



**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ИНТЕРПРОМТЕКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ**

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>

ОТЧЕТ № 1-ТЮР-2017/12

Об оценке справедливой стоимости нежилых помещений (8 объектов), общей площадью 5 001 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.07.2017

Дата составления отчета: 17.07.2017

г. Москва, 2017 г.



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ИНТЕРПРОМТЕК ПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

В. Мосолкин

«17» июля 2017 г.

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилые помещения (8 объектов), общей площадью 5 001 кв. м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»:

1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17;
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16;
3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23;
4. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а;
5. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение II - комнаты 1, 2, с 6 по 10;
6. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22;
7. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23;
8. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22.

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строение 64.

Вид права: общедолевая собственность.

Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Заказчики работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Балансовая стоимость: нет данных.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: общедолевая собственность.

Основание для проведения оценки: Задание № 1-ТЮР-2017/12 от 16.07.2017 г. к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный»

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.07.2017.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 17.07.2017.

Период проведения работ по оценке: 16.07.2017 – 17.07.2017 гг.

Дата составления отчета: 17.07.2017.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2017/12.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС:

№ п/п	Объект права, местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-628	342,50	24 024 000,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-957	423,70	29 720 000,00
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение П - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-961	629,10	44 128 000,00
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22с, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-884	651,90	45 727 000,00
5	Помещение, назначение: нежилое, общая	77-77-22/049/2012-620	687,30	48 210 000,00

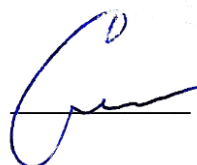
Отчет № 1-ТЮР-2017/12 об оценке справедливой стоимости восьми нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

№ п/п	Объект права, местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
	площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17* адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64			
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-644	747,50	52 433 000,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23s адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-873	759,00	53 239 000,00
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23s адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-636	760,00	53 309 000,00
Итого			5 001,00	350 790 000,00

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения



Столбецов С.Д.

СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	2
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
1.4. Допущения и ограничительные условия	11
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
1.6. Используемая терминология	12
1.7. Последовательность определения стоимости Объекта	14
1.8. Положение об ответственности	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	16
2.1. Общая характеристика Объекта оценки	16
2.2. Описание юридических прав	19
2.3. Заключение по анализу Объекта оценки	19
2.4. Анализ достаточности и достоверности информации	19
2.5. Процесс оценки	20
3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы	22
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта недвижимости	30
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
4.1. Методика расчета	31
4.2. Затратный подход	31
4.2.2. Расчет затрат на воспроизводство/замещение Объекта	32
4.2.3. Расчет износа и стоимости замещения улучшений	33
4.2.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по затратному подходу	36
4.3. Сравнительный подход	38
4.4. Доходный подход	43
4.4.1. Анализ доходов и расходов	43
4.4.2. Ставка дисконтирования	46
4.4.3. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период	48
4.4.4. Фактор текущей стоимости	49
4.4.5. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу	50
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	54
5.1. Заявление о соответствии	56
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
1. Правовая информация	59
2. Методическая информация	59
3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики Объекта оценки	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	65

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилые помещения (8 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный».
Объект оценки	Нежилые помещения (8 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный».
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
о имущественных правах	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Источник: Свидетельства о государственной регистрации прав.
об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано.
о физических свойствах объекта оценки	Описание объекта оценки приведено в таблице 2.1.-1 настоящего Отчета. Источник: ✓ Свидетельства о государственной регистрации прав. ✓ Технические паспорта БТИ. ✓ Акт итоговой проверки при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства. ✓ Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации. ✓ Кадастровые паспорта помещений. ✓ Экспликации к кадастровым паспортам.
об износе	Физический износ по сроку службы 18%.
об устареваниях	Физический износ по сроку службы 18%.
Текущее использование	На дату проведения оценки, оцениваемые помещения используется по прямому назначению – офисные помещения.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке В ходе выполнения оценочного задания (на основании Договора на оказание услуг по оценке работа включала установление количественных и качественных характеристик объекта, анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки, анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, выбор методологии проведения оценки, расчет справедливой стоимости объекта оценки, составление настоящего Отчета. Согласно ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.	

Согласно ФСО № 3:

«В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».

В процессе работы оценщик, руководствуясь методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой стоимости объекта оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Доходный подход	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Затратный подход	Не применялся. Обоснованные причины в отказе, содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Сравнительный подход	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.), (без учета НДС):	
Результат оценки затратным подходом, руб. без учета НДС	Не применялся
Результат оценки доходным подходом, руб. без учета НДС	348 429 672,00
Результат оценки сравнительным подходом, руб. без учета НДС	353 150 616,00
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС	350 790 000,00

1.2. Задание на оценку

Заказчик оценки	Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 119021, г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 5, стр. 1. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.
Объект оценки	Нежилые помещения (8 объектов), общей площадью 5 001 кв. м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»: 1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17; 2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16; 3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23; 4. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а; 5. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение II - комнаты 1, 2, с 6 по 10; 6. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22; 7. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23; 8. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5

Отчет № 1-ТЮР-2017/12 справедливой стоимости восьми нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

	кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цели оценки:	Определение Справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.
Определение вида оцениваемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
Используемые в Отчете стандарты оценки	Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS); Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО): ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки; ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке; ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.
Дата определения стоимости	17.07.2017
Срок проведения оценки	16.07.2017 – 17.07.2017
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным. 3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

	4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 6. Мнение Оценщика относительно Справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на Справедливую ситуацию, а, следовательно, и на Справедливую стоимость объекта оценки. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно Справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете. 8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина Справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. 9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда. 10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. 11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика. 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. 14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, 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. 15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
--	---

Форма Отчета и объем исследования	Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: ✓ основные факты и выводы; ✓ задание на оценку; ✓ сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; ✓ допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; ✓ применяемые стандарты оценочной деятельности ✓ описание объекта оценки; ✓ анализ рынка объекта оценки; ✓ описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; ✓ согласование результатов.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения	Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.
Сведения об Оценщиках	Исполнитель: Закрытое акционерное общество «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 7701751262, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1077761768688 от 29.06.2009. Сведения об Оценщиках. При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал: Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем – Столбецов Сергей Дмитриевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003113 от 22 января 2008 года; страхование гражданской ответственности – страховой полис № 433-087219/16, выдан Открытым страховым акционерным обществом «ИНГОССТРАХ». Срок действия Договора страхования с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2017 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в	Иные специалисты не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка справедливой стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состоянии грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.
8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, 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.
15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
3. Свод стандартов оценки ССО РОО-2015:
 - ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки;
 - ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке;
 - ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.

1.6. Используемая терминология

№ п/п	Термины и определения	Источник
1.	Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i> .	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5
2.	Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4

№ п/п	Термины и определения	Источник
3.	Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5
4.	Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2
5.	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). Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)
6.	Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11
7.	Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3
8.		ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1

№ п/п	Термины и определения	Источник
9.	Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2
10.	Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3
11.	Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке , применяя экономический принцип замещения , в котором используются рыночные данные.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2
12.	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	ФСО № 1, пункт 15
13.	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 13
14.	Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	ФСО № 1, пункт 14
15.	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6
16.	Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
17.	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка справедливой стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.
2. Визуальное освидетельствование объекта оценки.

3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
5. *Применение стандартных процедур расчета справедливой стоимости объекта.*
6. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) справедливой стоимости объекта.

1.8. Положение об ответственности

Настоящий Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщик, принимавший участие в выполнении настоящего Отчета, является членом саморегулируемой организации оценщиков, и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. № 37.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения



Столбецов С.Д.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно ФСО-3, в отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- ✓ количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ✓ данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- ✓ количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- ✓ информация о текущем использовании объекта оценки;
- ✓ другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

2.1. Общая характеристика объекта оценки

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64.

Право на земельный участок – не оформлено.

Объект оценки расположен в БЦ «Виктория Плаза».

Комплекс представляет собой современное 10-ти этажное здание с цоколем, колонно-ригельной системы, панорамным остеклением и вентилируемым фасадом, общей площадью 27 000 кв.м.

Офисные помещения расположены с 1-го по 10-ый этажи. Общая площадь офисов составляет 21 700 кв. м.

В помещениях выполнена высококачественная отделка. Полы – керамогранит в местах общего пользования, в офисных помещениях – ламинат. Стены – оштукатурены и окрашены, потолки – подвесные фирмы «Армстронг».

Санузлы общего пользования в коридорах. Полы и стены облицованы высококачественной плиткой. Потолки – подвесные реечные со встроенными в них источниками света.

