2007-443;	Не применялся	-	986 878 874	50	1 090 581 642	50	1 038 730 000
Нежилое здание площадью 1355,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 4, кадастровый (условный) номер 180067;	Не применялся	-	159 924 745	50	176 729 886	50	168 327 000
Нежилое здание площадью 1701,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пе1-й Дербеневский, дом 5, строение 5, кадастровый (условный) номер 85870	Не применялся	-	200 666 747	50	221 753 121	50	211 210 000
Итого			3 436 860 381		3 798 011 017		3 617 435 000

**В результате произведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет без НДС, округленно:**

**3 617 435 000 руб.**

**(Три миллиарда шестьсот семнадцать миллионов четыреста тридцать пять тысяч) рублей.**

## 7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Оценщик, выполнивший и подписавший данную работу, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными.
- Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником, кредитором, страховщиком - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в посл. ред., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: №1, №2, №3, №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 и Приказом от 25 сентября 2014 г. №611 соответственно, стандартам и правилам оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, международных стандартов финансовой отчетности, международных стандартов оценки.
- При подготовке настоящего Отчета других специалисты не привлекались.

## 8. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки для принятия управленческих решений по состоянию на 10 марта 2017 г. составляет без НДС, округленно:

**3 617 435 000 руб.**

**(Три миллиарда шестьсот семнадцать миллионов четыреста тридцать пять тысяч) рублей,**

что по курсу Банка России на дату определения стоимости составляет<sup>21</sup>:

**61 865 000 долл. США**

**(Шестьдесят один миллион четыреста восемьдесят восемь тысяч) долларов США,**

в том числе:

№	Номер строения	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость объекта, руб. без НДС, округленно	Справедливая стоимость, долл. США без НДС, округленно
	Офисный комплекс класса «В» «Дербеневская плаза», состоящий из 4-х строений по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, в том числе:	29 136,8	3 617 435 000	61 865 000
1	Строение 1: д. 5	17 713,30	2 199 168 000	37 381 000
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 366,50	1 038 730 000	17 656 000
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 355,80	168 327 000	2 861 000
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 701,20	211 210 000	3 590 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 и Приказом от 25 сентября 2014 г. №611 соответственно, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.

Генеральный директор ООО «Руспром»

Оценщик



Троценкова Т.Б.

Кунаева С.Н.

17 марта 2017 г.

<sup>21</sup> Курс ЦБ на дату оценки составляет 58,8318 руб.

## 9. ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

### Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие данные:

- Свидетельства о государственной регистрации права на здания;
- Выписки из технического паспорта на здание;
- Реестр договоров с арендными условиями.

### Правовая база:

Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ;

Налоговый кодекс РФ (НК РФ) часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ;

Земельный кодекс (ЗК РФ) от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ;

Градостроительный кодекс (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;

Водный кодекс от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

### Стандарты:

ФСО №1 «Общие понятие оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» от 18 июля 2012 г.;

Международные стандарты оценки (МСО);

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные РОО.

### Источники методической информации:

Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пес англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

### Источники обзорной аналитической и статистической информации:

Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru/);

Коммерческая информация компаний (прайс-листы, коммерческие предложения);

Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях

несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

## **10. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- 1. Документы оценщика**
- 2. Копии объявлений о продаже сходных объектов**
- 3. Фотографии объекта**
- 4. Копии документов по объекту оценки**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**



**Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков о включении Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков**



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
**Степанова Алексея Михайловича**  
(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_  
**Общероссийская общественная организация**  
**«Российское общество оценщиков»**  
(наименование организации, юридический адрес)  
**г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1**

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии \_\_\_\_\_  
**Г.Ю. Елизарова**  
(подпись) (полное имя, фамилия)

  
**19 июля 2010 г.**  
(дата)



Свидетельства о членстве в СРО оценщика

  
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:

Кунаева Светлана Николаевна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 9402 № 787519, выдан 24.10.2002г.  
ОВД г. Глазова Удмуртской Республики  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«13» декабря 2007г., регистрационный № 001891  
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 «15» декабря 2013 года/

Президент  С.А. Табакова

**0016249 \***



## Документ о страховании профессиональной ответственности оценщика-исполнителя



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
(ООО «Абсолют Страхование»)  
1-й Магистральный тупик, д. 5А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38 info@absolutins.ru ИНН 7728178835 www.absolutins.ru

"08" февраля 2017 г.		Россия, Москва	
<b>ПОЛИС № 001-073-000884/17 ПО СТРАХОВАНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ</b>			
Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса:			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Кунаева Светлана Николаевна</b> Паспорт: серия 94 02 номер 787519 Выдан ОВД г. Глазова Удмуртской Республики 24.10.2002 г. код подразделения 182 - 007		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>ООО "Абсолют Страхование"</b> <i>Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 2496 от 16 мая 2016 года</i> Россия, 123290, Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А, ИНН: 7728178835		
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	По настоящему Полису считается застрахованной деятельность Страхователя, связанная с осуществлением оценочной деятельности, регламентированной Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ.		
<b>ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ</b>	Настоящий Полис выдан на основании "Правил страхования ответственности оценщиков", утвержденных "25" марта 2011 г. (В редакции от "03" ноября 2016 г., далее по тексту – Правила страхования).		
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</b>	с 00:00:00 часов "10" февраля 2017 г. по 23:59:59 часов "09" февраля 2018 г. (обе даты включительно, всего 365 дней).		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по настоящему Полису являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателям в результате проведения оценочной деятельности.		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	По настоящему Полису страховым случаем является установленный факт причинения ущерба, связанного с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба, в результате осуществления Страхователем застрахованной деятельности. <i>Факт причинения ущерба Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.</i>  Исключения из страхового покрытия приведены в пп. 5.1. – 5.3. Правил страхования.		
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Лимит ответственности Страховщика по каждому и по всем страховым случаям, произошедшим в течение действия настоящего Полиса, ограничивается суммой: <b>300.000,00 рублей.</b>		
<b>ФРАНШИЗА</b>	По настоящему Полису франшиза не применяется.		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Общая сумма страховой премии по настоящему Полису составляет <b>1.500,00 рублей</b> и подлежит оплате единовременным платежом в срок по "22" февраля 2017 г. согласно выставленному счету на оплату. В случае неоплаты Страхователем страховой премии в указанные сроки, Страховщик оставляет за собой право: - расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке (путем направления Страхователю уведомления о расторжении Полиса) с даты начала действия Полиса (начала периода страхования) или - отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.		
<b>ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ</b>	Лимит ответственности и страховая премия указаны в настоящем Полисе в российских рублях. Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.		
<b>ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА</b>	Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>СТРАХОВЩИК</b>		
Кунаева Светлана Николаевна  _____ Кунаева С.Н.	ООО "Абсолют Страхование"  _____ Алексеев М.Л. Директор департамента корпоративных продаж Доверенность № 174/16 от 17 марта 2016 г.		

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

Свободные площади биз... X

fortexgroup.ru Свободные площади бизнес-центра «Титаникская 71/5 С2» - Все помещения для аренды и продажи

Портал: Группа АБС: https://odintsovo.co...

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ **СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ** КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

**Аренда офисов**

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
51 кв.м	16 000 руб
70 кв.м	Блок сдан
120 кв.м	16 000 руб
120 кв.м	Блок сдан
217 кв.м	16 000 руб
310 кв.м	16 000 руб
700 кв.м	16 000 руб
800 кв.м	16 000 руб
1 000 кв.м	16 000 руб
1 290 кв.м	16 000 руб
2 000 кв.м	16 000 руб
3 000 кв.м	16 000 руб

**Продажа офисов**

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
166 кв.м	154 600 руб
288 кв.м	154 600 руб
406 кв.м	154 600 руб
707 кв.м	154 600 руб
1 000 кв.м	154 600 руб

**1 000 кв.м**

**ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

ПЛОЩАДЬ	1 000 кв.м
СОСТОЯНИЕ	Под отделку
ПЛАНИРОВКА	По запросу

**ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ**

ЦЕНА ЗА М²	154 600 руб
ЦЕНА ПРОДАЖИ	154 600 руб

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы можете узнать по телефону:

**(495) 255-09-65**

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

http://fortexgroup.ru/bc/ozerkovskaya-50-s1/offices/?block=1

Свободные площади биз... X

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ **СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ** АРЕНДАТОРЫ КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

**Аренда офисов**

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
47 кв.м	19 000 руб
130 кв.м	19 000 руб
216 кв.м	19 000 руб
972 кв.м	19 000 руб
1 272 кв.м	19 000 руб
1 630 кв.м	19 000 руб
2 730 кв.м	19 000 руб

**Продажа офисов**

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
130 кв.м	162 700 руб
207 кв.м	162 700 руб
293 кв.м	162 700 руб

**293 кв.м**

**ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

ПЛОЩАДЬ	293 кв.м
СОСТОЯНИЕ	Готово к въезду
ПЛАНИРОВКА	Кабинетная

**ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ**

ЦЕНА ЗА М²	162 700 руб
------------	-------------

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы можете узнать по телефону:

**(495) 255-09-65**

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

http://www.makler.ru/arendaview\_kommp.asp?anketa\_id=3288 Продаётся офис в Москве...

### Основные параметры

Тип объекта: [офис, в бизнес-центре](#)  
 Класс объекта: **B+**  
 Площадь: **416 м²**  
 Общая площадь: **55 000 м²**  
 Планировка: **смешанная**  
 Климат: **приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, отопление**  
 Состояние: **с ремонтом**

### Строение

Тип строения: **современный комплекс из 3-х корпусов разной этажности**  
 Этаж/Этажности: **3**

### Коммуникации, инфраструктура

Телефон/Интернет: **Транс Телеком**  
 Парковка: **подземная. Корпус А — 101 машиномест, корпус Б, В — 86 машиномест, гостевая — 12 мест**  
 Охрана: **круглосуточный режим безопасности, видеонаблюдение**

### Условия продажи

Стоимость объекта: **165 000 руб/м²**  
 Цена за объект: **68 640 000 руб**

### Общее описание

Продается офис площадью 416 кв.м. на 1 этаже в бизнес-центре класса В+ "Толлар", расположенном в 15 минут пешком от метро Павелецкая. Планировка смешанная. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: ТрансТелеком. Техническое оснащение: приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, отопление. Безопасность: круглосуточный режим безопасности, видеонаблюдение.

*Если вас заинтересовала **продажа офиса**, получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (903) 191-66-21, +7 (495) 234-88-59.*

### Офисы на карте


**ТЦ Riverdale**  
Продается торговое помещение площадью 8,6 кв. м  
8 (495) 648-10-07

**БЦ Высота. Новая Москва.**  
Комфортбельные офисы площадью от 20 м2 до 1600 м2. 10 000 руб/м2!  
8 (803) 140-30-51

**ТЦ Зелёный**  
Продается торговые площади от 6 до 1 560 кв.м  
8 (495) 648-10-07

http://fortexgroup.ru/bc/5-y-monetchikovskiy-3-s1/offices/761... Свободные площади биз...

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ АРЕНДАТОРЫ КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ



### Аренда офисов

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
80 кв.м	Блок с/дн
100 кв.м	19 000 руб
200 кв.м	19 000 руб
230 кв.м	19 000 руб
380 кв.м	19 000 руб
520 кв.м	19 000 руб

### Продажа офисов

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
150 кв.м	170 900 руб
212 кв.м	170 900 руб
369 кв.м	170 900 руб
520 кв.м	170 900 руб

## 520 кв.м

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
ПЛОЩАДЬ	520 кв.м
СОСТОЯНИЕ	Готово к въезду
ПЛАНИРОВКА	Кабинетная
ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ	
ЦЕНА ЗА М²	170 900 руб
ЦЕНА ПРОДАЖИ	88.66 млн руб

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Дополнительно информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы можете узнать по телефону:

**(495) 255-09-65**

Удобный маршрут

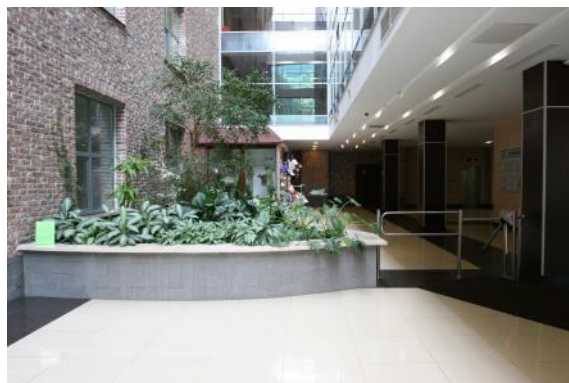
[Презентация на почту](#)

[Назначить просмотр](#)

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**







**ПРИЛОЖЕНИЕ №4<sup>22</sup>**

---

<sup>22</sup> Копии документов, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, хранятся в архиве Компании



КОПИЯ

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: " 15 ДЕК 2009 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761, Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761) под управлением ООО "Управляющая Компания "Эверест Эссет Менеджмент" (ИНН/КПП: 7707620354/770701001; Место нахождения: 127051, г. Москва, пер. Крапивинский, д.3, стр.1; Зарегистрировано: 09.03.2007, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН: 5077746279463)

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. ДЕРБЕНЕВСКИЙ 1-Й, д.5, стр.5  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 1701,2 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер: 85870

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/021/2008-089

« 15 ДЕК 2009 » года внесены изменения по заявлению № 77-77-05/143/2009-187

Регистратор:  ДАРОВСКИЙ Э.А.

77 АМ № 045852

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**КОПИЯ**  
 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: " 15 ДЕК 2009 " г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761) под управлением ООО "Управляющая Компания "Эверест Эссет Менеджмент" (ИНН/КПП: 7707620354/770701001; Место нахождения: 127051, г/ Москва, пер. Крапивинский, д.3, стр.1; Зарегистрировано: 09.03.2007, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН: 5077746279463)

Вид права: собственность


Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. ДЕРБЕНЕВСКИЙ 1-Й, д.5, стр.4  
 Наименование: все здание  
 Назначение: нежилое  
 Площадь: 1355,8 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер: 180067

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/021/2008-088

« 15 ДЕК 2009 » года внесены изменения по заявлению № 77-77-05/143/2009-087

Регистратор:  ЛАРИОНОВ Э.А.

77 AM № 045853



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ 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: " 17 ДЕК 2009 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761) под управлением ООО "Управляющая Компания "Эверест Эссет Менеджмент" (ИНН/КПП: 7707620354/770701001; Место нахождения: 127051, г. Москва, пер. Крапивинский, д.3, стр. 1; Зарегистрировано: 09.03.2007, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН: 5077746279463)

Вид права: собственность


Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. ДЕРБЕНЕВСКИЙ 1-Й, д.5  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 17713,3 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/100/2007-535

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/021/2008-085

« 17 ДЕК 2009 » года внесены изменения по заявлению № 77-77-05/143/2009-296

Регистратор:  И.Д.