В комплексе функционируют 4 современных лифта немецкой фирмы «Thyssen Krupp» грузоподъемностью 1 000 кг каждый и 1 грузовой лифт, имеющие непосредственную связь с входными группами и лобби 1-го этажа.

Все офисные помещения и зоны общего пользования оборудованы системой центрального кондиционирования, позволяющей создать комфортные условия для каждого помещения.

Парковка перед зданием отсутствует. По улице перед зданием проходят трамвайные пути.

Внутри двора здания имеется парковка на минимальное количество машиномест (1 машиноместо на 200 кв. м. офисных площадей).

На первом этаже расположена входящая группа. Вестибюль отделан керамогранитом (пол, частично стены), имеет лифтовую зону, пункт охраны, стол информации, оснащен видеонаблюдением.

Подвальное помещение не отремонтировано, нет перегородок, отделка отсутствует полностью. Используется как склад для строительных материалов. По потолку проходят вентиляционные короба и различные коммуникации. Стены изготовлены из различных материалов, от монолитного бетона до пеноблоков и кирпичей, которые в свою очередь не оштукатурены. Полы грубо залиты бетоном, стяжки нет. Помещение полностью состоит из опорных основ здания и частично поделено на два уровня.

Перечень оцениваемых помещений представлен в таблице 2.1-1.

Таблица 2.1-1. Перечень оцениваемых помещений

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь оцениваемого помещения, кв.м.	Строительный объем, куб.м.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	342,50	1 179,20
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	423,70	1 691,80
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение П - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	629,10	2 141,60
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22 _с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	651,90	2 287,50
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17* адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	687,30	2 646,10
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	747,50	2 573,60
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23 _с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	759,00	2 663,30
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23 _с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	760,00	2 616,70
ИТОГО:		5 001,00	17 799,80

Комментарии к таблице 2.1-1:

1. Общая площадь помещений определена по данным Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастровых паспортов БТИ.
2. Строительный объем помещений определен на основе СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89).

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0,00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

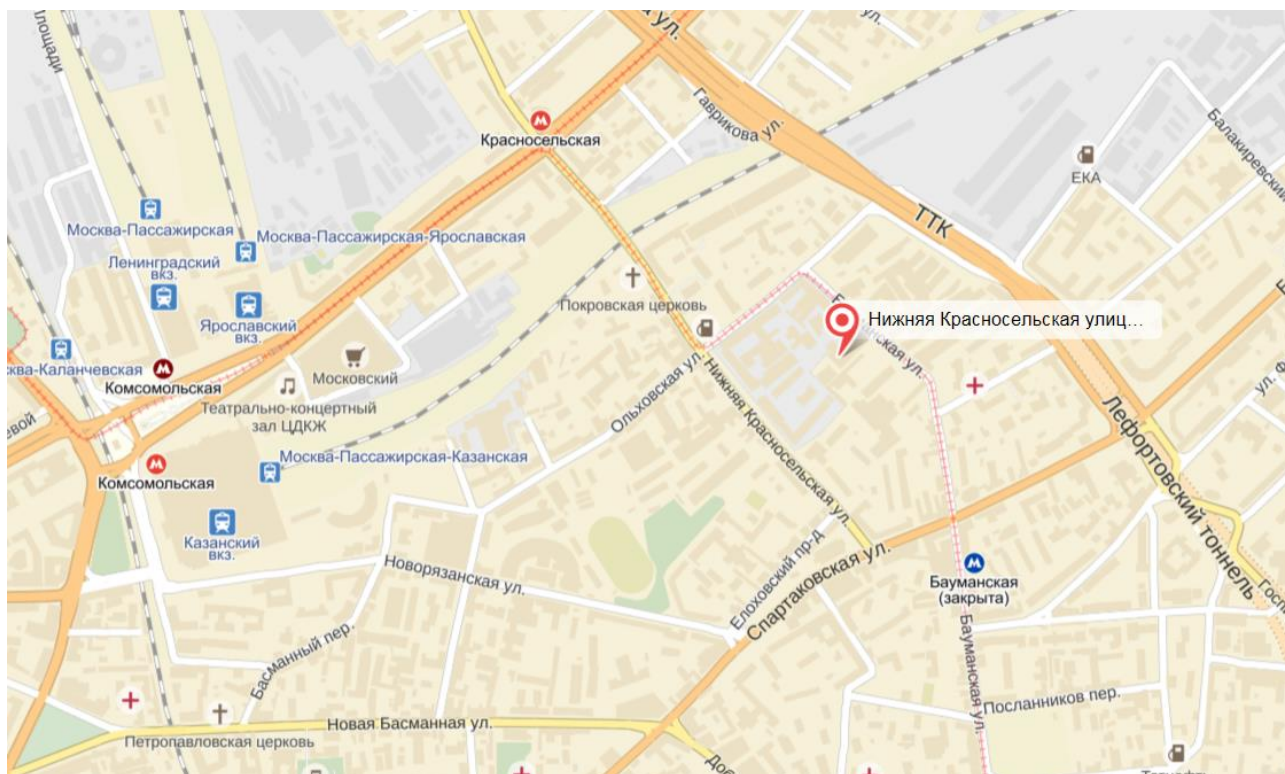
Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др. начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями на вечномерзлых грунтах.

Таблица 2.1-2. Анализ местоположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.
2. ПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ	Высокая.

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой и административной застройкой.
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшая станция метро от оцениваемых помещений - «Бауманская».
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА.	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте, а также общественным транспортом
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ШУМА	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Высокая
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: - ОЗЕЛЕНЕНИЕ - ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ - АВТОСТОЯНКИ	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Возможность парковки у здания ограничена. Есть внутренняя парковка (1 машиноместо на 200 кв. м. офисных площадей).
Основные выводы	
1. Использование помещений в качестве офисных выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения административного здания.	

Схема 2.1-1. Расположение объекта оценки на карте г. Москвы



2.2. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемый объект принадлежит на правах общей долевой собственности, что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации прав собственности.
2. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

2.3. Заключение по анализу объекта оценки

Все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей указанных в настоящем Отчете.

2.4. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

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

Оценщиком произведена проверка используемых в расчетах данных, и он подтверждает, что вся используемая информация точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими справедливой стоимости.

2.5. Процесс оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации

3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования

4.2. Физическая осуществимость

4.3. Экономическая целесообразность

4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет справедливой стоимости объекта

5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение справедливой стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины справедливой стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

Основные индикаторы рынка офисов Москвы

Показатель	I-III квартал 2015 года	I-III квартал 2016 года
Общий объем предложения (млн кв.м):	16,4	16,9
класс «А»	3,7	3,9
класс «В»	12,7	13,1
Объем ввода (тыс. кв.м)	467,9	252,2
Объем купленных и арендованных площадей (тыс. кв.м)	760,2	608,3
Доля вакантных площадей (%):	15	13,3
класс «А»	26,5	18,5
класс «В»	11,6	11,7
Средневзвешенная приведенная ставка аренды в ЦДР (\$/кв.м/год):	531	428
класс «А»	661	576
класс «В»	372	303

Предложение на офисном рынке столицы

Темпы строительства новых объектов по-прежнему снижаются, что ежеквартально подтверждается показателями ввода. С января по сентябрь 2016 года в эксплуатацию введено на 44% меньше площадей по сравнению с аналогичным периодом 2015 года (252 200 кв.м против 467 900 кв.м). Вопреки традиционному всплеску активности в данный период, в III квартале текущего года завершено строительство пяти бизнес-центров совокупной арендной площадью 82 000 кв.м, что на 66% меньше в сравнении с результатами III квартала 2015 года.

Динамика ввода офисных площадей в столичном регионе



Введенный с начала года объем офисных площадей был представлен преимущественно объектами класса «В+»/«В-», их доля составила 87%. Сегмент класса «А» увеличился на 34 000 кв.м в составе бизнес-центров «G10» и «Красина 3».

Объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2016 года

Название	Класс	Девелопер	Офисная площадь (тыс. кв.м)
БЦ «Арена ЦСКА»	«В+»	ЦСКА	40,9
Даниловская мануфактура, корпус «Мещерин»	«В+»	KR Properties	25,8
БЦ «Красина 3»	«А»	Юнион	8,5
БЦ «Сады Пекина»	«В+»	Галс-Девелопмент	4,3
Офисный центр на Нагорной ул., д. 18, корп. 4	«В+»	н/д	2,6

В основном новыми и реконструированными объектами пополнился Центральный деловой район (ЦДР) – на него пришлось 50% от общего объема ввода с начала года. По 19% пришлось на Ленинградский субрынок и южное направление столицы. Если говорить о новом предложении, появившемся на рынке в III квартале, то основные объемы (около 50%) были сформированы в Ленинградском деловом районе и на Тульском субрынке – 31%.

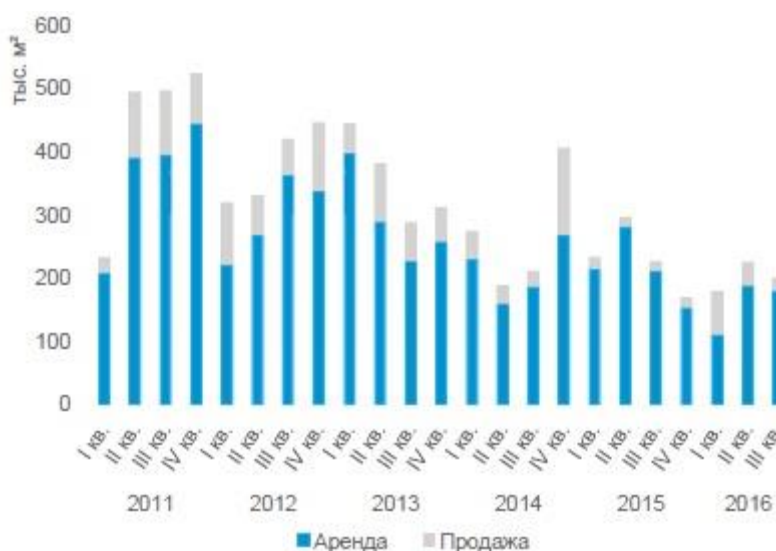
Спрос на офисные помещения Москвы

После активного предыдущего квартала спрос на офисы в III квартале 2016 года оказался более умеренным. Объем арендуемых и купленных офисных площадей снизился за квартал примерно на 11% по сравнению с апрелем-июнем и составил 201 000 кв.м. Аналогичное понижение наблюдается и в годовой динамике (в III квартале 2015 года – 227 600 кв.м).

Пересмотры коммерческих условий в сегменте аренды продолжились в III квартале 2016. При этом, можно наблюдать активность крупных компаний, которые переезжают в новые офисы на более выгодных условиях (в том числе и с расширением занимаемых площадей). Вместе с тем с начала года сильными драйверами спроса остаются государственные структуры и финансовые организации.

Текущая структура спроса по типу сделок демонстрирует увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность и объемы сделок снизились по сравнению с докризисными периодами, но с начала 2016 года 20% сделок пришлось на сегмент «продаж», тогда как в аналогичный период 2015 года доля не превышала 6%. В III квартале 2016 было куплено на 25% больше офисных площадей, чем в III квартале 2015.

Динамика объема сделок по аренде и приобретению офисных площадей



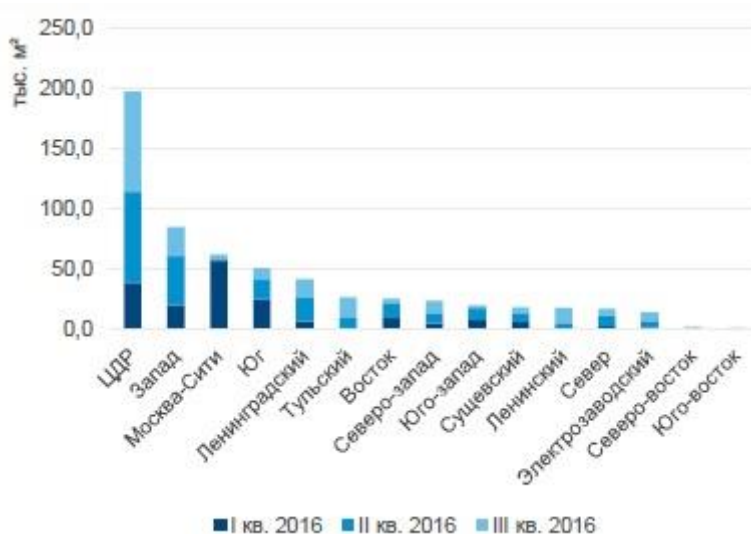
В третьем квартале наиболее активными были производственные компании сектора обрабатывающей промышленности. Самый большой объем спроса на аренду офисных помещений был предъявлен с их стороны – 33%. ИТ-компании сформировали 19% сделок, а на компании секторов «Торговля» и «Профессиональные услуги» пришлось по 12% всех реализованных площадей.

Распределение спроса на офисы по секторам экономики в III квартале 2016



Территориальная структура спроса сохраняет распределение последних лет, исключение составляет ММДЦ «Москва-Сити», популярность которого существенно увеличилась в 2016 году. Так, наибольшим спросом пользуются помещения в ЦДР, на который пришлось 32% от общего объема сделок с начала года, что сопоставимо с долей спроса этого района в 2014-2015 годов. Ввиду этого в рассматриваемом районе самый низкий уровень вакантности на рынке. Следующие по популярности направления — Запад и ММДЦ «Москва-Сити», где с начала года было арендовано и куплено 14% и 10% от общего объема спроса.

Структура сделок аренды офисов по субрынкам



Вакантные офисные помещения в Москве

Существенные изменения по итогам III квартала были отмечены в динамике показателя вакантности. Средний уровень свободных площадей на рынке снизился за квартал на 1,6 п. п. с 14,9% до 13,3%. Тем не менее на рынке сохраняется дисбаланс спроса и предложения, что выражается в высоком объеме доступных для аренды площадей.

Текущий объем предлагаемых площадей составляет 2,3 млн кв.м, из которых 1,5 млн кв.м свободно в классе «В+»/«В-» и 0,7 млн кв.м в классе «А». Доля свободных помещений к концу сентября в классе «А» составила 18,5% – на 4,4 п. п. ниже, чем кварталом ранее. Снижение вакантности обусловлено не только низким приростом нового предложения и естественным поглощением офисов на фоне невысоких ставок, но и преимущественно переходом крупных офисных объектов в пользу банков. До перехода здания долгое время

Отчет № 1-ТЮР-2017/12 справедливой стоимости восьми нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

пустовали, однако теперь они рассматриваются новыми собственниками для размещения офисов своих структур.

В зданиях класса «В+» доля свободных помещений равна 14,2%, а в офисах класса «В-» – 7,6%. В среднем снижение за квартал составило 1 п. п.

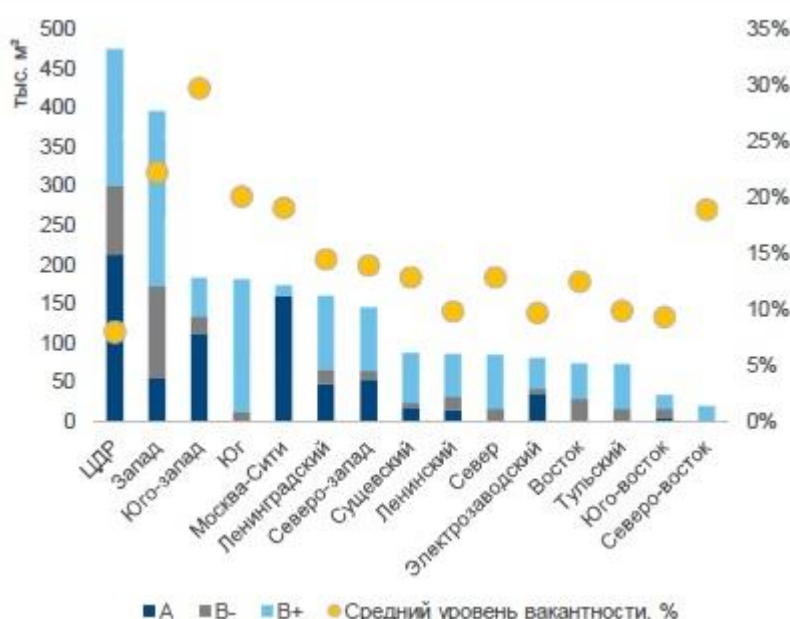
Доля свободных офисных площадей по классам



Основные объемы свободного предложения распределены по субрынкам ЦДР, западному и юго-западному направлениям, в них сконцентрировано более 46%, или 1,0 млн кв.м, свободных площадей.

Наибольшая вакантность наблюдается на юго-западе (29,7%) и на западе (22,2%) за пределами ЦДР. В пределах ЦДР доля вакантных помещений снизилась относительно II квартала 2016 года с 9% до 8%. Несмотря на то что за три квартала вакантность в зоне ММДЦ «Москва-Сити» существенно снизилась с 32% до 19%, данный субрынок по-прежнему находится на втором месте после ЦДР по количеству свободных офисов класса «А» в Москве, то есть может предложить около 160 000 кв.м.