77 AM № 045854

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ 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: " 16 ДЕК 2009 " г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761) под управлением ООО "Управляющая Компания "Эверест Эссет Менеджмент" (ИНН/КПП: 7707620354/770701001; Место нахождения: 127051, г. Москва, пер. Крапивинский, д.3, стр.1; Зарегистрировано: 09.03.2007, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН: 5077746279463)

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. ДЕРБЕНЕВСКИЙ 1-й, д.5, стр.2  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 8366,5 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/103/2007-443

Существующие ограничения (обременения) права: **ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-12/021/2008-090  
" 16 ДЕК 2009 " года внесены изменения по заявлению № 77-77-05/143/2009-085

Регистратор: *[Подпись]* ПАРШУН Э.А.

77 AM № 045851





Государственное унитарное  
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

**(МосгорБТИ)**

Южное территориальное бюро  
технической инвентаризации  
1-й Автозаводский проезд, д. 4, к. 1  
г. Москва, 115280, Россия  
Тел.: (495) 710-20-00 Факс: (495) 710-15-97

**Компания "БОЗАЛТРО  
ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"**

№ \_\_\_\_\_  
на № **16.07.2009** от \_\_\_\_\_

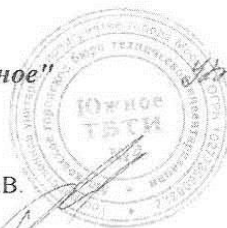
В ответ на Ваш запрос сообщаем, что по данным технического учета  
на дату последнего обследования **11.06.2009**  
- площадь **1748,3** кв.м здания  
по адресу: **1-й Дербеневский пер., 5, стр.5** изменилась на  
- площадь **1701,2** кв.м

Изменение площади произошло в результате:  
- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на  
произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)

**Начальник ТБТИ "Южное"**

Исполнитель: **Попов П.В.**

**Соколова  
Галина Валентиновна**  
руководитель группы  
по инвентаризации  
зданий и сооружений



**О.Н.Ярославцева**

**Кобзева  
Татьяна Сергеевна**  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16.07.2009

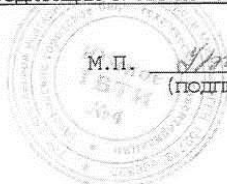
Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1327/11 (02118408)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование административно-бытовой корпус  
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	1-й Дербеневский
Номер дома	5	
Номер корпуса	-	
Номер строения	5	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 1701,2 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: нежилое здание  
1.5. Этажность:  
количество этажей 2 , количество подземных этажей: -  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_  
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
\_\_\_\_\_  
1.9. Примечание: год обследования - 2009  
Здание переоборудовано без разрешения  
ГУП МосгорБТИ (Южное ТБТИ)  
1.10. \_\_\_\_\_  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного ТБТИ



М.П. [подпись]  
(подпись)

О.Н. Ярославцева  
(инициалы, фамилия)

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ



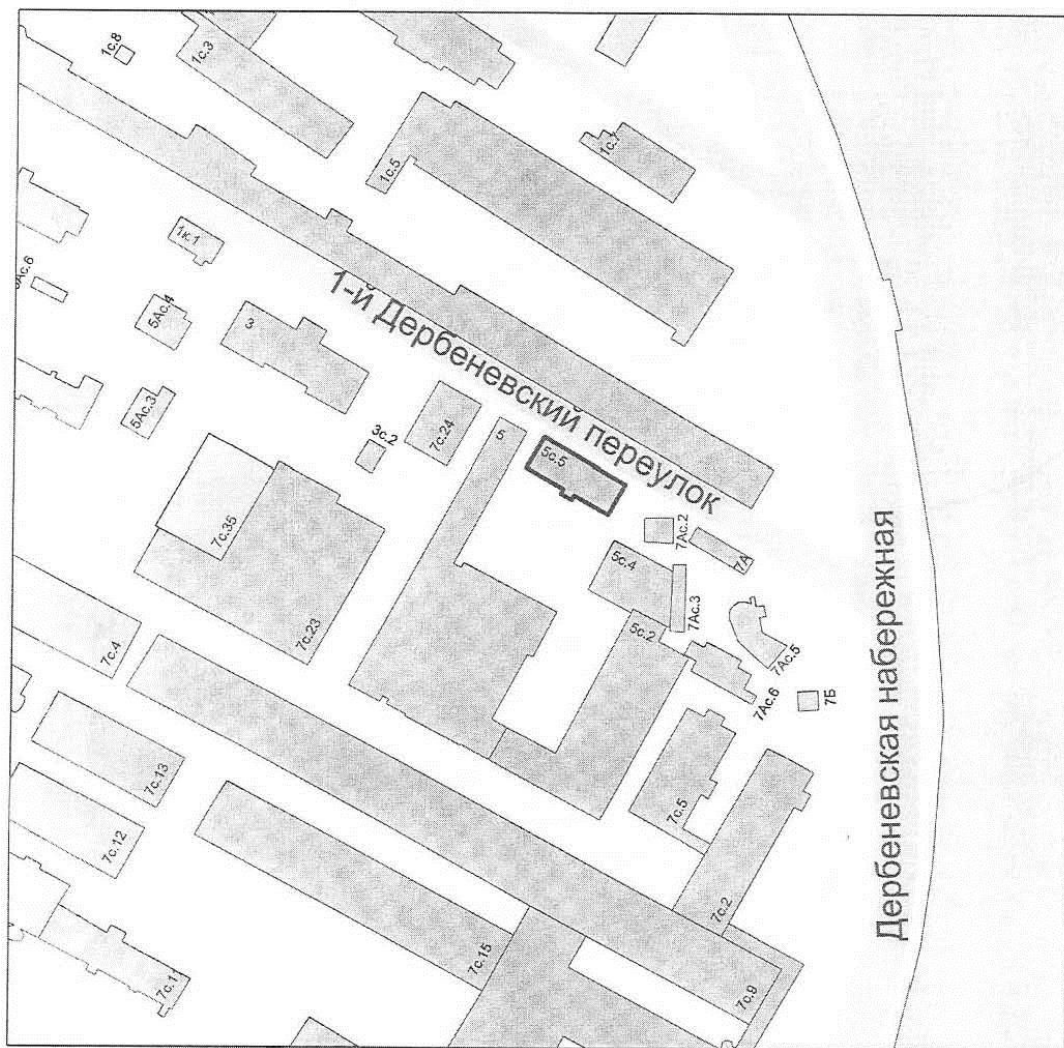
02 50 09 0107285

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

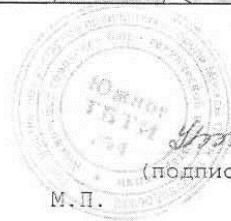
Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер): 1327/11 (02118408)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТБТИ



Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

О.Н.Ярославцева  
(инициалы, фамилия)



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1327/11 Литер -  
по состоянию на 11.06.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02118408		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	1-й Дербеневский пер.		
Дом	5	Корп.	- Строение 5
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1701,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1974
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	269,5
Площадь застройки (кв.м.)	406	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1701,2 -



02 50 09 0083817

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Компания "ВОЗАЛПРО ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1701,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1701,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.11.2004г. N 5011109.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

18.06.2009



Исполнитель

Попов П.В.

18.06.2009

Подпись

Соколова  
Галина Валентиновна  
руководитель группы  
по инвентаризации  
строений и сооружений

Разрешение на производственное переоборудование  
в кварт. № I-IV  
пом. № 26  
Территориальному бюро  
технической инвентаризации  
не предъявлено  
№ 26 2009 г.  
Исполнитель Попов П.В.  
Проверил [подпись]

Обложка формы №22 и 25

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДА МОСКВА  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

4 Южное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>5</u> корп. стр. <u>5</u> <u>1-й Дербеневский пер.</u>
	Южного административного округа г.Москвы
Строительный адрес	Наименование объекта _____
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ Корпус№ _____ Секции№№ _____

Заказчик \_\_\_\_\_  
Владелец \_\_\_\_\_  
Здание построено по проекту \_\_\_\_\_

Экспликация составлена по состоянию на 11.06.2009

Экспликацию составил Попов П.В.  
проверил Соколова Г.В.

Зам. начальника ТБТИ \_\_\_\_\_

Штамп ТБТИ

Разрешение на произведенное переоборудование:  
В \_\_\_\_\_ № I-IV  
Территориальному Бюро  
технической инвентаризации  
не предъявлено  
« 11 » 06 2009 г.  
Исполнитель Попов П.В.  
Проверил \_\_\_\_\_

Южное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.5

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие (офис)

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-7,9-12,19-21)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	тамбур	7,0			7,0			учрежд.	435
	2	пом.подсобное	3,8			3,8			учрежд.	
	3	кабинет	19,1	19,1					учрежд.	
	4	кабинет	90,6	90,6					учрежд.	
	5	кабинет	42,6	42,6					учрежд.	
	6	коридор	11,2			11,2			учрежд.	
	7	коридор	66,8			66,8			учрежд.	
	8	лифт	1,5			1,5			учрежд.	
	9	тамбур	3,3			3,3			учрежд.	
	10	буфет	34,6			34,6			учрежд.	
	11	пом.подсобное	1,6			1,6			учрежд.	
	12	кабинет	24,6	24,6					учрежд.	
	13	умывальная	3,3			3,3			учрежд.	
	14	уборная	1,0			1,0			учрежд.	
	15	уборная	1,0			1,0			учрежд.	
	16	уборная	1,0			1,0			учрежд.	
	17	уборная	1,0			1,0			учрежд.	
	18	умывальная	3,4			3,4			учрежд.	
	19	комната охраны	9,2	9,2					учрежд.	
	20	комната охраны	13,3	13,3					учрежд.	
	21	лестница	12,4			12,4			учрежд.	
Итого по помещению			352,3	199,4	152,9					
---Нежилые помещения всего			352,3	199,4	152,9					
в т.ч. Учрежденческие			352,3	199,4	152,9					
Итого по этажу 1			352,3	199,4	152,9					
---Нежилые помещения всего			352,3	199,4	152,9					
в т.ч. Учрежденческие			352,3	199,4	152,9					



02 50 09 0083818



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.5

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческие (офис)

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-10,19)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.		балк.	проч.		
2	1	пом.подсобное	2,3			2,3			учрежд.	370
	2	кабинет	13,5	13,5					учрежд.	
	3	кабинет	44,4	44,4					учрежд.	
	4	кабинет	31,4	31,4					учрежд.	
	5	кабинет	51,4	51,4					учрежд.	
	6	кабинет	20,7	20,7					учрежд.	
	7	кабинет	38,3	38,3					учрежд.	
	8	кабинет	13,1	13,1					учрежд.	
	9	кабинет	17,5	17,5					учрежд.	
	10	кабинет	19,5	19,5					учрежд.	
	11	умывальная	5,1			5,1			учрежд.	
	12	уборная	1,1			1,1			учрежд.	
	13	уборная	1,1			1,1			учрежд.	
	14	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	15	уборная	1,0			1,0			учрежд.	
	16	уборная	1,1			1,1			учрежд.	
	17	уборная	1,1			1,1			учрежд.	
	18	умывальная	5,5			5,5			учрежд.	
	19	коридор	58,0			58,0			учрежд.	
	20	клетка лестнич	19,6			19,6			учрежд.	

Итого	по помещению	346,9	249,8	97,1				
---	Нежилые помещения всего	346,9	249,8	97,1				
	в т.ч. Учрежденческие	346,9	249,8	97,1				

Итого	по этажу 2	346,9	249,8	97,1				
---	Нежилые помещения всего	346,9	249,8	97,1				
	в т.ч. Учрежденческие	346,9	249,8	97,1				

И

И:

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.5

стр. 3

Помещение N III Тип: Учрежденческие (офис)

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-15,24)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
г	1	пом.подсобное	4,1			4,1	учрежд.	360	
	2	кабинет	17,2	17,2			учрежд.		
	3	кабинет	63,6	63,6			учрежд.		
	4	кабинет	12,8	12,8			учрежд.		
	5	кабинет	7,7	7,7			учрежд.		
	6	кабинет	42,9	42,9			учрежд.		
	7	кабинет	29,5	29,5			учрежд.		
	8	кабинет	19,1	19,1			учрежд.		
	9	кабинет	80,0	80,0			учрежд.		
	10	кабинет	15,3	15,3			учрежд.		
	11	кабинет	59,8	59,8			учрежд.		
	12	кабинет	26,2	26,2			учрежд.		
	13	кабинет	16,1	16,1			учрежд.		
	14	пом.подсобное	6,8			6,8	учрежд.		
	15	пом.подсобное	3,3			3,3	учрежд.		
	16	умывальная	4,6			4,6	учрежд.		
	17	уборная	1,0			1,0	учрежд.		
	18	уборная	1,0			1,0	учрежд.		
	19	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	20	уборная	1,1			1,1	учрежд.		
	21	уборная	1,0			1,0	учрежд.		
	22	уборная	1,0			1,0	учрежд.		
	23	умывальная	4,9			4,9	учрежд.		
	24	коридор	61,2			61,2	учрежд.		
	25	клетка лестнич	20,7			20,7	учрежд.		
Итого по помещению			502,1	390,2	111,9				
---Нежилые помещения всего			502,1	390,2	111,9				
в т.ч. Учрежденческие			502,1	390,2	111,9				
Итого по этажу г			502,1	390,2	111,9				
---Нежилые помещения всего			502,1	390,2	111,9				
в т.ч. Учрежденческие			502,1	390,2	111,9				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.5

стр. 4

Помещение N IV Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-18,25,26)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т 2	1	кабинет	24,6	24,6					350
	2	кабинет	36,8	36,8					
	3	кабинет	20,7	20,7					
	4	кабинет	33,4	33,4					
	5	кабинет	38,3	38,3					
	6	кабинет	17,7	17,7					
	7	кабинет	19,0	19,0					
	8	кабинет	69,0	69,0					
	9	коридор	7,8		7,8				
	10	кабинет	20,0	20,0					
	11	кабинет	48,6	48,6					
	12	кабинет	28,0	28,0					
	13	кабинет	13,3	13,3					
	14	пом.подсобное	1,6		1,6				
	15	пом.подсобное	1,6		1,6				
	16	кухня	23,2		23,2				
	17	санузел	3,5		3,5				
	18	коридор	9,2		9,2				
	19	уборная	1,4		1,4				
	20	уборная	1,2		1,2				
	21	уборная	1,0		1,0				
	22	уборная	1,0		1,0				
	23	умывальная	4,2		4,2				
	24	умывальная	3,2		3,2				
	25	тамбур	3,1		3,1				
	26	коридор	47,8		47,8				
	27	клетка лестнич	20,7		20,7				
Итого по помещению			499,9	369,4	130,5				
---Нежилые помещения всего			499,9	369,4	130,5				
в т.ч. Учрежденческие			499,9	369,4	130,5				
Итого по этажу т 2			499,9	369,4	130,5				
---Нежилые помещения всего			499,9	369,4	130,5				
в т.ч. Учрежденческие			499,9	369,4	130,5				
Итого по зданию			1701,2	1208,8	492,4				
---Нежилые помещения всего			1701,2	1208,8	492,4				
в т.ч. Учрежденческие			1701,2	1208,8	492,4				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.5

стр. 5

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
12.11.2004г. N 5011109.

Экспликация на 5 страницах

18.06.2009 г.

Исполнитель



Погов П.В.