Распределение объемов свободного предложения офисов по субрынкам



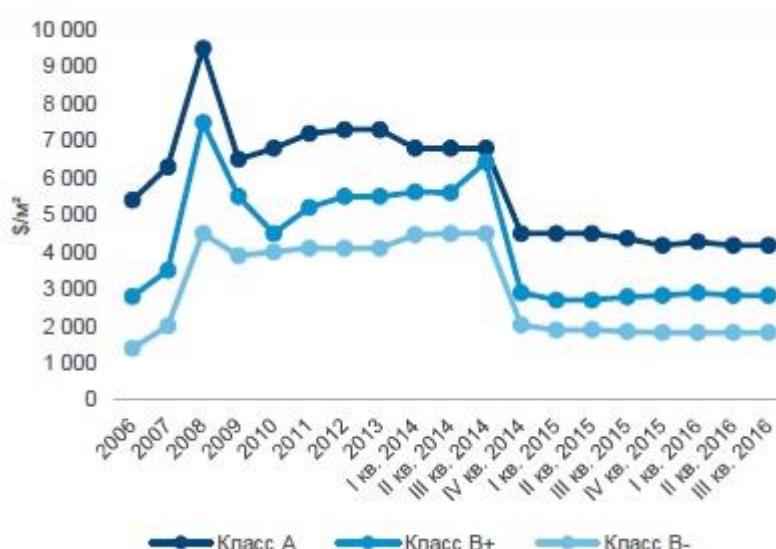
Значительные объемы свободного предложения предоставляют широкий выбор для потенциальных арендаторов, однако сегодня на рынке наблюдается сокращение предложения в сегменте крупных по площади офисов (более 15 000 кв.м), что в наибольшей степени проявляется при подборе готовых к въезду помещений в качественных бизнес-центрах с хорошей локацией.

Цены продажи офисов в столице

В сегменте продаж после падения ценовых показателей в сентябре 2014 года и переформатирования рынка из долларowego в рублевый, запрашиваемые рублевые цены находятся примерно на одном уровне.

Офисные объекты класса «А» предлагаются сегодня по цене от 240 000 до 350 000 руб./кв.м в зависимости от удаленности и привлекательности местоположения. Для офисов класса «В+» ценовой показатель варьируется в диапазоне от 150 000 до 190 000 руб./кв.м, для «В-» – на уровне 110 000 – 130 000 руб./кв.м.

Динамика средней цены продажи офиса

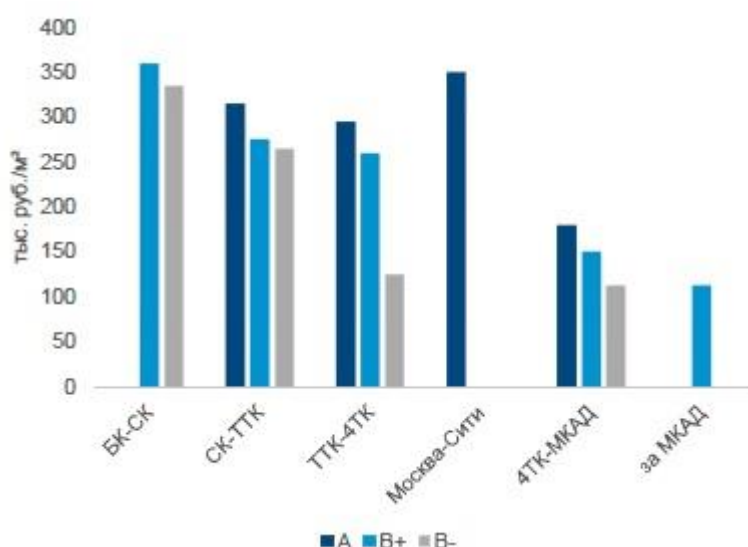


В III квартале покупательский спрос по-прежнему концентрировался в отдельных сегментах предлагаемых офисов. Исходя из запросов покупателей можно выделить три группы наиболее востребованных по размеру офисов: в диапазоне 200-500 кв.м, 1000-2000 кв.м и 8000-12000 кв.м.

Наиболее дорогие офисы предлагаются в центральных районах города по средней стоимости 315 000 руб./кв.м для класса «А» и 265 000 – 275 000 руб./кв.м для классов «В+»/«В-». В башнях ММДЦ «Москва-Сити» предложения варьируются в размере 245 000 – 450 000 руб./кв.м.

Более интересные предложения с точки зрения цены наблюдаются в более удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./кв.м для класса «А» и 150 000 руб./кв.м – для класса «В+». Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./кв.м в классе «А» и 115 000 – 130 000 руб./кв.м в классе «В+»/«В-».

Распределение запрашиваемых цен продаж офисов по удаленности от центра Москвы



Отличительной особенностью сегмента продаж в текущий кризисный период является сокращение количества опций для компаний – конечных пользователей. Дефицит качественного предложения обусловлен рядом факторов, таких как «вымывание» готового предложения в предкризисный период, низкие объемы ввода новых объектов, предлагаемых на продажу, и удержание ряда активов собственниками, не готовыми реализовывать их на низком рынке.

Ставки аренды офисных площадей в Москве

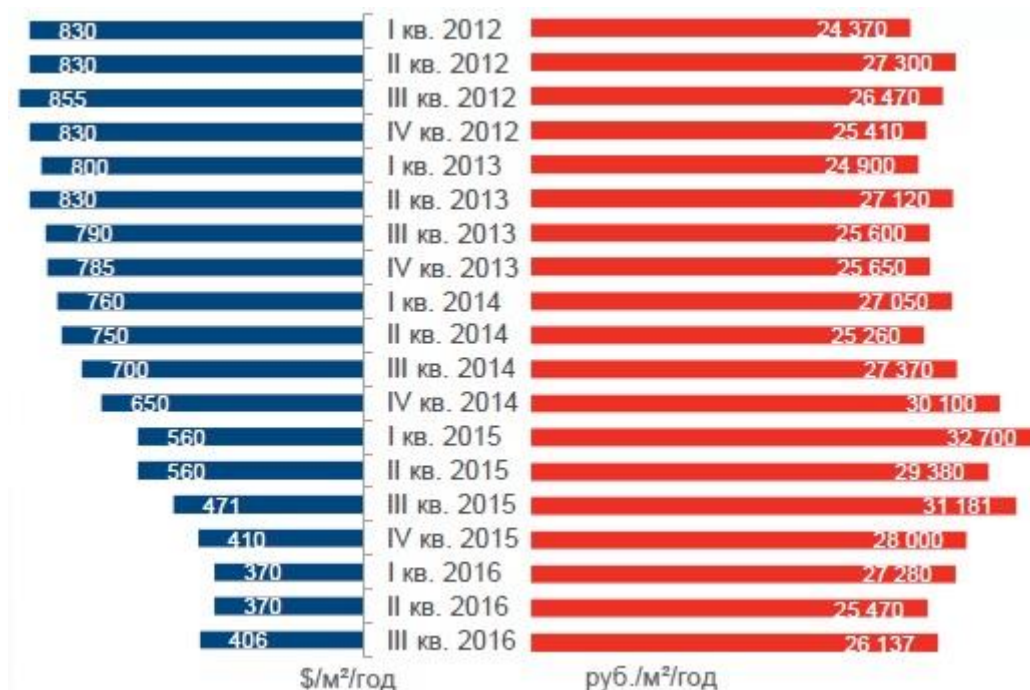
За прошедшие три месяца номинированные в долларах и в рублях запрашиваемые ставки аренды для новых арендаторов в целом стабилизировались. Зафиксировано небольшое увеличение средневзвешенного показателя в классе «А», однако это не является общим рыночным трендом, а обусловлено высвобождением на рынке ранее занимаемых дорогих площадей.

Продолжился переход запрашиваемых ставок из долларов США в рубли: по итогам трех месяцев в классе «А» соотношение рублевых и долларовых предложений составило 63% к 37%, тогда как еще в конце 2015 года данное распределение имело пропорцию 45% к 55%. В классе «В+»/«В-» по рублевым ставкам экспонируется более 95% офисов. Кроме того, все еще корректируются ставки аренды по договорам, подписанным в предкризисный период, приближаясь к текущим рыночным значениям.

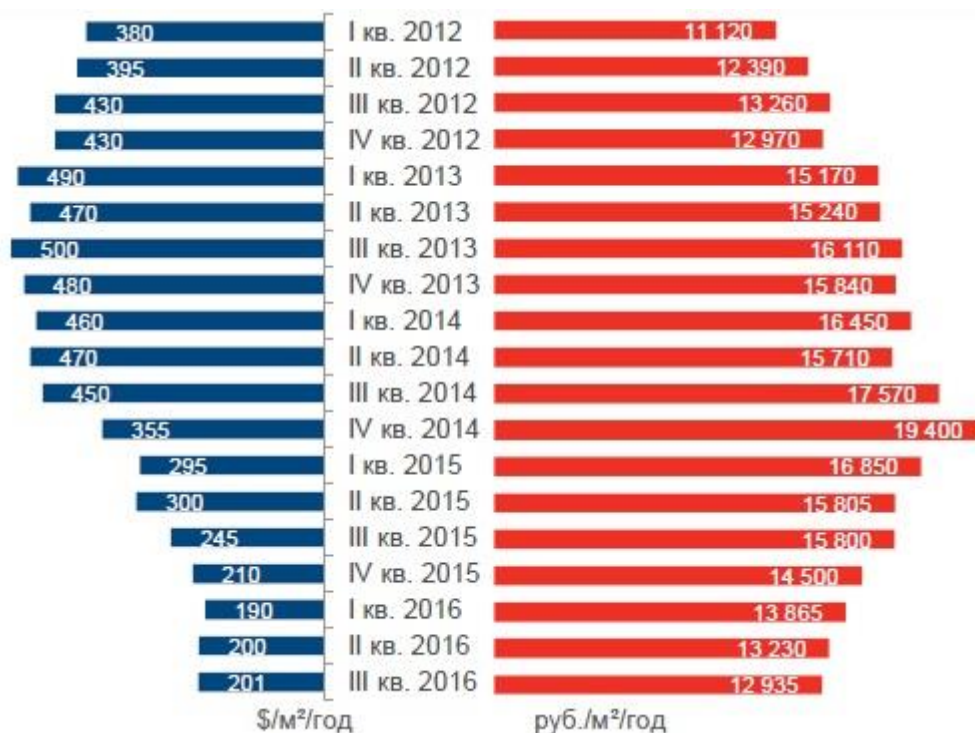
Средневзвешенная приведенная ставка аренды в долларах США для офиса класса «А» составляет \$406/кв.м/год, для помещения класса «В» – \$201/кв.м/год.

Средневзвешенная приведенная ставка аренды, номинированная в рублях, для офисных помещений класса «А» составила 26 137 руб./кв.м/год, для класса «В» – 12 935 руб./кв.м/год.

Динамика приведенной базовой ставки аренды офисов класса «А»



Динамика приведенной базовой ставки аренды офисов класса «В»



Основная часть собственников по-прежнему при заключении договора фиксирует верхнюю границу валютного коридора по курсу ниже официального, что фактически снижает эти долларové ставки на 15%.

Тенденции и прогнозы развития офисного рынка Москвы и МО

Перенос сроков ввода ряда крупных объектов скорректировал ожидаемый объем нового предложения в IV квартале 2016 года. Таким образом, годовой показатель прироста офисных площадей окажется ниже, чем прогнозировался ранее, и не превысит 450 000 кв.м. Это на 42% меньше объемов нового строительства в 2015 году. Основная активность до

конца года будет сосредоточена в децентрализованных субрынках – на них придется 55% объема ввода в IV квартале. Остальные 45% будут реализованы на территории ЦДР.

Основные объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2016 года

Название	Класс	Девелопер	Площадь (тыс. кв.м)
Деловой квартал Neopolis	«А»	A-Store Estates	63,2
«Оазис»	«В+»	Группа БИН	33
Бизнес-центр на ул. Большая Пионерская, вл. 1/17	«А»	АО «Вертолеты России»	31,8
«Квадрат»	«В+»	Lenhart Global	9,5

Несмотря на то что III квартал принято считать сезоном роста деловой активности, бизнес по-прежнему чувствителен к текущей экономической ситуации, что подтверждается снижением показателей спроса. До конца года также не ожидается восстановления активности – объем закрытых сделок за год будет на 25-30% ниже, чем в 2015 году, – порядка 650 000 кв.м против 930 000 кв.м.

При сохранении текущей активности спроса и низких объемов ввода нового предложения доля вакантных площадей на рынке Москвы по итогам 2016 года, скорее всего, не превысит 13,4%. Что касается распределения вакантности по отдельным субрынкам, то оно будет зависеть от ротации крупных арендаторов и их переездов в другие локации.

Объемы ввода офисных площадей и спрос



В краткосрочной перспективе (до конца 2016 года) существенного изменения запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях, не ожидается. В целом за год коррекция ставок будет в пределах 5%. Запрашиваемая долларовая ставка аренды также существенно не изменится. В классе «В», по прогнозам экспертов Colliers International, продолжится сохранение рублевого рынка. Приведенные показатели будут по-прежнему зависеть от динамики курса валют. Основным потенциалом для роста ставки остается спрос, восстановление которого определяется темпами роста экономики страны.

Что касается сегмента продаж то роста цен на офисы специалисты Colliers International не ожидают по крайней мере до середины 2017 года, однако рынок будет становиться более сбалансированным с точки зрения спроса и предложения, количество сделок на рынке продаж и приобретений офисной недвижимости будет умеренным.

Источник информации: <http://zdanie.info/2393/2420/news/9018>

Отчет № 1-ТЮР-2017/12 справедливой стоимости восьми нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно ФСО-7 п. 16, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Согласно ФСО-7 п. 20, справедливая стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Учитывая вышесказанное, Оценщик, рассматривал разрешенное использование объекта оценки исходя из его допустимого использования на дату оценки и фактического способа освоения - под офисные помещения.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Методика расчета

Оценка справедливой стоимости имущества базируется на использовании трех основных подходов: доходного, затратного и сравнительного анализа продаж. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы, либо ее прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы. Поэтому взвешенный результат, полученный на основе всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

Сравнительный (рыночный) подход особенно эффективен в случае существования активного рынка продаж сопоставимых объектов имущества. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как для применения данного подхода необходимо собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, техническое состояние, время продажи, условия продажи и финансирования. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период. Метод основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются аналогичные с оцениваемым объекты. Если между ними существуют различия, проводится соответствующая корректировка данных. Возможны различные формы реализации рыночного подхода: метод общего уровня цен, общей группировки, парной группировки и др.

Затратный подход рассматривает стоимость имущества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость имущества вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует справедливой стоимости. Затратный подход может быть реализован в виде нескольких методов, базирующихся на определении затрат на воспроизводство/замещение объекта и учета физического износа и различного рода устареваний, имеющих у объекта оценки.

Доходный подход основывается на доходе как основном факторе, определяющем величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его справедливой стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества и возможной дальнейшей его продажи. При этом подходе исследуют возможные потоки дохода от эксплуатации объекта, выбирают приемлемую норму капитализации или доходности и вычисляют размер инвестиций, оправданный для получения такого потока дохода. Таким образом, определяется одна из возможных величин справедливой стоимости объекта.

4.2. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется строительство (создание) аналогичного по назначению и качеству объекта.

В соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО-1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 254 от 20 июля 2007 года, **затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату

оценки; **затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Процедура оценки справедливой стоимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения прав на земельный участок.
2. Определение затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений находящихся на участках;
3. Определение величины фактического (накопленного) износа;
4. Вычитание величины фактического износа из затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений и определение стоимости замещения объекта оценки;
5. Определение справедливой стоимости объекта по затратному подходу путем сложения стоимости приобретения права на земельный участок с величиной стоимости замещения объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью офисного здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщикам не известны случаи приобретения офисного помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в административном здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Однако, при оценке справедливой стоимости помещений в рамках доходного подхода необходимы показатели, которые рассчитываются в рамках затратного подхода.

Учитывая вышесказанное, Оценщик произвел расчет затрат на воспроизводство/замещение оцениваемых помещений, но отказался от использования затратного подхода при определении итоговой стоимости оцениваемых помещений.

4.2.2. Расчет затрат на воспроизводство/замещение объекта

При определении затрат на воспроизводство/замещение улучшений используются удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень текущих цен. Основная формула расчета:

$$ЗВС = УП \times V \times И_{уп-07.2017} \times Кз, \text{ где:}$$

ЗВС – затраты на воспроизводство/замещение, руб.;

УП – затраты на воспроизводство/замещение единицы строительного объема объекта-аналога в ценах базового периода, руб. Определены на основе данных справочника Ко-Инвест «Общественные здания», 2011 г.

V – строительный объем;

I_{уп-07.2017} – индекс пересчета стоимости строительства из цен базового периода в цены июля 2017 г.;

Kз – коэффициент, учитывающий коммерческую прибыль (прибыль застройщика).