90 50 000714



Государственное унитарное  
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

**(МосгорБТИ)**

Южное территориальное бюро  
технической инвентаризации  
1-й Автозаводский проезд, д. 4, к. 1  
г. Москва, 115280, Россия  
Тел.: (495) 710-20-00 Факс: (495) 710-15-97

**Компания "БОЗАЛТРО  
ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"**

№ \_\_\_\_\_

на № **16.07.2009** от \_\_\_\_\_

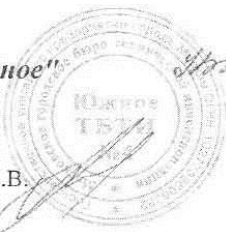
В ответ на Ваш запрос сообщаем, что по данным технического учета  
на дату последнего обследования **11.06.2009**

- площадь **8461,2** кв.м здания  
по адресу: **1-й Дербеневский пер., 5, стр.2** изменилась на  
- площадь **8366,5** кв.м

Изменение площади произошло в результате:

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на  
произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)

Начальник ТБТИ "Южное"



Исполнитель: **Попов П.В.**

**О.Н.Ярославцева**

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

Галин  
рук  
по инвентаризации  
строений



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16.07.2009

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1327/11 (03809110)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административное здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	1-й Дербеневский
Номер дома	5	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 8366,5 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 6 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1984

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
\_\_\_\_\_

1.9. Примечание: год обследования - 2009

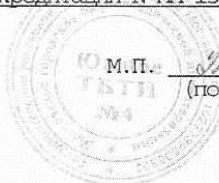
Здание переоборудовано без разрешения

1.10. ГУП МосгорБТИ (Южное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного БТИ



М.П. О.Н. Ярославцева  
(подпись)

О.Н. Ярославцева  
(инициалы, фамилия)

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного БТИ



02 50 09 0107283

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

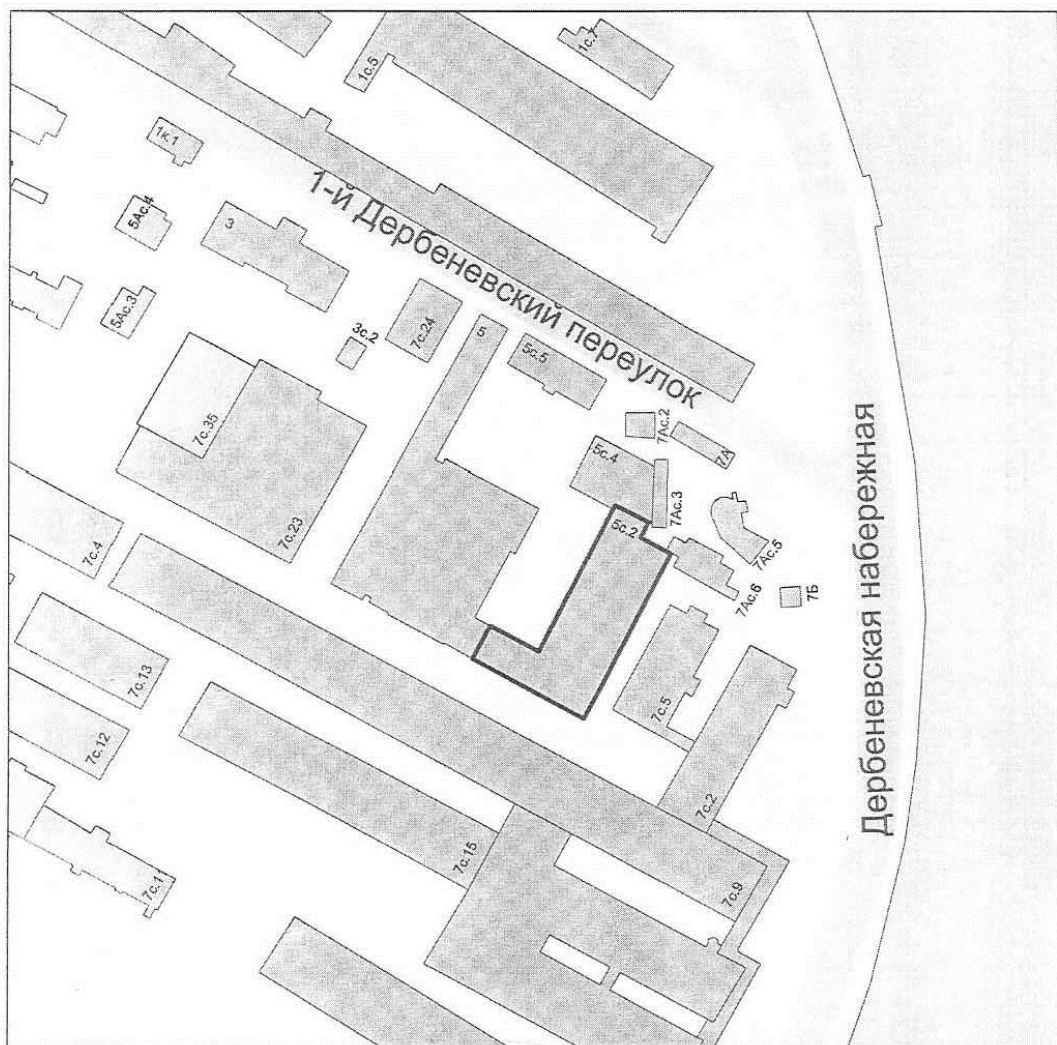
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер): 1327/11 (03809110)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТБТИ

Южный  
ТБТИ  
№ 1  
М.П. (подпись)

Кобаева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

О.Н. Ярославцева  
(инициалы, фамилия)



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1327/11 Литер -  
по состоянию на 11.06.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03809110		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)			
1-й Дербеневский пер.			
Дом	5	Корп.	-
		Строение	2
Функциональное назначение			
нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	8366,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1984
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	6
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1735,8
Площадь застройки (кв.м.)	1959	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	8366,5 -



02 50 09 0083815

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Компания "ВОЗАЛПРО ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	8366,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	8366,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
7.09.2007г. N 5014972.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

18.06.2009

Подпись

Исполнитель

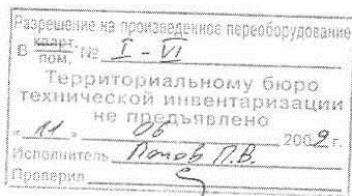
Почов П.В.

18.06.2009

Подпись



Соколова  
Галина Валентиновна  
руководитель группы  
по инвентаризации  
строек и сооружений



Обложка формы №22 и 25

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДА МОСКВА  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>5</u> корп. <u>стр. 2</u> <i>1-й Дербеневский пер.</i>
	Южного административного округа г.Москвы
Строительный адрес	Наименование объекта _____
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ Корпус № _____ Секции № № _____

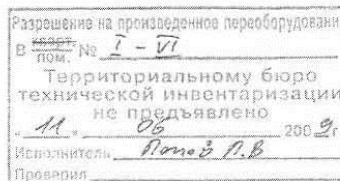
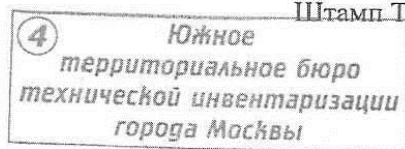
Заказчик \_\_\_\_\_  
Владелец \_\_\_\_\_  
Здание построено по проекту \_\_\_\_\_

Экспликация составлена по состоянию на 11.06.2009

Экспликацию составил Попов П.В.  
проверил Соколова Г.В.

Зам. начальника ТБТИ \_\_\_\_\_

Штамп ТБТИ



Южное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие (гараж)

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-4)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.стоянки	1378,2	1378,2					400
	1а	пом.подсобное	3,2			3,2			
	2	вестибюль	102,1			102,1			
	2а	лифт	1,9			1,9			
	2б	лифт	1,9			1,9			
	3	клетка лестнич	17,3			17,3			
	4	электрощитовая	86,6	86,6					
	5	пом.стоянки	238,7	238,7					
Итого по помещению			1829,9	1703,5	126,4				
---Нежилые помещения всего			1829,9	1703,5	126,4				
в т.ч. Гаражи			1722,2	1616,9	105,3				
Учрежденческие			21,1		21,1				
Прочие			86,6	86,6					
Итого по этажу 1			1829,9	1703,5	126,4				
---Нежилые помещения всего			1829,9	1703,5	126,4				
в т.ч. Гаражи			1722,2	1616,9	105,3				
Учрежденческие			21,1		21,1				
Прочие			86,6	86,6					



02 50 09 0083816



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 11.06.2009  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
								365	
2	1	кабинет	13,3	13,3			учрежд.		
	2	кабинет	7,4	7,4			учрежд.		
	3	офис	195,3	195,3			учрежд.		
	4	кабинет	12,4	12,4			учрежд.		
	5	пом. подсобное	3,9			3,9	учрежд.		
	6	пом. подсобное	10,0			10,0	учрежд.		
	7	компьютерная	6,2	6,2			учрежд.		
	8	кабинет	7,8	7,8			учрежд.		
	9	кабинет	5,8	5,8			учрежд.		
	10	кабинет	8,6	8,6			учрежд.		
	11	кабинет	6,2	6,2			учрежд.		
	12	кабинет	14,4	14,4			учрежд.		
	13	кабинет	14,8	14,8			учрежд.		
	14	кабинет	16,8	16,8			учрежд.		
	15	кабинет	12,1	12,1			учрежд.		
	16	санузел	3,3			3,3	учрежд.		
	17	уборная	1,7			1,7	учрежд.		
	18	уборная	1,0			1,0	учрежд.		
	19	уборная	1,0			1,0	учрежд.		
	20	умывальная	4,3			4,3	учрежд.		
	21	компьютерная	3,4	3,4			учрежд.		
	22	кабинет	20,4	20,4			учрежд.		
	23	кабинет	27,0	27,0			учрежд.		
	24	кабинет	19,9	19,9			учрежд.		
	25	кабинет	7,7	7,7			учрежд.		
	26	пом. подсобное	5,8			5,8	учрежд.		
	27	кабинет	19,2	19,2			учрежд.		
	28	кабинет	14,3	14,3			учрежд.		
	29	кабинет	13,0	13,0			учрежд.		
	30	коридор	74,0			74,0	учрежд.		
	31	кухня	5,8			5,8	учрежд.		
	32	пом. подсобное	3,6			3,6	учрежд.		
	33	умывальная	3,2			3,2	учрежд.		
	34	уборная	1,5			1,5	учрежд.		
	35	уборная	1,5			1,5	учрежд.		
	36	уборная	1,5			1,5	учрежд.		
	37	уборная	1,5			1,5	учрежд.		
	38	умывальная	3,1			3,1	учрежд.		
	39	коридор	33,0			33,0	учрежд.		
	40	коридор	55,4			55,4	учрежд.		
	41	кабинет	31,4	31,4			учрежд.		
	42	кабинет	68,6	68,6			учрежд.		
	43	кабинет	13,1	13,1			учрежд.		
	44	кабинет	20,3	20,3			учрежд.		
	45	кабинет	46,0	46,0			учрежд.		
	46	пом. подсобное	2,9			2,9	учрежд.		
	47	пом. подсобное	5,3			5,3	учрежд.		
	48	умывальная	3,6			3,6	учрежд.		
	49	санузел	4,0			4,0	учрежд.		
	50	уборная	1,9			1,9	учрежд.		
	51	умывальная	3,1			3,1	учрежд.		



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 3

Помещение N II

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	людж.	балк.	проч.	
	52	кухня	6,5		6,5				учрежд.
	53	коридор	47,1		47,1				учрежд.
	54	уборная	1,1		1,1				учрежд.
	55	уборная	1,1		1,1				учрежд.
	56	уборная	1,1		1,1				учрежд.
	57	умывальная	4,4		4,4				учрежд.
	58	умывальная	3,9		3,9				учрежд.
	59	уборная	1,1		1,1				учрежд.
	60	уборная	1,2		1,2				учрежд.
	61	кухня	23,1		23,1				учрежд.
	62	кабинет	25,8	25,8					учрежд.
	63	кабинет	36,1	36,1					учрежд.
	64	кабинет	8,5	8,5					учрежд.
	65	кабинет	22,5	22,5					учрежд.
	66	кабинет	6,5	6,5					учрежд.
	67	кабинет	10,8	10,8					учрежд.
	68	кабинет	33,6	33,6					учрежд.
	69	кабинет	7,6	7,6					учрежд.
	70	пом.подсобное	5,8		5,8				учрежд.
	71	коридор	16,8		16,8				учрежд.
	72	кабинет	27,7	27,7					учрежд.
	73	кабинет	13,8	13,8					учрежд.
	74	кабинет	7,6	7,6					учрежд.
	75	кабинет	82,0	82,0					учрежд.
	76	кабинет	14,2	14,2					учрежд.
	77	кабинет	7,2	7,2					учрежд.
	78	кабинет	10,9	10,9					учрежд.
	79	кабинет	14,4	14,4					учрежд.
	80	коридор	72,1		72,1				учрежд.
	81	пом.подсобное	1,2		1,2				учрежд.
	82	холл лифтовой	38,2		38,2				учрежд.
	83	клетка лестнич	17,7		17,7				учрежд.
	84	кухня	3,7		3,7				учрежд.
Итого по помещению			1436,6	954,6	482,0				
---Нежилые помещения всего			1436,6	954,6	482,0				
в т.ч. Учрежденческие			1436,6	954,6	482,0				
Итого по этажу 2			1436,6	954,6	482,0				
---Нежилые помещения всего			1436,6	954,6	482,0				
в т.ч. Учрежденческие			1436,6	954,6	482,0				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 4

Помещение N III Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-58,60,61)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
3	1	кабинет	17,9	17,9				учрежд.	365
	2	кабинет	27,4	27,4				учрежд.	
	3	кабинет	14,9	14,9				учрежд.	
	4	сфис	109,7	109,7				учрежд.	
	5	кабинет	14,7	14,7				учрежд.	
	6	кабинет	88,8	88,8				учрежд.	
	7	кабинет	32,1	32,1				учрежд.	
	8	пом.подсобное	9,4			9,4		учрежд.	
	9	пом.подсобное	5,7			5,7		учрежд.	
	10	компьютерная	3,1	3,1				учрежд.	
	11	коридор	2,3			2,3		учрежд.	
	12	кабинет	29,1	29,1				учрежд.	
	13	тамбур	0,3			0,3		учрежд.	
	14	кабинет	77,1	77,1				учрежд.	
	15	кабинет	15,6	15,6				учрежд.	
	16	пом.подсобное	12,7			12,7		учрежд.	
	17	кухня	13,6			13,6		учрежд.	
	18	умывальная	6,3			6,3		учрежд.	
	19	уборная	1,3			1,3		учрежд.	
	20	уборная	1,3			1,3		учрежд.	
	21	умывальная	5,8			5,8		учрежд.	
	22	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
	23	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
	24	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
	25	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
	26	коридор	88,2			88,2		учрежд.	
	27	коридор	69,4			69,4		учрежд.	
	28	кабинет	27,8	27,8				учрежд.	
	29	кабинет	15,7	15,7				учрежд.	
	30	кабинет	22,9	22,9				учрежд.	
	31	кабинет	13,6	13,6				учрежд.	
	32	кабинет	14,6	14,6				учрежд.	
	33	пом.подсобное	4,4			4,4		учрежд.	
	34	коридор	57,9			57,9		учрежд.	
	35	кабинет	25,6	25,6				учрежд.	
	36	кабинет	28,5	28,5				учрежд.	
	37	кабинет	14,7	14,7				учрежд.	
	38	кабинет	18,1	18,1				учрежд.	
	39	кабинет	30,5	30,5				учрежд.	
	40	кабинет	17,9	17,9				учрежд.	
	41	умывальная	4,2			4,2		учрежд.	
	42	уборная	1,5			1,5		учрежд.	
	43	уборная	1,5			1,5		учрежд.	
	44	уборная	1,5			1,5		учрежд.	
	45	уборная	1,5			1,5		учрежд.	
	46	умывальная	4,2			4,2		учрежд.	
	47	санузел	2,2			2,2		учрежд.	
	48	санузел	2,0			2,0		учрежд.	
	49	кабинет	18,2	18,2				учрежд.	
	50	кабинет	18,3	18,3				учрежд.	
	51	кабинет	14,6	14,6				учрежд.	

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 5

Помещение N III

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	52	кабинет	91,6	91,6				учрежд.	
	53	компьютерная	9,8	9,8				учрежд.	
	54	кабинет	89,4	89,4				учрежд.	
	55	кабинет	12,4	12,4				учрежд.	
	56	архив	31,0	31,0				учрежд.	
	57	кабинет	41,5	41,5				учрежд.	
	58	коридор	103,2		103,2			учрежд.	
	59	пом.подсобное	0,9		0,9			учрежд.	
	60	холл лифтовой	34,1		34,1			учрежд.	
	61	клетка лестнич	17,8		17,8			учрежд.	
Итого по помещению			1445,1	987,1	458,0				
---Нежилые помещения всего			1445,1	987,1	458,0				
в т.ч. Учрежденческие			1445,1	987,1	458,0				
Итого по этажу 3			1445,1	987,1	458,0				
---Нежилые помещения всего			1445,1	987,1	458,0				
в т.ч. Учрежденческие			1445,1	987,1	458,0				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 6

Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 11.06.2009  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф. )			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
4	1	офис	450,9	450,9				учрежд.	365
	2	кабинет	21,0	21,0				учрежд.	
	3	пом.подсобное	8,7			8,7		учрежд.	
	4	тамбур	6,9			6,9		учрежд.	
	5	служебное	37,0	37,0				учрежд.	
	6	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
	7	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	8	кабинет	23,8	23,8				учрежд.	
	9	кабинет	51,2	51,2				учрежд.	
	10	кабинет	6,3	6,3				учрежд.	
	11	пом.подсобное	6,3			6,3		учрежд.	
	12	пом.подсобное	2,6			2,6		учрежд.	
	13	пом.подсобное	6,4			6,4		учрежд.	
	14	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	15	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	16	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	17	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	18	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
	19	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	20	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	21	кабинет	6,4	6,4				учрежд.	
	22	кабинет	10,4	10,4				учрежд.	
	23	кабинет	8,3	8,3				учрежд.	
	24	уборная	1,1			1,1		учрежд.	
	25	уборная	1,1			1,1		учрежд.	
	26	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
	27	уборная	10,5			10,5		учрежд.	
	28	умывальная	4,9			4,9		учрежд.	
	29	тамбур	3,6			3,6		учрежд.	
	30	уборная	1,1			1,1		учрежд.	
	31	уборная	1,1			1,1		учрежд.	
	32	уборная	1,1			1,1		учрежд.	
	33	уборная	3,3			3,3		учрежд.	
	34	умывальная	4,8			4,8		учрежд.	
	35	кухня	30,4			30,4		учрежд.	
	36	офис	261,9	261,9				учрежд.	
	37	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	38	кабинет	8,5	8,5				учрежд.	
	39	кабинет	14,3	14,3				учрежд.	
	40	кабинет	34,6	34,6				учрежд.	
	41	коридор	293,4			293,4		учрежд.	
	42	пом.подсобное	0,9			0,9		учрежд.	
	43	холл лифтовой	33,9			33,9		учрежд.	
	44	клетка лестнич	17,7			17,7		учрежд.	
Итого по помещению			1443,5	1002,5	441,0				
---Нежилые помещения всего			1443,5	1002,5	441,0				
в т.ч. Учрежденческие			1443,5	1002,5	441,0				



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 7

Итого по этажу 4	1443,5	1002,5	441,0				
---Нежилые помещения всего	1443,5	1002,5	441,0				
в т.ч. Учрежденческие	1443,5	1002,5	441,0				



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 8

Помещение N V Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 11.06.2009  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
	основ.	вспом.		балк.	проч.				
5	1	кабинет	14,1	14,1				учрежд.	365
	2	кабинет	14,3	14,3				учрежд.	
	3	офис	408,5	408,5				учрежд.	
	4	кабинет	8,5	8,5				учрежд.	
	5	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
	6	пом. подсобное	6,5		6,5			учрежд.	
	7	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
	8	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
	9	кабинет	7,9	7,9				учрежд.	
	10	кабинет	13,4	13,4				учрежд.	
	11	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	12	кабинет	8,8	8,8				учрежд.	
	13	кабинет	8,9	8,9				учрежд.	
	14	кабинет	9,0	9,0				учрежд.	
	15	пом. подсобное	3,6		3,6			учрежд.	
	16	пом. подсобное	4,9		4,9			учрежд.	
	17	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
	18	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	19	кабинет	6,7	6,7				учрежд.	
	20	кабинет	6,3	6,3				учрежд.	
	21	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
	22	кабинет	6,7	6,7				учрежд.	
	23	кабинет	6,6	6,6				учрежд.	
	24	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	25	кабинет	20,5	20,5				учрежд.	
	26	кабинет	28,4	28,4				учрежд.	
	27	уборная	1,1		1,1			учрежд.	
	28	уборная	1,1		1,1			учрежд.	
	29	уборная	1,1		1,1			учрежд.	
	30	уборная	10,5		10,5			учрежд.	
	31	умывальная	4,8		4,8			учрежд.	
	32	тамбур	3,6		3,6			учрежд.	
	33	уборная	1,1		1,1			учрежд.	
	34	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	35	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	36	уборная	3,2		3,2			учрежд.	
	37	умывальная	4,7		4,7			учрежд.	
	38	кухня	30,1		30,1			учрежд.	
	39	офис	363,4	363,4				учрежд.	
	40	кабинет	9,4	9,4				учрежд.	
	41	кабинет	8,8	8,8				учрежд.	
	42	кабинет	8,5	8,5				учрежд.	
	43	пом. подсобное	4,8		4,8			учрежд.	
	44	холл лифтовой	32,4		32,4			учрежд.	
	45	пом. подсобное	0,8		0,8			учрежд.	
	46	клетка лестнич	17,7		17,7			учрежд.	
	47	коридор	215,9		215,9			учрежд.	

8

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 9

5

Итого по помещению	1363,7	1013,8	349,9				
---Нежилые помещения всего	1363,7	1013,8	349,9				
в т.ч. Учрежденные	1363,7	1013,8	349,9				

5

Итого по этажу 5	1363,7	1013,8	349,9				
---Нежилые помещения всего	1363,7	1013,8	349,9				
в т.ч. Учрежденные	1363,7	1013,8	349,9				

5

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 10

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 11.06.2009  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
6	1	кабинет	17,0	17,0				учрежд.	365
	2	кабинет	56,4	56,4				учрежд.	
	3	кабинет	7,4	7,4				учрежд.	
	4	кабинет	41,5	41,5				учрежд.	
	5	кабинет	36,2	36,2				учрежд.	
	6	пом.подсобное	8,0		8,0			учрежд.	
	7	кабинет	33,2	33,2				учрежд.	
	8	кабинет	28,4	28,4				учрежд.	
	9	кабинет	34,6	34,6				учрежд.	
	10	кабинет	7,2	7,2				учрежд.	
	11	кабинет	6,8	6,8				учрежд.	
	12	кабинет	77,9	77,9				учрежд.	
	13	кабинет	7,8	7,8				учрежд.	
	14	кабинет	7,9	7,9				учрежд.	
	15	кабинет	21,2	21,2				учрежд.	
	16	кабинет	44,0	44,0				учрежд.	
	17	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	18	архив	19,4	19,4				учрежд.	
	19	пом.подсобное	3,8		3,8			учрежд.	
	20	компьютерная	6,4	6,4				учрежд.	
	21	кабинет	29,3	29,3				учрежд.	
	22	кабинет	35,0	35,0				учрежд.	
	23	пом.подсобное	0,8		0,8			учрежд.	
	24	умывальная	5,4		5,4			учрежд.	
	25	уборная	3,3		3,3			учрежд.	
	26	уборная	1,2		1,2			учрежд.	
	27	уборная	1,2		1,2			учрежд.	
	28	уборная	1,2		1,2			учрежд.	
	29	уборная	1,2		1,2			учрежд.	
	30	уборная	2,4		2,4			учрежд.	
	31	умывальная	4,0		4,0			учрежд.	
	32	коридор	230,5		230,5			учрежд.	
	33	холл лифтовой	31,8		31,8			учрежд.	
	34	клетка лестнич	18,1		18,1			учрежд.	
	35	кухня	8,0		8,0			учрежд.	
Итого по помещению			847,7	526,8	320,9				
---Нежилые помещения всего			847,7	526,8	320,9				
в т.ч. Учрежденческие			847,7	526,8	320,9				
Итого по этажу 6			847,7	526,8	320,9				
---Нежилые помещения всего			847,7	526,8	320,9				
в т.ч. Учрежденческие			847,7	526,8	320,9				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.2

стр. 11

Итого по зданию	8366,5	6188,3	2178,2				
---Нежилые помещения всего	8366,5	6188,3	2178,2				
в т.ч. Гаражи	1722,2	1616,9	105,3				
Учрежденческие	6557,7	4484,8	2072,9				
Прочие	86,6	86,6					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
7.09.2007г. N 5014972.

Экспликация на 11 страницах

18.06.2009 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Попов П.В.

90 50 000715



Государственное унитарное  
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
(МосгорБТИ)**

Южное территориальное бюро  
технической инвентаризации  
1-й Автозаводский проезд, д. 4, к. 1  
г. Москва, 115280, Россия  
Тел.: (495) 710-20-00 Факс: (495) 710-15-97

**Компания "БОЗАЛТРО  
ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"**

№ \_\_\_\_\_

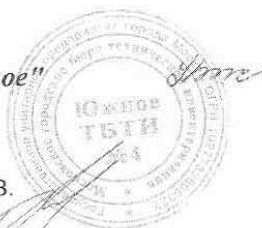
на № 16.07.2009 от \_\_\_\_\_

В ответ на Ваш запрос сообщаем, что по данным технического учета  
на дату последнего обследования 11.06.2009  
- площадь 1381,6 кв.м здания  
по адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.4 изменилась на  
- площадь 1355,8 кв.м

Изменение площади произошло в результате:

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на  
произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)

Начальник ТБТИ "Южное"



**О.Н.Ярославцева**

Исполнитель: Попов П.В.

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

Галкина Елена Ивановна  
р. \_\_\_\_\_  
г. Москва, \_\_\_\_\_  
отдел \_\_\_\_\_



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16.07.2009

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1327/11 (03900171)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование административное здание  
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	1-й Дербеневский
Номер дома	5	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 1355,8 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: нежилое здание  
1.5. Этажность:  
количество этажей 2 , количество подземных этажей: -  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1984  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_  
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
\_\_\_\_\_  
1.9. Примечание: год обследования - 2009  
Здание переоборудовано без разрешения  
ГУП МосгорБТИ (Южное ТБТИ)  
1.10. \_\_\_\_\_  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного ТБТИ



М.П. Кобзева  
(подпись)

О.Н. Ярославцева  
(инициалы, фамилия)

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ



02 50 09 0107284

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

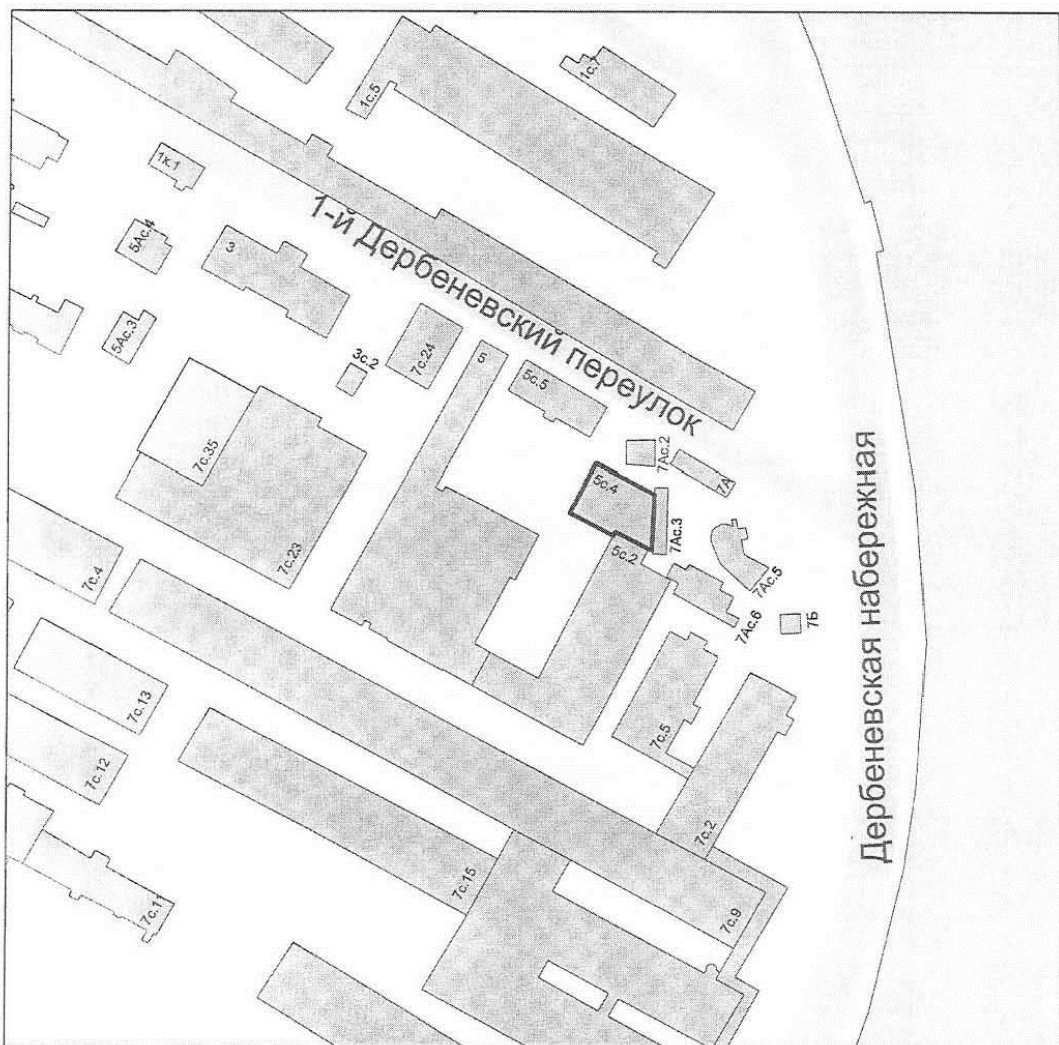
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер): 1327/11 (03900171)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТБТИ

(подпись)  
М.П.