Пп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов (www.prooценка.ru).

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2012), прибыль предпринимателя для объектов, аналогичных оцениваемым составляет 23%.

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Количество значений	Частота
ПП предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера)	23%	10%	40%	157	81%

Индекс пересчета с уровня цен 2011 года на июль 2017 года определен на основе данных интернет-сайта: <http://www.fedstat.ru/>, как «Индексы цен производителей в строительстве (Строительство)».

4.2.3. Расчет износа и стоимости замещения улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- стоимостной;
- метод срока жизни;

- нормативный.

Стоимостной метод определения физического износа

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Определение физического износа зданий методом срока жизни

Общий накопленный износ здания с точки зрения основных оценочных понятий находится в определенном соотношении с эффективным возрастом здания и сроком экономической жизни. Это соотношение можно выразить формулой:

$$И(\%) = (ЭВ / ФЖ) * 100 = (ЭВ / (ЭВ + ОСФЖ)) * 100, \text{ где}$$

И(%) – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни объекта.

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Нормативный метод расчета физического износа

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Нормативный метод расчета физического износа производится на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Физический износ здания определяется по формуле:

$$И_{\text{физ}} = \left[\sum_{i=1}^n И_i * L_i \right], \text{ где}$$

И_{физ} – физический износ помещений, руб.;

И_i – физический износ i-го конструктивного элемента, (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания, %.

n – количество конструктивных элементов в здании.

В настоящем отчете физический износ оцениваемых помещений определялся нормативным методом.

Признаками **функционального износа** объектов недвижимости, как правило, являются несоответствия его объемно-планировочного и/или конструктивного решений современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

В рамках настоящей работы функциональный износ не выявлен.

Внешний (экономический) износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитуты на определенное использование

недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

В рамках настоящей работы внешний износ не выявлен.

Величину стоимости замещения определяют по формуле:

$$СЗ = ЗВС \times (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{фун}}) \times (1 - И_{\text{экон}}), \text{ где:}$$

СЗ – стоимость замещения объекта;

ЗВС – затраты на воспроизводство/замещение объекта;

И_{физ} – физический износ, %;

И_{фун} – функциональный износ, %;

И_{экон} – экономический износ, %.

4.2.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по затратному подходу

Таблица 4.2.4-1. Расчет стоимости замещения помещений по затратному подходу

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь оцениваемого помещения, кв.м.	Наименование аналога	Строительный объем, куб.м.	Единичная расценка в ценах на 01.01.2011 г., руб. / м. куб.	Поправочный коэффициент на разницу в площади	Индекс перехода от цен 01.01.2011 г. к ценам 07.2017 г.	ПП	Затраты на замещение/воспроизводство без учета износа, руб. (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Затраты на замещение/воспроизводство, руб. (без учета НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	342,50	Офисы 5-11 этажей, высота этажа до 3,5 м	1 179,20	16 021,00	0,86	5,031	1,23	100 539 095	18%	82 442 058
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	423,70		1 691,80	16 021,00	0,86	5,031	1,23	144 243 589	18%	118 279 743
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение П - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	629,10		2 141,60	16 021,00	0,86	5,031	1,23	182 593 729	18%	149 726 858
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	651,90		2 287,50	16 021,00	0,86	5,031	1,23	195 033 225	18%	159 927 245
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17* адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя	687,30		2 646,10	16 021,00	0,86	5,031	1,23	225 607 614	18%	184 998 243

Отчет № 1-ТЮР-2017/12 справедливой стоимости восьми нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь оцениваемого помещения, кв.м.	Наименование аналога	Строительный объем, куб.м.	Единичная расценка в ценах на 01.01.2011 г., руб. / м. куб.	Поправочный коэффициент на разницу в площади	Индекс перехода от цен 01.01.2011 г. к ценам 07.2017 г.	ПП	Затраты на замещение/восп роизводство без учета износа, руб. (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Затраты на замещение/воспрои зводство, руб. (без учета НДС)
	Красносельская, д.35, строен.64										
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	747,50		2 573,60	16 021,00	0,86	5,031	1,23	219 426 233	18%	179 929 511
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23 _с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	759,00		2 663,30	16 021,00	0,86	5,031	1,23	227 074 094	18%	186 200 757
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23 _с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	760,00		2 616,70	16 021,00	0,86	5,031	1,23	223 100 958	18%	182 942 786
	ИТОГО:	5 001,00		17 799,80					1 517 618 537		1 244 447 201

4.3. Сравнительный подход

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, по данным Интернет-сайтов, риэлтерских фирм и периодических изданий.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место нахождения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Для оцениваемых объектов в результате анализа рынка недвижимости отобраны объекты-аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 кв. м общей площади помещений.

Таблица 5.3-1. Описание объектов – аналогов для оцениваемых помещений

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, руб. (без учета НДС)	Дополнительная информация	Источник информации	Контактная информация
1	Офисное	м. Электрозаводская, 1-ая ул. Синичкина	60	81 356	Бизнес-центр кл. В. От метро 10 мин. пешком. Свободная планировка, Панорамное остекление, при строительстве и отделке применяются высококачественные и современные материалы и технологии, офисы от 60 кв.м. Хорошее состояние.	http://www.apexrealty.ru/view.php?id=14612	(910) 405-31-80, (495) 609-68-16 Лилия Владимировна
2	Офисное	м. Бауманская, ул. Бауманская	52	93 986	Продажа помещения в бизнес-центре, все коммуникации, телефон, интернет, подземный паркинг, охрана. Цокольный этаж. Отличное состояние.	http://kre.ru/offers/comsell/5830/	(495) 956 77 99
3	Офисное	м. Электрозаводская ая, Барабанный пер.	600	88 112	Лот 5792 Продажа коммерческой недвижимости Район: Восточный АО Электрозаводская Площадь м²: от 46.00 до 600.00 Цена за м²: от 103 972 руб. Цена: от 4 782 707 руб .до 7 971 179 руб Описание объекта Класс помещения В Отделка С отделкой Тип здания Бизнес-центр Год постройки 2006 г. Количество этажей 2-4 этажа Конструкция здания Кирпич Перекрытия этажей Ж/б Технические параметры Окна и двери Обычные окна Вентиляция и кондиционирование Приточно-вытяжная вентиляция, сплит-система кондиционирования Коммуникации Центральные, коммерческий провайдер «Имман конект» Инфраструктура Охрана и безопасность Система охранной и пожарной сигнализации, система контроля доступа в здание Парковка Наземная парковка (1м/м –5000 руб/мес)	http://www.kre.ru/offers/comsell/5792/	(495) 956-37-97
4	Офисное	м. Семеновская, Ткацкая улица, 17	836	86 164	Москва, Ткацкая улица, 17 Семеновская характеристики бизнес-центра Местоположение округ ВАО район Соколиная гора метро Семеновская от метро 7 мин пешком налоговая инспекция № 19 Технические параметры класс В этажность 2 общая площадь 1228 год постройки 1905 Инженерные системы вентиляция естественная кондиционирование возможность установки описание бизнес-центра «Ткацкая 17»Бизнес-центр «Ткацкая 17» расположен по адресу Москва, Ткацкая улица, 17 в районе Соколиная гора, ВАО. До ближайшей от бизнес-центра станции метро - Семеновская - ходьбы. Здание общей площадью 1228 кв.м было построено в 1905 году. В бизнес-центре «Ткацкая 17» собственник предлагает офисные помещения от 836 кв.м.	http://fortexgroup.ru/bc/tkatskaya-17/	7 495 995-08-77

За единицу сравнения принята цена за 1 кв. м общей площади помещений. Расчет поправок цен аналогов проведен на рыночные условия, дату предложения, уторгование, расположения, функциональное назначение, масштаб, физическое состояние.

Все предложения по оцениваемым объектам-аналогам содержат налог на добавленную стоимость. Учитывая данный факт, Оценщик скорректировал цены предложений на ставку налога на добавленную стоимость (18%).

Стоимость оцениваемых помещений была рассчитана путём умножения полученной стоимости 1 кв. м на площадь всего объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 5.3-2.