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

О.Н.Ярославцева  
(инициалы, фамилия)

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1327/11 Литер -  
по состоянию на 11.06.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03900171		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	1-й Дербеневский пер.		
Дом	5	Корп.	-
		Строение	4
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1355,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1984
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	234,1
Площадь застройки (кв.м.)	506	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1355,8 -



02 50 09 0083813





Обложка формы №22 и 25

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДА МОСКВА  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>5</u> корп. <u>   </u> стр. <u>4</u> <i>1-й Дербеневский пер.</i>
	Южного административного округа г.Москвы
Строительный адрес	Наименование объекта _____
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ Корпус№ _____ Секции№№ _____

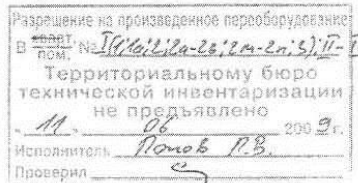
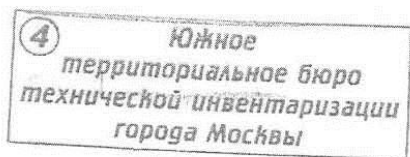
Заказчик \_\_\_\_\_  
Владелец \_\_\_\_\_  
Здание построено по проекту \_\_\_\_\_

Экспликация составлена по состоянию на 11.06.2009

Экспликацию составил Попов П.В.  
проверил Соколова Г.В.

Зам. начальника ТБТИ \_\_\_\_\_

Штамп ТБТИ





## Южное ТБТИ

## Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,1а,2,2а,2б,2в,2м,2н,2о,2п,3)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	101,2	101,2					530
	1а	тамбур	9,3			9,3			
	2	офис	178,1	178,1					
	2а	кабинет	16,7	16,7					
	2б	кабинет	18,6	18,6					
	2в	пом.подсобное	15,4		15,4				
	2г	умывальная	8,1		8,1				
	2д	уборная	1,5		1,5				
	2е	уборная	1,5		1,5				
	2ж	уборная	2,7		2,7				
	2з	душевая	2,0		2,0				
	2и	уборная	1,7		1,7				
	2к	уборная	1,7		1,7				
	2л	умывальная	7,7		7,7				
	2м	кабинет	9,8	9,8					
	2н	комната охраны	6,6	6,6					
	2о	кабинет	9,7	9,7					
	2п	холл	46,9		46,9				
	3	лестница	14,7		14,7				
Итого по помещению			453,9	340,7	113,2				
---Нежилые помещения всего			453,9	340,7	113,2				
в т.ч. Складские			101,2	101,2					
Учрежденческие			352,7	239,5	113,2				
Итого по этажу 1			453,9	340,7	113,2				
---Нежилые помещения всего			453,9	340,7	113,2				
в т.ч. Складские			101,2	101,2					
Учрежденческие			352,7	239,5	113,2				



02 50 09 0083814

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.4

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческие (офис)

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	12,4	12,4					350
	2	пом.подсобное	9,0		9,0				
	3	кабинет	12,5	12,5					
	4	кабинет	29,1	29,1					
	5	кабинет	9,5	9,5					
	6	тамбур	4,6		4,6				
	7	коридор	37,2		37,2				
	8	кабинет	8,0	8,0					
	9	кабинет	56,5	56,5					
	10	кабинет	6,0	6,0					
	11	кабинет	6,4	6,4					
	12	кабинет	12,6	12,6					
	13	кабинет	113,3	113,3					
	14	кабинет	13,8	13,8					
	15	кабинет	31,3	31,3					
	16	умывальная	7,5		7,5				
	17	уборная	1,6		1,6				
	18	уборная	1,5		1,5				
	19	уборная	1,5		1,5				
	20	уборная	1,6		1,6				
	21	уборная	1,1		1,1				
	22	умывальная	5,8		5,8				
	23	пом.подсобное	7,0		7,0				
	24	коридор	44,5		44,5				
	25	лестница	15,1		15,1				
Итого по помещению			449,4	311,4	138,0				
---Нежилые помещения всего			449,4	311,4	138,0				
в т.ч. Учрежденческие			449,4	311,4	138,0				
Итого по этажу 2			449,4	311,4	138,0				
---Нежилые помещения всего			449,4	311,4	138,0				
в т.ч. Учрежденческие			449,4	311,4	138,0				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.4

стр. 3

Помещение N III Тип: Учрежденческие (офис)

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
т	1	кабинет	15,4	15,4				учрежд.	335
	2	кабинет	50,4	50,4				учрежд.	
	3	кабинет	8,0	8,0				учрежд.	
	4	кабинет	12,3	12,3				учрежд.	
	5	кабинет	34,2	34,2				учрежд.	
	6	кабинет	65,9	65,9				учрежд.	
	7	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	8	кабинет	8,0	8,0				учрежд.	
	9	кабинет	3,4	3,4				учрежд.	
	10	кабинет	8,7	8,7				учрежд.	
	11	кабинет	5,6	5,6				учрежд.	
	12	кабинет	39,9	39,9				учрежд.	
	13	кабинет	33,8	33,8				учрежд.	
	14	кабинет	12,9	12,9				учрежд.	
	15	приемная	25,9	25,9				учрежд.	
	16	приемная	22,5	22,5				учрежд.	
	17	душевая	1,9		1,9			учрежд.	
	18	уборная	1,5		1,5			учрежд.	
	19	уборная	1,5		1,5			учрежд.	
	20	умывальная	3,8		3,8			учрежд.	
	21	тамбур	3,4		3,4			учрежд.	
	22	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	23	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	24	уборная	1,2		1,2			учрежд.	
	25	умывальная	6,1		6,1			учрежд.	
	26	пом.подсобное	6,8		6,8			учрежд.	
	27	коридор	39,4		39,4			учрежд.	
	28	лестница	14,4		14,4			учрежд.	
Итого по помещению			438,1	356,1	82,0				
---Нежилые помещения всего			438,1	356,1	82,0				
в т.ч. Учрежденческие			438,1	356,1	82,0				
Итого по этажу т			438,1	356,1	82,0				
---Нежилые помещения всего			438,1	356,1	82,0				
в т.ч. Учрежденческие			438,1	356,1	82,0				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5, стр.4

стр. 4

Помещение N IV Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение пересоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
н	1	клетка лестнич	14,4			14,4	учрежд.		250
Итого по помещению			14,4			14,4			
---Нежилые помещения всего			14,4			14,4			
в т.ч. Учрежденные			14,4			14,4			
Итого по этажу н			14,4			14,4			
---Нежилые помещения всего			14,4			14,4			
в т.ч. Учрежденные			14,4			14,4			
Итого по зданию			1355,8	1008,2	347,6				
---Нежилые помещения всего			1355,8	1008,2	347,6				
в т.ч. Складские			101,2	101,2					
Учрежденные			1254,6	907,0	347,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
12.11.2004г. N 5011108.

Экспликация на 4 страницах

18.06.2009 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Попов П.В.

90 50 000713





Государственное унитарное  
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**  
(МосгорБТИ)

Южное территориальное бюро  
технической инвентаризации  
1-й Автозаводский проезд, д. 4, к. 1  
г. Москва, 115280, Россия  
Тел.: (495) 710-20-00 Факс: (495) 710-15-97

**Компания "БОЗАЛТРО  
ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"**

№ \_\_\_\_\_  
на № 16.07.2009 от \_\_\_\_\_

В ответ на Ваш запрос сообщаем, что по данным технического учета  
на дату последнего обследования **11.06.2009**  
- площадь **17394,4 кв.м** здания  
по адресу: **1-й Дербеневский пер., 5** изменилась на  
- площадь **17713,3 кв.м**

Изменение площади произошло в результате:

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)
- заполнения пространства вторых светов

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

Начальник ТБТИ "Южное"



**О.Н.Ярославцева**

Исполнитель: **Попов П.В.**

Секретарь  
Галина Владимировна  
руководитель группы  
по инвентаризации  
технической инвентаризации





Государственное унитарное  
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**  
(МосгорБТИ)

Южное территориальное бюро  
технической инвентаризации  
1-й Автозаводский проезд, д. 4, к. 1  
г. Москва, 115280, Россия  
Тел.: (495) 710-20-00 Факс: (495) 710-15-97

**Компания "БОЗАЛТРО  
ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"**

№ \_\_\_\_\_

на № **16.07.2009** от \_\_\_\_\_

В ответ на Ваш запрос сообщаем, что по данным технического учета  
на дату последнего обследования **11.06.2009**  
- площадь **17394,4 кв.м** здания  
по адресу: **1-й Дербеневский пер., 5** изменилась на  
- площадь **17713,3 кв.м**

Изменение площади произошло в результате:

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на  
произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)

**Начальник ТБТИ "Южное"**

Исполнитель: **Попов П.В.**

**Сёколова  
Галина Валентиновна**  
руководитель группы  
по инвентаризации  
строений и сооружений



**О.Н.Ярославцева**  
Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

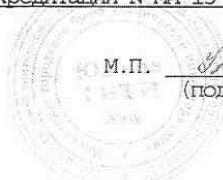
Дата 16.07.2009  
Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1327/11 (03809109)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование административное здание  
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	1-й Дербеневский
Номер дома	5	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 17713,3 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: нежилое здание  
1.5. Этажность:  
количество этажей 6 , количество подземных этажей: -  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1984  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_  
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
1.9. Примечание: год обследования - 2009  
Здание переоборудовано без разрешения  
ГУП МосгорБТИ (Южное ТБТИ)  
1.10. \_\_\_\_\_  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного ТБТИ



М.П. Южн  
(подпись)

О.Н. Ярославцева  
(инициалы, фамилия)

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ



02 50 09 0107282





Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1327/11 Литер -  
по состоянию на 11.06.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03809109		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	1-й Дербеневский пер.		
Дом	5	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	17713,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1984
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	6
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4099,3
Площадь застройки (кв.м.)	3502	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	17713,3 -



02 50 09 0107080

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	17713,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	17713,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
7.09.2007г. N 5014971.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

10.07.2009

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

Подпись

*Кобзева*

Исполнитель

Попов П.В.

10.07.2009

Подпись



Соколова  
Галина Валентиновна  
руководитель группы  
по инвентаризации  
строек и сооружений

Разрешение на производственную переоборудование
в <u>карт.</u> № <u>I - VIII</u>
пом.
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
« <u>10</u> » <u>07</u> 200 <u>9</u> г.
Исполнитель <u>Попов П.В.</u>
Проверил <u>9</u>



Обложка формы №22 и 25

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДА МОСКВА  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>5</u> корп. <u>стр.</u> <u>1-й Дербеневский пер.</u>
	Южного административного округа г.Москвы
Строительный адрес	Наименование объекта _____
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ Корпус№ _____ Секции№№ _____

Заказчик \_\_\_\_\_

Владелец \_\_\_\_\_

Здание построено по проекту \_\_\_\_\_

10.02.2009

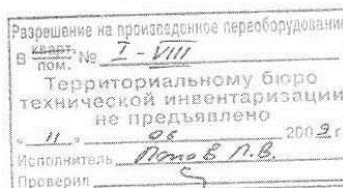
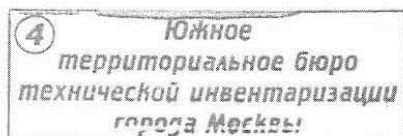
Экспликация составлена по состоянию на 11.06.2009

Экспликацию составил Попов П.В.

проверил Соколова Г.В.

Зам. начальника ТБТИ \_\_\_\_\_

Штамп ТБТИ



Южное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

(общественное питание (кафе, ресторан, ...))

Последнее обследование 10.02.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,1а,1б,2-10,14,15,19,20,25-33,35-42,44,48-68)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	лестница	11,6			11,6			345
	1а	пом.подсобное	4,9			4,9		общепит	
	1б	тамбур	6,9			6,9		общепит	
	2	пом.подсобное	16,2			16,2		общепит	
	3	пом.подсобное	38,6			38,6		общепит	
	4	душевая	1,3			1,3		общепит	
	5	пом.подсобное	3,4			3,4		общепит	
	6	санузел	1,3			1,3		общепит	
	7	кабинет	6,8	6,8				общепит	
	8	коридор	9,4			9,4		общепит	
	9	пом.подсобное	15,0			15,0		общепит	
	10	зал обеденный	243,1	243,1				общепит	
	11	умывальная	3,1			3,1		общепит	
	12	уборная	1,5			1,5		общепит	
	13	тамбур	16,4			16,4		учрежд.	
	14	комната охраны	11,2	11,2				учрежд.	
	15	аппаратная	11,3	11,3				учрежд.	
	16	умывальная	5,2			5,2		учрежд.	
	17	уборная	1,8			1,8		учрежд.	
	18	уборная	2,2			2,2		учрежд.	
	19	кабинет	10,9	10,9				учрежд.	
	20	вестибюль	914,2			914,2		учрежд.	
	21	лифт	3,2			3,2		учрежд.	
	22	лифт	3,2			3,2		учрежд.	
	23	лифт	3,2			3,2		учрежд.	
	24	лифт	3,2			3,2		учрежд.	
	25	бойлерная	80,2	80,2				прочая	
	26	лестница	19,5			19,5		учрежд.	
	27	санузел	4,5			4,5		учрежд.	
	28	пом. подсобное	9,5			9,5		учрежд.	
	29	кабинет	35,9	35,9				учрежд.	
	30	кабинет	12,1	12,1				учрежд.	
	31	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	32	кабинет	31,3	31,3				учрежд.	
	33	вестибюль	46,1			46,1		учрежд.	
	33а	санузел	3,1			3,1		учрежд.	
	34	санузел	2,5			2,5		учрежд.	
	35	пом. подсобное	1,8			1,8		учрежд.	
	36	кабинет	20,0	20,0				учрежд.	
	37	шкаф	1,2			1,2		учрежд.	



02 50 09 0107004

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
38		коридор	12,8			12,8		учрежд.	
39		коридор	13,1			13,1		учрежд.	
40		пом. подсобное	4,0			4,0		учрежд.	
41		электрощитовая	12,3	12,3				прочая	
42		коридор	22,1			22,1		учрежд.	
43		санузел	2,5			2,5		учрежд.	
44		шкаф	0,4			0,4		учрежд.	
45		пом. подсобное	3,3			3,3		учрежд.	
46		умывальная	2,5			2,5		учрежд.	
47		уборная	1,1			1,1		учрежд.	
48		уборная	1,1			1,1		учрежд.	
49		пом. подсобное	2,7			2,7		учрежд.	
50		пом. подсобное	6,0			6,0		учрежд.	
51		пом. подсобное	2,3			2,3		учрежд.	
52		пом. подсобное	1,0			1,0		учрежд.	
53		кабинет	60,2	60,2				учрежд.	
54		кабинет	15,2	15,2				учрежд.	
55		кабинет	13,7	13,7				учрежд.	
56		кабинет	11,3	11,3				учрежд.	
57		кабинет	13,7	13,7				учрежд.	
58		кабинет	26,2	26,2				учрежд.	
59		коридор	13,9			13,9		учрежд.	
60		санузел	3,4			3,4		учрежд.	
61		пом. подсобное	3,6			3,6		учрежд.	
62		пом. подсобное	1,1			1,1		учрежд.	
63		кабинет	13,3	13,3				учрежд.	
64		кабинет	20,6	20,6				учрежд.	
65		коридор	9,0			9,0		учрежд.	
66		кабинет	64,7	64,7				учрежд.	
67		кабинет	18,5	18,5				учрежд.	
68		кабинет	458,9	458,9				учрежд.	
69		лестница	16,0			16,0		учрежд.	
70		лестница	16,0			16,0		учрежд.	
Итого по помещению			2494,9	1203,0	1291,9				
---Нежилые помещения всего			2494,9	1203,0	1291,9				
в т.ч. Учрежденческие			2050,9	860,6	1190,3				
Обществ.питания			351,5	249,9	101,6				
Прочие			92,5	92,5					

П

П

Э

[

]

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 3

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 10.02.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-4,7,8,12-14,21-26)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	29,2	29,2					325
	2	кабинет	64,5	64,5					
	3	кабинет	45,9	45,9					
	4	лестница	12,9		12,9				
	5	санузел	3,0			3,0			
	6	санузел	3,3			3,3			
	7	кабинет	9,3	9,3					
	8	холл лифтовой	33,6		33,6				
	9	лифт	1,3			1,3			
	10	лифт	1,3			1,3			
	11	пом.подсобное	1,9			1,9			
	12	коридор	36,7			36,7			
	13	шкаф	0,5			0,5			
	14	коридор	29,9			29,9			
	15	умывальная	4,0			4,0			
	16	умывальная	2,2			2,2			
	17	уборная	1,3			1,3			
	18	уборная	1,3			1,3			
	19	уборная	1,2			1,2			
	20	уборная	1,2			1,2			
	21	кабинет	10,3	10,3					
	22	кабинет	12,8	12,8					
	23	кабинет	92,6	92,6					
	24	кабинет	18,0	18,0					
	25	кабинет	97,8	97,8					
	26	кабинет	13,3	13,3					

Итого по помещению	529,3	393,7	135,6				
---Нежилые помещения всего	529,3	393,7	135,6				
в т.ч. Учрежденческие	529,3	393,7	135,6				

Итого по этажу 1	3024,2	1596,7	1427,5				
---Нежилые помещения всего	3024,2	1596,7	1427,5				
в т.ч. Учрежденческие	2580,2	1254,3	1325,9				
Обществ.питания	351,5	249,9	101,6				
Прочие	92,5	92,5					



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 4

Помещение N III Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2-16,24-43,52-56,  
61-64,66-70,72,76-82,82а,83-95,104-106,115-120,127-133)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
2	1	лестница	23,8			23,8			учрежд.	320
	2	коридор	17,4			17,4			учрежд.	320
	3	кабинет	42,7	42,7					учрежд.	320
	4	кабинет	58,0	58,0					учрежд.	320
	5	архив	13,5	13,5					учрежд.	320
	6	аппаратная	8,5	8,5					учрежд.	320
	7	кабинет	16,9	16,9					учрежд.	285
	8	кабинет	14,8	14,8					учрежд.	320
	9	кабинет	14,8	14,8					учрежд.	320
	10	кабинет	14,9	14,9					учрежд.	320
	11	кабинет	16,4	16,4					учрежд.	320
	12	кабинет	21,1	21,1					учрежд.	320
	13	кабинет	24,7	24,7					учрежд.	320
	14	кабинет	27,3	27,3					учрежд.	320
	15	кухня	10,0			10,0			учрежд.	320
	16	пом. подсобное	9,0			9,0			учрежд.	320
	17	умывальная	4,9			4,9			учрежд.	320
	18	уборная	1,4			1,4			учрежд.	320
	19	уборная	1,5			1,5			учрежд.	320
	20	уборная	1,5			1,5			учрежд.	320
	21	уборная	1,5			1,5			учрежд.	320
	22	уборная	1,5			1,5			учрежд.	320
	23	умывальная	3,2			3,2			учрежд.	320
	24	гардеробная	6,4			6,4			учрежд.	320
	25	коридор	101,4			101,4			учрежд.	320
	26	кабинет	7,6	7,6					учрежд.	320
	27	кабинет	13,7	13,7					учрежд.	320
	28	кабинет	18,5	18,5					учрежд.	320
	29	кабинет	4,5	4,5					учрежд.	320
	30	кабинет	9,0	9,0					учрежд.	320
	31	кабинет	6,2	6,2					учрежд.	320
	32	кабинет	14,2	14,2					учрежд.	320
	33	кабинет	13,3	13,3					учрежд.	320
	34	кабинет	10,7	10,7					учрежд.	320
	35	кабинет	15,9	15,9					учрежд.	320
	36	кабинет	17,7	17,7					учрежд.	320
	37	кабинет	12,3	12,3					учрежд.	320
	38	кабинет	12,5	12,5					учрежд.	320
	39	коридор	135,9			135,9			учрежд.	320
	40	кабинет	8,4	8,4					учрежд.	320
	41	кабинет	5,7	5,7					учрежд.	320
	42	пом. подсобное	2,0			2,0			учрежд.	320
	43	коридор	50,6			50,6			учрежд.	320
	44	санузел	1,4			1,4			учрежд.	320
	45	санузел	1,7			1,7			учрежд.	320
	46	тамбур	1,8			1,8			учрежд.	320
	47	пом. подсобное	5,4			5,4			учрежд.	320
	48	умывальная	5,3			5,3			учрежд.	320
	49	уборная	1,0			1,0			учрежд.	320
	50	уборная	1,0			1,0			учрежд.	320



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 5

Помещение N III

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.			балк.	проч.	
51		уборная	1,0			1,0	учрежд.	320	
52		кабинет	122,3	122,3			учрежд.	320	
53		кабинет	11,2	11,2			учрежд.	320	
54		кабинет	16,5	16,5			учрежд.	320	
55		аппаратная	4,3	4,3			учрежд.	320	
56		тамбур	1,8			1,8	учрежд.	320	
57		умывальная	4,8			4,8	учрежд.	320	
58		уборная	1,8			1,8	учрежд.	320	
59		уборная	1,5			1,5	учрежд.	320	
60		кухня	3,5			3,5	учрежд.	320	
61		кабинет	8,6	8,6			учрежд.	320	
62		кабинет	35,1	35,1			учрежд.	320	
63		кабинет	34,8	34,8			учрежд.	320	
64		вестибюль	72,1			72,1	учрежд.	320	
65		лестница	16,0			16,0	учрежд.	320	
66		кабинет	17,6	17,6			учрежд.	320	
67		кабинет	15,3	15,3			учрежд.	320	
68		кабинет	23,2	23,2			учрежд.	320	
69		приемная	14,8	14,8			учрежд.	320	
70		тамбур	1,5			1,5	учрежд.	320	
71		санузел	2,7			2,7	учрежд.	320	
72		коридор	46,9			46,9	учрежд.	320	
73		умывальная	5,0			5,0	учрежд.	320	
74		уборная	1,1			1,1	учрежд.	320	
75		уборная	1,1			1,1	учрежд.	320	
76		кабинет	32,4	32,4			учрежд.	320	
77		кабинет	15,9	15,9			учрежд.	320	
78		вестибюль	52,9			52,9	учрежд.	320	
79		коридор	5,2			5,2	учрежд.	320	
80		лестница	18,8			18,8	учрежд.	320	
81		пом. подсобное	14,8			14,8	учрежд.	320	
82		коридор	191,7			191,7	учрежд.	320	
82а		шкаф	1,5			1,5	учрежд.	320	
83		лестница	17,9			17,9	учрежд.	320	
84		кабинет	13,5	13,5			учрежд.	320	
85		кабинет	14,9	14,9			учрежд.	320	
86		кабинет	32,5	32,5			учрежд.	320	
87		кабинет	4,3	4,3			учрежд.	320	
88		кабинет	42,2	42,2			учрежд.	320	
89		тамбур	2,4			2,4	учрежд.	320	
90		касса	4,2	4,2			учрежд.	320	
91		кабинет	9,2	9,2			учрежд.	320	
92		кабинет	7,5	7,5			учрежд.	320	
93		кабинет	23,7	23,7			учрежд.	320	
94		кабинет	9,3	9,3			учрежд.	320	
95		кабинет	16,4	16,4			учрежд.	320	
96		кухня	5,7			5,7	учрежд.	320	
97		уборная	1,3			1,3	учрежд.	320	
98		уборная	1,3			1,3	учрежд.	320	
99		умывальная	4,3			4,3	учрежд.	320	
100		умывальная	3,4			3,4	учрежд.	320	
101		уборная	1,2			1,2	учрежд.	320	
102		уборная	1,2			1,2	учрежд.	320	

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 6

Помещение N III

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
	103	пом.подсобное	4,0			4,0	учрежд.	320	
	104	коридор	49,0			49,0	учрежд.	320	
	105	коридор	23,1			23,1	учрежд.	320	
	106	пом.подсобное	18,6			18,6	учрежд.	320	
	107	уборная	1,5			1,5	учрежд.	320	
	108	уборная	1,6			1,6	учрежд.	320	
	109	уборная	1,6			1,6	учрежд.	320	
	110	умывальная	5,2			5,2	учрежд.	320	
	111	уборная	1,5			1,5	учрежд.	320	
	112	уборная	1,4			1,4	учрежд.	320	
	113	умывальная	4,0			4,0	учрежд.	320	
	114	душевая	2,6			2,6	учрежд.	320	
	115	пом.подсобное	12,2			12,2	учрежд.	320	
	116	кабинет	12,3	12,3			учрежд.	320	
	117	кабинет	30,3	30,3			учрежд.	320	
	118	кабинет	38,1	38,1			учрежд.	320	
	119	пом.подсобное	13,7			13,7	учрежд.	320	
	120	офис	567,9	567,9			учрежд.	320	
	121	уборная	1,9			1,9	учрежд.	320	
	122	уборная	1,9			1,9	учрежд.	320	
	123	уборная	1,8			1,8	учрежд.	320	
	124	уборная	1,8			1,8	учрежд.	320	
	125	умывальная	3,7			3,7	учрежд.	320	
	126	умывальная	3,9			3,9	учрежд.	320	
	127	холл лифтовой	19,5			19,5	учрежд.	320	
	128	кабинет	10,9	10,9			учрежд.	320	
	129	кабинет	7,4	7,4			учрежд.	320	
	130	кабинет	62,2	62,2			учрежд.	320	
	131	кабинет	29,4	29,4			учрежд.	320	
	132	кабинет	10,6	10,6			учрежд.	320	
	133	коридор	13,2			13,2	учрежд.	320	
	134	лестница	14,8			14,8	учрежд.	320	
Итого по помещению			2819,1	1742,6	1076,5				
---Нежилые помещения всего			2819,1	1742,6	1076,5				
в т.ч. Учрежденческие			2819,1	1742,6	1076,5				
Итого по этажу 2			2819,1	1742,6	1076,5				
---Нежилые помещения всего			2819,1	1742,6	1076,5				
в т.ч. Учрежденческие			2819,1	1742,6	1076,5				

Пс

Пс

Э

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 7

Помещение N IV Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.06.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-15,23-30,35-49,  
53-59,64-70,72-78,78а,79-87,92-94,96-102,107-113)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	лестница	23,3			23,3	учрежд.		345
	2	коридор	15,8			15,8	учрежд.		345
	3	кабинет	9,2	9,2			учрежд.		245
	4	кабинет	8,6	8,6			учрежд.		245
	5	кабинет	47,1	47,1			учрежд.		245
	6	пом. подсобное	4,4			4,4	учрежд.		245
	7	коридор	8,6			8,6	учрежд.		245
	8	кабинет	119,5	119,5			учрежд.		245
	9	кабинет	13,1	13,1			учрежд.		245
	10	кабинет	14,4	14,4			учрежд.		245
	11	кабинет	19,5	19,5			учрежд.		245
	12	пом. подсобное	11,0			11,0	учрежд.		245
	13	кабинет	25,3	25,3			учрежд.		245
	14	кабинет	29,0	29,0			учрежд.		245
	15	пом. подсобное	4,0			4,0	учрежд.		245
	16	санузел	4,9			4,9	учрежд.		245
	17	коридор	3,2			3,2	учрежд.		245
	18	умывальная	6,1			6,1	учрежд.		245
	19	уборная	2,0			2,0	учрежд.		245
	20	уборная	1,5			1,5	учрежд.		245
	21	уборная	1,2			1,2	учрежд.		245
	22	умывальная	5,1			5,1	учрежд.		245
	23	пом. подсобное	7,9			7,9	учрежд.		245
	24	коридор	5,3			5,3	учрежд.		245
	25	коридор	52,5			52,5	учрежд.		245
	26	гардеробная	8,1			8,1	учрежд.		245
	27	кабинет	20,8	20,8			учрежд.		245
	28	кабинет	9,6	9,6			учрежд.		245
	29	пом. подсобное	3,8			3,8	учрежд.		245
	30	аппаратная	3,7	3,7			учрежд.		245
	31	пом. подсобное	8,3			8,3	учрежд.		245
	32	уборная	1,1			1,1	учрежд.		245
	33	уборная	1,1			1,1	учрежд.		245
	34	умывальная	3,2			3,2	учрежд.		245
	35	коридор	28,3			28,3	учрежд.		245
	36	кабинет	141,1	141,1			учрежд.		245
	37	кабинет	6,4	6,4			учрежд.		245
	38	кабинет	9,0	9,0			учрежд.		245
	39	кабинет	15,6	15,6			учрежд.		245
	40	кабинет	18,2	18,2			учрежд.		245
	41	кабинет	24,0	24,0			учрежд.		245
	42	кабинет	11,8	11,8			учрежд.		245
	43	кабинет	11,9	11,9			учрежд.		245
	44	кабинет	11,8	11,8			учрежд.		245
	45	кабинет	12,0	12,0			учрежд.		245
	46	кабинет	11,7	11,7			учрежд.		245
	47	кабинет	46,8	46,8			учрежд.		245
	48	кабинет	10,0	10,0			учрежд.		245
	49	кабинет	12,8	12,8			учрежд.		245
	50	санузел	1,8			1,8	учрежд.		245



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 8

По

Помещение N IV

(продолжение)