Таблица 5.3-2. Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. оцениваемых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Стоимость предложения с учетом стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м. (без учета НДС)		81 356	93 986	88 112	86 164
Рыночные условия (дата продажи)	Июль 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017
Корректировка на рыночные условия, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		77 288	89 287	83 706	81 856
Корректировка на торг, %		-9%	-9%	-9%	-9%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		70 332	81 251	76 172	74 489
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Электrozаводская, 1-ая ул. Синичкина	м. Бауманская, ул. Бауманская	м. Электrozаводская, Барабанный пер.	м. Семеновская, Ткацкая улица, 17
Корректировка на расположение, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		70 332	81 251	76 172	74 489
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	551,0	60	52	600	836
Степенная регрессия по площади	1 639,3	1 872,6	1 888,7	1 630,9	1 598,8
Корректировка на масштаб, тип объекта, %		-14%	-15%	1%	2%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		60 486	69 063	76 934	75 979
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		60 486	69 063	76 934	75 979
Справедливая стоимость помещений, с учетом прав на земельный участок, руб. / кв.м. (без учета НДС)	70 616				

Комментарий к таблице 5.3-2:

1. *Корректировка на земельный участок* принята равной нулю, так как плотность застройки сравниваемых аналогов схожа.
2. *Корректировка на дату предложения (рыночные условия)* определена на основе аналитических данных интернет-сайта: www.blackwood.ru.
3. *Корректировка на торг.* Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости показал, что на дату проведения оценки существует тенденция продавцов на завышение цены предложения, что вызывает необходимость ее корректировки с учетом торга продавца и покупателя. Корректировка на торг определена на основе

«Справочник оценщика недвижимости», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2012 г.

4. *Корректировка на общую площадь.*

Величина корректировки на общую площадь определена на основе исследовательских материалов кандидата технических наук Яскевича Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб» на основе степенной зависимости.



Введение остальных корректировок не требуется, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

Справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, рассчитана как среднеарифметическое значение скорректированных стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов.

Таблица 5.3-3. Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Объект права, местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб. кв.м., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-628	342,50	70 616,00	24 185 980,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-957	423,70	70 616,00	29 919 999,20
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение П - комнаты 1, 2, с 6 по	77-77-22/049/2012-961	629,10	70 616,00	44 424 525,60

Отчет № 1-ТЮР-2017/12 справедливой стоимости восьми нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

№ п/п	Объект права, местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб. кв.м., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
	10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64				
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на позэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-884	651,90	70 616,00	46 034 570,40
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на позэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17* адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-620	687,30	70 616,00	48 534 376,80
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на позэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-644	747,50	70 616,00	52 785 460,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на позэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-873	759,00	70 616,00	53 597 544,00
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на позэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-636	760,00	70 616,00	53 668 160,00
Итого			5 001,00		353 150 616,00

4.4. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что справедливая стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить справедливую стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой оценке был выбран метод дисконтированного денежного потока.

Процедура расчетов методом дисконтированного денежного потока:

1. На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки.
2. Далее определяется остаточная стоимость в постпрогнозный период.
3. Рассчитывается ставка дисконтирования.
4. Спрогнозированный поток доходов и остаточная стоимость приводятся к текущему моменту времени при помощи ставки дисконтирования.
5. Справедливая стоимость будет складываться из текущих стоимостей будущих доходов и остаточной стоимости.

Ниже представлено обоснование использованных прогнозов доходов и расходов, анализ ставки дисконтирования, а также других предположений, реализованных в доходном подходе.

4.4.1. Анализ доходов и расходов

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

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

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

В результате исследования рынка аренды было выявлено 4 объекта-аналога. Выбор объектов-аналогов производился, исходя из их функционального назначения и места нахождения.

Исполнителем в целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применялись корректировки. Перечень корректировок и их численные значения назначены экспертно.

Расчет арендных ставок для оцениваемых помещений представлен в таблице 4.4.1-2.

Таблица 4.4.1-1. Данные о предложениях по аренде офисных помещений

№ п.п.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Бауманская, Бакунинская ул.	м. Семеновская, 3 мин. пешком, ул.Б. Семеновская, 40	м. Бауманская, Балакиревский пер.	м.Бауманская, ул. Фридриха Энгельса
Цена предложения, руб./кв.м. в год, без учета НДС, КУ и ЭР		13 559	12 336	14 052	13 674
Дата предложения		Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017
Общая площадь, кв.м.	342,5 - 760	38-150	104,70	64-114	87,00
Дополнительная информация		Бизнес-центр кл. В. От метро 10 мин. пешком. Внутреннее пространство поделено на кабинеты и блоки, в которые проведены линии скоростного интернета, предоставляемого коммерческим провайдером.	Площадь 104.7 м2 Цена 1 158 руб. за кв.м. в год Цена 121 241 руб. Тип объекта Бизнес-центр Тип предложения Офис Местоположение Москва Метро Семеновская Административный округ ВАО Адрес Б.Семеновская, 40 Показать на карте Описание объекта. Аренда от Собственника! Площадь блока удобно разделена на 3 кабинета.	Сдается в аренду офисное помещение в БЦ кл. В+ 67 м2 - на 1-м эт. адм.здания, из 2-х комнат; 78 м2 - на 2-м эт., из 2-х комнат, мини кухня, с/у; 114 м2 - на 2-м этаже, из 4-х комнат, мини кухня, с/у. Помещения в рабочем состоянии, предост. юр. адрес. Проходн. система. В аренд. ставку входит все, кроме тел. и уборки	В БЦ класса "В+", в цоколе с окнами, сдается офисный блок на 4 кабинета. Есть телефон, интернет, кондиционеры, охрана, парковка. Так же, в том же здании, на 2-ом этаже, сдается офисный блок на 3 кабинета, общей площадью 87кв.м. В стоимость аренды включен НДС
Источник информации		http://www.apexrealty.ru/view.php?id=15059	http://www.knm.ru/catalog/21658/	http://www.realestate.ru/officerentinfo.aspx?id=20954	http://www.realestate.ru/officerentinfo.aspx?id=20888
Контактная информация		(926) 505-5055; (495) 609-6816 Орлова Оксана	7 (495) 66-333-11	(495) 974-22-54 Роял Риэлти	(495) 974-22-54 Роял Риэлти

Таблица 4.4.1-2. Расчет среднего значения ставки арендной платы для офисных помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Годовая арендная плата, руб./ кв. м / год, без учета НДС, КУ и ЭР		13 559	12 336	14 052	13 674
Рыночные условия (дата предложения)	Июль 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017
Корректировка на рыночные условия		-5%	-5%	-5%	-5%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 881	11 719	13 349	12 990
Корректировка на уторгование, %		-7%	-7%	-7%	-7%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 979	10 899	12 415	12 081
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Бауманская, Бакунинская ул.	м. Семеновская, 3 мин. пешком, ул.Б. Семеновская, 40	м. Бауманская, Балакиревский пер.	м.Бауманская, ул. Фридриха Энгельса
Корректировка на локальное местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 979	10 899	12 415	12 081
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 979	10 899	12 415	12 081
Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	11 844				

Комментарий к таблице 4.4.1-2:

Все предложения по оцениваемым объектам-аналогам содержат налог на добавленную стоимость. Учитывая данный факт, Оценщик скорректировал цены предложений на ставку налога на добавленную стоимость (18%).

1. *Корректировка на рыночные условия* определена на основе аналитических данных интернет-сайта: www.blackwood.ru.
2. *Корректировка на торг* определена согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2012).

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Количество значений	Частота
Арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	0%	10%	176	81%

3. *Корректировки на физическое состояние, локальное местоположение* приняты равными нулю, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

Арендная ставка 1 кв. м объекта оценки рассчитана, как среднеарифметическое значение скорректированных ставок 1 кв. м объектов-аналогов.

4.4.2. Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения, поскольку статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу кумулятивного построения, ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$r = r_f + \pi + r_l + r_m, \text{ где}$$

r - ставка дисконтирования;

r_f - безрисковая норма прибыли;

π - премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости;

r_l - премия за низкую ликвидность объекта недвижимости;

r_m – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая норма прибыли.

Безрисковая ставка определена исходя из доходности еврооблигаций.

По данным Интернет-проекта Информационного Агентства «Финмаркет» - RusBonds (www.rusbonds.ru) доходность гособлигаций составляет ОФЗ-46020-АД с датой погашения в 2036 г. по состоянию на дату проведения оценки составила 8,14%;

В дальнейших расчетах принято значение безрисковой ставки – 8,14%.

Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости. Основываясь на исследованиях Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга (1997 г.)¹, приведем перечень основных факторов, учитываемых при

¹ С.В. Грибовский, В.В. Жуковский, Д.Н. Табала. Ставка дисконтирования – не игра воображения, а строгая наука // Вопросы оценки, 1997, № 3.

определении несистематических рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости (исключая риск ликвидности):

- удаленность от центра города;
- тип объекта недвижимости;
- общая площадь объекта;
- состояние объекта;
- оптимальность расположения.