Пом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	51	санузел	1,8			1,8	учрежд.	245	
	52	пом. подсобное	3,6			3,6	учрежд.	245	
	53	пом. подсобное	8,5			8,5	учрежд.	245	
	54	коридор	39,9			39,9	учрежд.	245	
	55	коридор	24,6			24,6	учрежд.	245	
	56	кабинет	13,8	13,8			учрежд.	245	
	57	кабинет	4,3	4,3			учрежд.	245	
	58	пом. подсобное	6,2			6,2	учрежд.	245	
	59	пом. подсобное	1,9			1,9	учрежд.	245	
	60	санузел	2,1			2,1	учрежд.	245	
	61	умывальная	2,7			2,7	учрежд.	245	
	62	уборная	2,4			2,4	учрежд.	245	
	63	уборная	2,5			2,5	учрежд.	245	
	64	касса	2,7	2,7			учрежд.	245	
	65	кабинет	44,3	44,3			учрежд.	245	
	66	кабинет	4,8	4,8			учрежд.	245	
	67	кабинет	14,5	14,5			учрежд.	245	
	68	аппаратная	11,8	11,8			учрежд.	245	
	69	кабинет	28,9	28,9			учрежд.	245	
	70	коридор	8,0			8,0	учрежд.	245	
	71	лестница	16,0			16,0	учрежд.	245	
	72	кабинет	7,3	7,3			учрежд.	245	
	73	кабинет	243,5	243,5			учрежд.	245	
	74	коридор	5,2			5,2	учрежд.	245	
	75	лестница	15,9			15,9	учрежд.	245	
	76	аппаратная	8,6	8,6			учрежд.	245	
	77	аппаратная	6,2	6,2			учрежд.	245	
	78	коридор	192,9			192,9	учрежд.	245	
	78a	шкаф	1,6			1,6	учрежд.	245	
	79	лестница	17,9			17,9	учрежд.	245	
	80	кабинет	6,9	6,9			учрежд.	245	
	81	кабинет	9,7	9,7			учрежд.	245	
	82	кабинет	18,9	18,9			учрежд.	245	
	83	кабинет	18,7	18,7			учрежд.	245	
	84	кабинет	445,9	445,9			учрежд.	245	
	85	кабинет	14,7	14,7			учрежд.	245	
	86	кабинет	8,3	8,3			учрежд.	245	
	87	аппаратная	10,8	10,8			учрежд.	245	
	88	пом. подсобное	1,8			1,8	учрежд.	245	
	89	санузел	1,9			1,9	учрежд.	245	
	90	уборная	1,8			1,8	учрежд.	245	
	91	уборная	1,5			1,5	учрежд.	245	
	92	пом. подсобное	2,9			2,9	учрежд.	245	
	93	пом. подсобное	3,5			3,5	учрежд.	245	
	94	коридор	3,6			3,6	учрежд.	245	
	95	уборная	4,3			4,3	учрежд.	245	
	96	коридор	14,5			14,5	учрежд.	245	
	97	кабинет	27,0	27,0			учрежд.	245	
	98	коридор	175,6			175,6	учрежд.	245	
	99	кабинет	53,3	53,3			учрежд.	245	
	100	кабинет	22,9	22,9			учрежд.	245	
	101	кабинет	51,9	51,9			учрежд.	245	
	102	коридор	38,1			38,1	учрежд.	245	

Эта

У

I

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 9

Помещение N IV

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	103	умывальная	7,3			7,3	учрежд.		245
	104	уборная	2,3			2,3	учрежд.		245
	105	уборная	2,2			2,2	учрежд.		245
	106	коридор	3,3			3,3	учрежд.		245
	107	псм.подсобное	4,4			4,4	учрежд.		245
	108	кабинет	13,0	13,0			учрежд.		245
	109	холл лифтовой	25,0			25,0	учрежд.		245
	110	кабинет	20,2	20,2			учрежд.		245
	111	кабинет	48,4	48,4			учрежд.		245
	112	кабинет	50,0	50,0			учрежд.		245
	113	коридор	24,2			24,2	учрежд.		245
	114	лестница	14,8			14,8	учрежд.		245
	115	коридор	9,6			9,6	учрежд.		245
Итого по помещению			2783,0	1874,2	908,8				
---Нежилые помещения всего			2783,0	1874,2	908,8				
в т.ч. Учрежденческие			2783,0	1874,2	908,8				
Итого по этажу 3			2783,0	1874,2	908,8				
---Нежилые помещения всего			2783,0	1874,2	908,8				
в т.ч. Учрежденческие			2783,0	1874,2	908,8				



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 10

Помещение N V Тип: Учрежденческие ф.25  
 Последнее обследование 10.02.2009  
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2-13,17-30,32,38-47,  
 54-60,62,63,65,66,66а,68-80,85,89-124,132-136)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
		основ.		вспом.			балк.	проч.		
4	1	лестница	44,8			44,8			учрежд.	340
	2	кабинет	42,0	42,0					учрежд.	340
	3	кабинет	40,0	40,0					учрежд.	340
	4	кабинет	12,7	12,7					учрежд.	350
	5	кабинет	13,1	13,1					учрежд.	350
	6	кабинет	12,1	12,1					учрежд.	350
	7	кабинет	157,7	157,7					учрежд.	350
	8	кабинет	9,5	9,5					учрежд.	350
	9	кабинет	9,4	9,4					учрежд.	350
	10	кладовая	10,8			10,8			учрежд.	350
	11	кабинет	34,3	34,3					учрежд.	350
	12	кабинет	10,6	10,6					учрежд.	350
	13	кухня	9,8			9,8			учрежд.	340
	14	санузел	2,5			2,5			учрежд.	340
	15	санузел	2,3			2,3			учрежд.	340
	16	санузел	2,1			2,1			учрежд.	340
	17	аппаратная	5,9	5,9					учрежд.	340
	18	пом. подсобное	5,7			5,7			учрежд.	340
	19	коридор	40,2			40,2			учрежд.	340
	20	пом. подсобное	3,0			3,0			учрежд.	340
	21	кабинет	11,9	11,9					учрежд.	340
	22	кабинет	43,4	43,4					учрежд.	340
	23	кабинет	8,3	8,3					учрежд.	340
	24	кабинет	8,6	8,6					учрежд.	340
	25	кабинет	91,7	91,7					учрежд.	340
	26	кабинет	18,8	18,8					учрежд.	340
	27	кабинет	18,1	18,1					учрежд.	340
	28	кабинет	10,1	10,1					учрежд.	340
	29	пом. подсобное	5,0			5,0			учрежд.	340
	30	пом. подсобное	5,3			5,3			учрежд.	340
	31	пом. подсобное	4,9			4,9			учрежд.	340
	32	коридор	14,9			14,9			учрежд.	340
	33	уборная	2,0			2,0			учрежд.	340
	34	уборная	1,8			1,8			учрежд.	340
	35	уборная	1,5			1,5			учрежд.	340
	36	уборная	1,6			1,6			учрежд.	340
	37	умывальная	5,7			5,7			учрежд.	340
	38	кабинет	11,3	11,3					учрежд.	340
	39	кабинет	12,5	12,5					учрежд.	340
	40	кабинет	24,9	24,9					учрежд.	340
	41	кабинет	39,5	39,5					учрежд.	340
	42	кабинет	41,7	41,7					учрежд.	340
	43	кабинет	14,1	14,1					учрежд.	340
	44	коридор	68,7			68,7			учрежд.	340
	45	пом. подсобное	6,9			6,9			учрежд.	340
	46	кухня	10,3			10,3			учрежд.	340
	47	архив	7,1	7,1					учрежд.	340
	48	санузел	2,3			2,3			учрежд.	340
	49	умывальная	2,1			2,1			учрежд.	340
	50	умывальная	1,9			1,9			учрежд.	340

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 11

Помещение N V

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
51		умывальная	4,7			4,7			учрежд.	340
52		санузел	2,0			2,0			учрежд.	340
53		санузел	2,0			2,0			учрежд.	340
54		кабинет	17,7	17,7					учрежд.	340
55		кабинет	36,7	36,7					учрежд.	340
56		кабинет	17,4	17,4					учрежд.	340
57		кабинет	12,3	12,3					учрежд.	340
58		пом. подсобное	11,1			11,1			учрежд.	340
59		кабинет	22,8	22,8					учрежд.	340
60		аппаратная	4,9	4,9					учрежд.	340
61		лестница	19,5			19,5			учрежд.	340
62		офис	277,5	277,5					учрежд.	340
63		коридор	5,1			5,1			учрежд.	340
64		лестница	18,4			18,4			учрежд.	340
65		пом. подсобное	15,1			15,1			учрежд.	340
66		коридор	195,7			195,7			учрежд.	340
66а		шкаф	2,8			2,8			учрежд.	340
67		лестница	16,6			16,6			учрежд.	340
68		коридор	32,3			32,3			учрежд.	340
69		кабинет	5,8	5,8					учрежд.	340
70		кабинет	15,7	15,7					учрежд.	340
71		кабинет	21,7	21,7					учрежд.	340
72		кабинет	53,0	53,0					учрежд.	340
73		аппаратная	1,3	1,3					учрежд.	340
74		кабинет	11,5	11,5					учрежд.	340
75		пом. подсобное	3,3			3,3			учрежд.	340
76		кабинет	12,3	12,3					учрежд.	340
77		кабинет	14,8	14,8					учрежд.	340
78		коридор	7,0			7,0			учрежд.	340
79		кабинет	37,1	37,1					учрежд.	340
80		кабинет	12,2	12,2					учрежд.	340
81		уборная	1,2			1,2			учрежд.	340
82		уборная	1,2			1,2			учрежд.	340
83		умывальная	3,0			3,0			учрежд.	340
84		коридор	29,5			29,5			учрежд.	340
85		коридор	3,5			3,5			учрежд.	340
86		умывальная	7,4			7,4			учрежд.	340
87		уборная	2,1			2,1			учрежд.	340
88		уборная	2,1			2,1			учрежд.	340
89		кухня	6,5			6,5			учрежд.	340
90		кабинет	9,9	9,9					учрежд.	340
91		кабинет	8,1	8,1					учрежд.	340
92		кабинет	17,4	17,4					учрежд.	340
93		кабинет	8,9	8,9					учрежд.	340
94		кабинет	10,9	10,9					учрежд.	340
95		кабинет	11,3	11,3					учрежд.	340
96		кабинет	10,9	10,9					учрежд.	340
97		кабинет	11,4	11,4					учрежд.	340
98		кабинет	10,9	10,9					учрежд.	340
99		кабинет	11,4	11,4					учрежд.	340
100		кабинет	17,2	17,2					учрежд.	340
101		кабинет	26,6	26,6					учрежд.	340
102		коридор	38,0			38,0			учрежд.	340

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 12

Помещение N V

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
	103	кабинет	6,1	6,1			учрежд.	340	
	104	кабинет	6,0	6,0			учрежд.	340	
	105	кабинет	27,1	27,1			учрежд.	340	
	106	кабинет	9,3	9,3			учрежд.	340	
	107	пом.подсобное	4,3		4,3		учрежд.	340	
	108	пом.подсобное	5,0		5,0		учрежд.	340	
	109	коридор	4,0		4,0		учрежд.	340	
	110	кабинет	5,3	5,3			учрежд.	340	
	111	кабинет	7,2	7,2			учрежд.	340	
	112	кабинет	27,5	27,5			учрежд.	340	
	113	кабинет	31,1	31,1			учрежд.	340	
	114	кабинет	32,0	32,0			учрежд.	340	
	115	кабинет	26,1	26,1			учрежд.	340	
	116	кабинет	34,8	34,8			учрежд.	340	
	117	кабинет	35,7	35,7			учрежд.	340	
	118	кабинет	36,4	36,4			учрежд.	340	
	119	кабинет	23,7	23,7			учрежд.	340	
	120	кабинет	24,3	24,3			учрежд.	340	
	121	кабинет	23,4	23,4			учрежд.	340	
	122	кабинет	22,2	22,2			учрежд.	340	
	123	коридор	44,0		44,0		учрежд.	340	
	124	холл лифтовой	28,3		28,3		учрежд.	340	
	125	пом.подсобное	6,1		6,1		учрежд.	340	
	126	умывальная	2,7		2,7		учрежд.	340	
	127	уборная	1,7		1,7		учрежд.	340	
	128	уборная	12,5		12,5		учрежд.	340	
	129	уборная	1,5		1,5		учрежд.	340	
	130	уборная	1,5		1,5		учрежд.	340	
	131	пом.подсобное	2,7		2,7		учрежд.	340	
	132	аппаратная	6,9	6,9			учрежд.	340	
	133	приемная	33,9	33,9			учрежд.	340	
	134	кабинет	33,1	33,1			учрежд.	340	
	135	кабинет	36,7	36,7			учрежд.	340	
	136	кабинет	30,0	30,0			учрежд.	340	
	137	лестница	15,3		15,3		учрежд.	340	
Итого по помещению			2773,5	1957,7	815,8				
---Нежилые помещения всего			2773,5	1957,7	815,8				
в т.ч. Учрежденческие			2773,5	1957,7	815,8				
Итого по этажу 4			2773,5	1957,7	815,8				
---Нежилые помещения всего			2773,5	1957,7	815,8				
в т.ч. Учрежденческие			2773,5	1957,7	815,8				



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 13

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 10.02.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2-4, 21-40, 44-47, 50, 51, 55-61, 63-72, 74, 75, 75а, 77-85, 94-113, 119, 126)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
5	1	лестница	46,1			46,1	учрежд.		340
	2	кабинет	15,9	15,9			учрежд.		340
	3	кабинет	23,7	23,7			учрежд.		355
	4	кабинет	36,2	36,2			учрежд.		355
	5	кабинет	34,1	34,1			учрежд.		340
	6	кабинет	38,0	38,0			учрежд.		340
	7	кабинет	19,6	19,6			учрежд.		340
	8	кабинет	13,2	13,2			учрежд.		340
	9	кабинет	81,9	81,9			учрежд.		355
	10	кабинет	30,5	30,5			учрежд.		355
	11	коридор	85,7			85,7	учрежд.		355
	12	касса	1,0	1,0			учрежд.		355
	13	касса	5,1	5,1			учрежд.		355
	14	пом. подсобное	8,4			8,4	учрежд.		340
	15	умывальная	1,1			1,1	учрежд.		355
	16	уборная	1,1			1,1	учрежд.		355
	17	тамбур	1,4			1,4	учрежд.		355
	18	уборная	1,1			1,1	учрежд.		355
	19	уборная	1,1			1,1	учрежд.		355
	20	умывальная	3,6			3,6	учрежд.		355
	21	коридор	6,0			6,0	учрежд.		355
	22	пом. подсобное	10,8			10,8	учрежд.		355
	23	пом. подсобное	3,8			3,8	учрежд.		355
	24	пом. подсобное	7,3			7,3	учрежд.		355
	25	кабинет	14,5	14,5			учрежд.		355
	26	кабинет	7,2	7,2			учрежд.		355
	27	кабинет	5,1	5,1			учрежд.		355
	28	кабинет	21,9	21,9			учрежд.		355
	29	кабинет	71,2	71,2			учрежд.		355
	30	кабинет	23,3	23,3			учрежд.		355
	31	кабинет	25,5	25,5			учрежд.		355
	32	пом. подсобное	13,8			13,8	учрежд.		355
	33	кабинет	62,0	62,0			учрежд.		355
	34	кабинет	23,8	23,8			учрежд.		355
	35	кабинет	17,3	17,3			учрежд.		355
	36	кабинет	19,8	19,8			учрежд.		355
	37	кабинет	19,0	19,0			учрежд.		355
	38	кабинет	15,0	15,0			учрежд.		355
	39	кабинет	15,3	15,3			учрежд.		355
	40	пом. подсобное	16,6			16,6	учрежд.		355
	41	умывальная	5,3			5,3	учрежд.		355
	42	уборная	2,1			2,1	учрежд.		355
	43	уборная	2,1			2,1	учрежд.		355
	44	пом. подсобное	2,8			2,8	учрежд.		355
	45	пом. подсобное	11,9			11,9	учрежд.		355
	46	коридор	86,0			86,0	учрежд.		355
	47	кабинет	51,5	51,5			учрежд.		355
	48	санузел	4,5			4,5	учрежд.		355
	49	санузел	2,8			2,8	учрежд.		355
	50	пом. подсобное	10,2			10,2	учрежд.		355

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 14

Помещение N VI

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
51		пом. подсобное	8,1			8,1			учрежд.	340
52		пом. подсобное	3,1			3,1			учрежд.	355
53		коридор	11,3			11,3			учрежд.	355
54		санузел	5,6			5,6			учрежд.	355
55		кабинет	12,3	12,3					учрежд.	355
56		кабинет	12,9	12,9					учрежд.	355
57		кабинет	12,2	12,2					учрежд.	355
58		кабинет	12,8	12,8					учрежд.	355
59		кабинет	19,5	19,5					учрежд.	355
60		кабинет	18,3	18,3					учрежд.	355
61		пом. подсобное	0,3			0,3			учрежд.	355
62		лестница	19,5			19,5			учрежд.	355
63		кабинет	4,6	4,6					учрежд.	355
64		кабинет	20,0	20,0					учрежд.	355
65		кабинет	4,8	4,8					учрежд.	355
66		кабинет	6,9	6,9					учрежд.	355
67		коридор	27,4			27,4			учрежд.	355
68		кабинет	131,8	131,8					учрежд.	355
69		кабинет	16,7	16,7					учрежд.	355
70		коридор	35,8			35,8			учрежд.	355
71		аппаратная	3,1	3,1					учрежд.	355
72		коридор	4,4			4,4			учрежд.	355
73		лестница	18,4			18,4			учрежд.	355
74		пом. подсобное	15,3			15,3			учрежд.	355
75		коридор	198,0			198,0			учрежд.	355
75a		шкаф	5,8			5,8			учрежд.	355
76		лестница	16,5			16,5			учрежд.	355
77		кабинет	14,0	14,0					учрежд.	355
78		кабинет	5,1	5,1					учрежд.	355
79		кабинет	16,9	16,9					учрежд.	355
80		кабинет	23,7	23,7					учрежд.	340
81		кабинет	23,7	23,7					учрежд.	355
82		кабинет	40,9	40,9					учрежд.	355
83		кабинет	23,6	23,6					учрежд.	355
84		кабинет	50,5	50,5					учрежд.	355
85		коридор	29,7			29,7			учрежд.	355
86		пом. подсобное	6,4			6,4			учрежд.	355
87		санузел	1,7			1,7			учрежд.	355
88		умывальная	2,4			2,4			учрежд.	355
89		уборная	1,0			1,0			учрежд.	355
90		пом. подсобное	1,5			1,5			учрежд.	355
91		уборная	1,9			1,9			учрежд.	355
92		уборная	2,1			2,1			учрежд.	355
93		умывальная	5,9			5,9			учрежд.	355
94		кабинет	6,5	6,5					учрежд.	355
95		кабинет	14,7	14,7					учрежд.	355
96		пом. подсобное	3,8			3,8			учрежд.	355
97		кабинет	17,1	17,1					учрежд.	355
98		кабинет	17,1	17,1					учрежд.	355
99		кабинет	135,8	135,8					учрежд.	355
100		коридор	40,7			40,7			учрежд.	355
101		аппаратная	4,1	4,1					учрежд.	355
102		кабинет	5,5	5,5					учрежд.	355



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 15

Помещение N VI

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
	103	кабинет	6,0	6,0			учрежд.	355	
	104	кабинет	5,4	5,4			учрежд.	355	
	105	кабинет	5,5	5,5			учрежд.	355	
	106	кабинет	5,5	5,5			учрежд.	355	
	107	аппаратная	3,5	3,5			учрежд.	355	
	108	кабинет	11,1	11,1			учрежд.	355	
	109	кабинет	17,1	17,1			учрежд.	355	
	110	кабинет	22,6	22,6			учрежд.	355	
	111	кабинет	35,9	35,9			учрежд.	355	
	112	кабинет	297,6	297,6			учрежд.	355	
	113	кухня	31,8		31,8		учрежд.	355	
	114	санузел	2,6		2,6		учрежд.	355	
	115	коридор	3,9		3,9		учрежд.	355	
	116	санузел	2,8		2,8		учрежд.	355	
	117	санузел	3,0		3,0		учрежд.	355	
	118	санузел	2,7		2,7		учрежд.	355	
	119	приемная	29,0	29,0			учрежд.	355	
	120	холл лифтовой	12,9		12,9		учрежд.	355	
	121	кабинет	16,2	16,2			учрежд.	355	
	122	кабинет	17,6	17,6			учрежд.	355	
	123	кабинет	16,4	16,4			учрежд.	355	
	124	кабинет	64,6	64,6			учрежд.	355	
	125	пом. подсобное	11,2		11,2		учрежд.	355	
	126	коридор	25,5		25,5		учрежд.	355	
	127	лестница	15,3		15,3		учрежд.	355	
Итого по помещению			2834,6	1920,7	913,9				
---Нежилые помещения всего			2834,6	1920,7	913,9				
в т.ч. Учрежденческие			2834,6	1920,7	913,9				
Итого по этажу 5			2834,6	1920,7	913,9				
---Нежилые помещения всего			2834,6	1920,7	913,9				
в т.ч. Учрежденческие			2834,6	1920,7	913,9				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 16

Помещение N VII Тип: Учрежденческие ф.25  
 Последнее обследование 10.02.2009  
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2-10,16-19,26-37,39,  
 48-54,56-72,74,75,75а,75б,77-80,89-107,116-125)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
6	1	лестница	46,2			46,2			350
	2	кабинет	15,3	15,3					
	3	аппаратная	7,5	7,5					
	4	кабинет	15,1	15,1					
	5	кабинет	20,3	20,3					
	6	кабинет	215,0	215,0					
	7	кабинет	62,9	62,9					
	8	пом. подсобное	11,1			11,1			
	9	пом. подсобное	12,0			12,0			
	10	кухня	12,4			12,4			
	11	умывальная	6,6			6,6			
	12	уборная	1,0			1,0			
	13	уборная	1,0			1,0			
	14	уборная	1,0			1,0			
	15	уборная	1,0			1,0			
	16	умывальная	6,9			6,9			
	17	коридор	49,5			49,5			
	18	коридор	54,4			54,4			
	19	кабинет	8,5	8,5					
	20	пом. подсобное	4,2			4,2			
	21	пом. подсобное	1,8			1,8			
	22	пом. подсобное	2,7			2,7			
	23	пом. подсобное	2,6			2,6			
	24	пом. подсобное	1,5			1,5			
	25	пом. подсобное	2,1			2,1			
	26	пом. подсобное	7,0			7,0			
	27	пом. подсобное	3,5			3,5			
	28	кабинет	12,5	12,5					
	29	кабинет	12,6	12,6					
	30	кабинет	25,9	25,9					
	31	кабинет	254,8	254,8					
	32	кабинет	6,5	6,5					
	33	кабинет	4,4	4,4					
	34	кабинет	5,8	5,8					
	35	кабинет	39,7	39,7					
	36	кабинет	6,6	6,6					
	37	коридор	13,3			13,3			
	38	лестница	13,9			13,9			
	39	коридор	107,6			107,6			
	40	уборная	1,0			1,0			
	41	уборная	1,2			1,2			
	42	уборная	1,0			1,0			
	43	умывальная	4,3			4,3			
	44	умывальная	5,4			5,4			
	45	уборная	1,1			1,1			
	46	уборная	1,0			1,0			
	47	уборная	1,1			1,1			
	48	кабинет	22,2	22,2					
	49	кабинет	24,2	24,2					
	50	кабинет	33,8	33,8					

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 17

Помещение N VII

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
51		кабинет	5,1	5,1					учрежд.
52		кабинет	12,8	12,8					учрежд.
53		кабинет	6,4	6,4					учрежд.
54		кабинет	27,0	27,0					учрежд.
55		лестница	19,4			19,4			учрежд.
56		кабинет	40,4	40,4					учрежд.
57		кабинет	10,8	10,8					учрежд.
58		коридор	3,8				3,8		учрежд.
59		санузел	3,6				3,6		учрежд.
60		кабинет	16,8	16,8					учрежд.
61		кабинет	12,6	12,6					учрежд.
62		пом. подсобное	3,7				3,7		учрежд.
63		кабинет	18,9	18,9					учрежд.
64		кабинет	21,7	21,7					учрежд.
65		кабинет	10,3	10,3					учрежд.
66		кабинет	8,6	8,6					учрежд.
67		кабинет	14,2	14,2					учрежд.
68		аппаратная	3,9	3,9					учрежд.
69		пом. подсобное	5,5				5,5		учрежд.
70		коридор	6,8				6,8		учрежд.
71		кабинет	20,9	20,9					учрежд.
72		коридор	4,5				4,5		учрежд.
73		лестница	18,9				18,9		учрежд.
74		пом. подсобное	15,2				15,2		учрежд.
75		коридор	192,0				192,0		учрежд.
75a		пом. подсобное	6,0				6,0		учрежд.
75b		пом. подсобное	0,3				0,3		учрежд.
76		лестница	16,4				16,4		учрежд.
77		кабинет	11,2	11,2					учрежд.
78		кабинет	26,7	26,7					учрежд.
79		кабинет	11,0	11,0					учрежд.
80		кабинет	22,1	22,1					учрежд.
81		умывальная	8,6				8,6		учрежд.
82		умывальная	3,8				3,8		учрежд.
83		уборная	1,4				1,4		учрежд.
84		уборная	1,4				1,4		учрежд.
85		пом. подсобное	3,3				3,3		учрежд.
86		умывальная	4,0				4,0		учрежд.
87		уборная	1,5				1,5		учрежд.
88		уборная	1,5				1,5		учрежд.
89		кабинет	11,7	11,7					учрежд.
90		кабинет	12,0	12,0					учрежд.
91		кабинет	329,9	329,9					учрежд.
92		кабинет	7,8	7,8					учрежд.
93		кабинет	15,2	15,2					учрежд.
94		кабинет	10,3	10,3					учрежд.
95		кабинет	27,5	27,5					учрежд.
96		кабинет	11,4	11,4					учрежд.
97		кабинет	73,6	73,6					учрежд.
98		кабинет	22,8	22,8					учрежд.
99		кабинет	23,9	23,9					учрежд.
100		кабинет	23,4	23,4					учрежд.
101		кабинет	24,8	24,8					учрежд.



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 18

Помещение N VII

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	102	кабинет	36,2	36,2					учрежд.
	103	кабинет	33,8	33,8					учрежд.
	104	кабинет	38,5	38,5					учрежд.
	105	кабинет	39,5	39,5					учрежд.
	106	кухня	30,5		30,5				учрежд.
	107	коридор	76,4		76,4				учрежд.
	108	коридор	6,7		6,7				учрежд.
	109	умывальная	11,4		11,4				учрежд.
	110	уборная	1,2		1,2				учрежд.
	111	уборная	1,3		1,3				учрежд.
	112	уборная	1,2		1,2				учрежд.
	113	уборная	1,2		1,2				учрежд.
	114	пом. подсобное	2,5		2,5				учрежд.
	115	умывальная	7,3		7,3				учрежд.
	116	холл лифтовой	14,5		14,5				учрежд.
	117	кабинет	18,8	18,8					учрежд.
	118	кабинет	12,0	12,0					учрежд.
	119	пом. подсобное	3,6		3,6				учрежд.
	120	архив	19,9	19,9					учрежд.
	121	кабинет	14,0	14,0					учрежд.
	122	кабинет	24,6	24,6					учрежд.
	123	кабинет	16,4	16,4					учрежд.
	124	кабинет	12,2	12,2					учрежд.
	125	коридор	27,1		27,1				учрежд.
	126	лестница	15,7		15,7				учрежд.
Итого по помещению			2856,8	1955,2	901,6				
---Нежилые помещения всего			2856,8	1955,2	901,6				
в т.ч. Учрежденческие			2856,8	1955,2	901,6				
Итого по этажу 6			2856,8	1955,2	901,6				
---Нежилые помещения всего			2856,8	1955,2	901,6				
в т.ч. Учрежденческие			2856,8	1955,2	901,6				

По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

стр. 19

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 10.02.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,2,11-27,29)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
т	1	кабинет	42,5	42,5					учрежд.	260
	2	пом.подсобное	12,4			12,4			учрежд.	260
	3	умывальная	6,7			6,7			учрежд.	290
	4	уборная	1,2			1,2			учрежд.	290
	5	уборная	1,3			1,3			учрежд.	290
	6	уборная	1,2			1,2			учрежд.	290
	7	уборная	1,2			1,2			учрежд.	290
	8	уборная	1,2			1,2			учрежд.	290
	9	умывальная	1,1			1,1			учрежд.	290
	10	коридор	4,5			4,5			учрежд.	290
	11	пом.подсобное	5,6			5,6			учрежд.	290
	12	кабинет	24,6	24,6					учрежд.	290
	13	кабинет	29,6	29,6					учрежд.	290
	14	кабинет	12,4	12,4					учрежд.	290
	15	кабинет	17,0	17,0					учрежд.	290
	16	кабинет	31,3	31,3					учрежд.	290
	17	кабинет	26,1	26,1					учрежд.	290
	18	кабинет	18,5	18,5					учрежд.	290
	19	кабинет	17,8	17,8					учрежд.	290
	20	кабинет	26,8	26,8					учрежд.	290
	21	кабинет	38,1	38,1					учрежд.	290
	22	кабинет	38,0	38,0					учрежд.	290
	23	кабинет	38,0	38,0					учрежд.	290
	24	коридор	111,1		111,1				учрежд.	290
	25	пом.подсобное	5,0			5,0			учрежд.	290
	26	кабинет	40,1	40,1					учрежд.	290
	27	коридор	45,3		45,3				учрежд.	290
	28	лестница	15,5		15,5				учрежд.	290
	29	лестница	8,0		8,0				учрежд.	290
Итого по помещению			622,1	400,8	221,3					
---Нежилые помещения всего			622,1	400,8	221,3					
в т.ч. Учрежденческие			622,1	400,8	221,3					
Итого по этажу т			622,1	400,8	221,3					
---Нежилые помещения всего			622,1	400,8	221,3					
в т.ч. Учрежденческие			622,1	400,8	221,3					
Итого по зданию			17713,3	11447,9	6265,4					
---Нежилые помещения всего			17713,3	11447,9	6265,4					
в т.ч. Учрежденческие			17269,3	11105,5	6163,8					
Обществ.питания			351,5	249,9	101,6					
Прочие			92,5	92,5						



По адресу: 1-й Дербеневский пер., 5

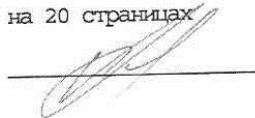
стр. 20

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
7.09.2007г. № 5014971.

Экспликация на 20 страницах

9.07.2009 г.

Исполнитель



Попов П.В.

№ 50 000716