Как правило, в практике оценочной деятельности премия за перечисленные риски по отношению к выбранному объекту недвижимости оценивается экспертным путем, поскольку в настоящее время актуальных разработок факторного анализа премии за инвестирование в недвижимость не производилась.

В связи с этим в настоящем Отчете расчет премии за риски, характерные для оцениваемой недвижимости, производился на основе экспертных оценок перечисленных выше факторов риска.

В целом риск вложения средств в данный объект недвижимости принят от 1% до 5%. Анализ факторов риска и расчет риска для объекта оценки приведен в таблицах ниже.

Таблица 4.4.2-1. Расчет величины поправки на риск инвестирования в оцениваемые помещения

Факторы риска / Уровень риска	Низкий 1,0%	Умеренный 2,0%	Средний 3,0%	Повышенный 4,0%	Высокий 5,0%
Удаленность от центра города	В пределах Бульварного кольца	В пределах Садового кольца	В пределах ТТК	В пределах МКАД в престижных районах	В пределах МКАД в прочих районах
			*		
Тип объекта недвижимости	Офисная	Торговая	Производственно-складская	Досуга и развлечений	Специализированная
	*				
Общая площадь	До 100 м ²	100 - 500 м ²	500 - 2 000 м ²	2 000 - 5 000 м ²	Свыше 5 000 м ²
		*			
Состояние объекта	После ремонта	Хорошее	Рабочее	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт
		*			
Оптимальность расположения	Удачное	Выше среднего	Среднее	Ниже среднего	Неудачное
	*				
Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости					
Количество наблюдений	2	2	1	0	0
Взвешенный итог	2,0%	4,0%	3,0%	0,0%	0,0%
Итого	9,00%				
Количество факторов	5				
Итоговое значение поправки на риск для объекта недвижимости	1,80%				

Премия на низкую ликвидность объекта недвижимости. Поправка на низкую ликвидность рассчитывается исходя из рыночного срока ликвидности объекта и безрисковой нормы прибыли по формуле:

$$r_l = r_f \times t_l / 12$$

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы показал, что срок ликвидности объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым помещениям составляет 6 месяцев.

Для коммерческой недвижимости, со сроком ликвидности 9 месяцев, премия за низкую ликвидность составляет:

Отчет № 1-ТЮР-2017/12 справедливой стоимости восьми нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

$$r_1 = 8,14\% \times 9 / 12 = 6,11\%;$$

Премия за инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью с маленькой по размеру площадью. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости (таблица 4.4.2-2).

Таблица 4.4.2-2. Зависимость премии за инвестиционный менеджмент в зависимости от площади объекта недвижимости

Параметр	До 100 м ²	100 - 500 м ²	500 - 2 000 м ²	2 000 - 5 000 м ²	Свыше 5 000 м ²
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	1%	2%	3%	4%

Исходя из таблицы 4.4.2-2 премия за инвестиционный менеджмент для оцениваемых помещений принята равной 1% соответственно.

Для оцениваемых помещений величина ставки дисконтирования принята равной 17,05% исходя из расчета:

$$r = 8,14\% + 1,80\% + 6,11\% + 1,0\% = 17,05\%.$$

4.4.3. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы объекта стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета остаточной стоимости:

Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта;

Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.

Метод предполагаемых доходов. Поскольку оцениваемый объект недвижимости по истечении прогнозного периода не исчерпает срок службы, а прогноз стоимости предполагаемой продажи затруднен из-за трудности долгосрочного прогнозирования рынка недвижимости, собственник объекта оценки при его продаже может исходить из возможности получения будущих доходов. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного по формуле:

$$R = r - g + r_r, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – темпы роста или падения стоимости недвижимости в постпрогнозный период по причине колебания рыночной инфраструктуры;

r_r - норма возврата капитала, связанная с конечным сроком жизни инвестиционного актива (недвижимости).

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 3%.

Существуют несколько методов расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный метод (метод Ринга). Данный метод предполагает, что возмещение стоимости недвижимости происходит равными долями. Возврат капитала по данному методу не эффективен поскольку, фонд возмещения оказывается замороженным в течение остаточного срока службы объекта, и норма возврата капитала оказывается неоправданно завышенной;

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). К достоинству данного метода стоит отнести снижение нормы возврата капитала, поскольку фонд возмещения инвестируется и прирастает, в то же время рискованность вложений может привести к потере фонда возмещения;

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда). На взгляд исполнителя, это оптимальный метод расчета нормы возврата капитала, поскольку позволяет обеспечить как снижение нормы возврата капитала, так и сохранность фонда возмещения.

Норма возврата капитала по методу Хоскольда определяется по формуле:

$$r_r = (1 - z_y) \times r_f / ((1 + r_f)^k - 1), \text{ где:}$$

r_r – норма возврата капитала;

z_y – доля неизнашиваемой стоимости земельного участка в стоимости объекта недвижимости (по затратному подходу);

r_f – безрисковая норма прибыли;

k – остаточный срок службы объекта недвижимости, лет.

Остаточный срок службы оцениваемых строений определялся в соответствии с рекомендациями о типичных средних сроках службы зданий и сооружений по источнику: Российское общество оценщиков. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» под редакцией гл. специалиста Главгосстройнадзора России, засл. строителя РСФСР Ю.В. Бейлезона.

Для объекта оценки - учитывая оставшийся экономический срок службы объекта оценки, принимаемого равным 63 годам, норма возврата капитала составит – 0,069%.

Ставка капитализации округленно принимается равной:

$$K = R - g + r_r = 17,05\% - 3\% + 0,07\% = 14,12\%.$$

4.4.4. Фактор текущей стоимости

Текущая стоимость доходов рассчитывается по формуле:

$$PV = FV / (1 + R)^n, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – норма дисконта;

N – число периодов.

В теории оценки стоимости недвижимости денежные потоки дисконтируются на момент их получения (календарный год, квартал или месяц). Согласно практике заключения договоров аренды недвижимости, арендная плата уплачивается раз в месяц, реже раз в квартал.

В настоящем Отчете фактор текущей стоимости рассчитывался на середину года. Так, для первого прогнозного года значение числа периодов N равно 0,5, для второго прогнозного года значение N составит 1,5 и т.д., для постпрогнозного периода – на конец последнего года прогнозного периода.

4.4.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Таблица 4.4.5-1. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Постпрогнозный период
Общая площадь офисных помещений, сдаваемая в аренду, кв.м.	5 001,00	5 001,00	5 001,00	5 001,00	5 001,00	5 001,00	5 001,00
Темпы роста арендной платы на помещения, %		20%	15%	10%	10%	7%	3%
Арендная плата в год без учета НДС, с учетом КР и ЭР, руб. / кв.м. для офисных помещений	11 844	14 213	16 345	17 980	19 778	21 162	21 797
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб. в год	59 231 844	71 079 213	81 741 345	89 917 980	98 909 778	105 831 162	109 006 797
Потери при недозагрузке площадей, руб.	4 146 229	4 975 545	5 721 894	6 294 259	6 923 684	7 408 181	7 630 476
Потери при недозагрузке площадей, %	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Действительный валовой доход в год, руб.	55 085 615	66 103 668	76 019 451	83 623 721	91 986 094	98 422 981	101 376 321
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>33 212 618</i>	<i>32 789 443</i>	<i>32 372 617</i>	<i>31 962 043</i>	<i>31 557 628</i>	<i>31 159 278</i>	<i>30 766 904</i>
расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения	5 001 000	5 001 000	5 001 000	5 001 000	5 001 000	5 001 000	5 001 000
налог на недвижимость (имущество)	26 967 171	26 562 663	26 164 223	25 771 760	25 385 184	25 004 406	24 629 340
Арендные платежи на земельный участок, руб.	0	0	0	0	0	0	0
расходы на страхование	1 244 447	1 225 780	1 207 394	1 189 283	1 171 444	1 153 872	1 136 564
<i>Переменные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>882 982</i>	<i>988 931</i>	<i>1 083 921</i>	<i>1 155 857</i>	<i>1 235 437</i>	<i>1 295 823</i>	<i>1 321 432</i>
премия за управление	550 856	661 037	760 195	836 237	919 861	984 230	1 013 763
прочие расходы	332 126	327 894	323 726	319 620	315 576	311 593	307 669
Чистый операционный доход, руб.	20 657 889	31 997 400	42 239 187	50 186 201	58 877 453	65 656 287	68 980 316
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	17,05%						
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,924	0,790	0,675	0,576	0,492	0,421	0,389
Текущая стоимость денежного потока, руб.	19 087 889	25 277 946	28 511 451	28 907 252	28 967 707	27 641 297	
Сумма текущих стоимостей	158 393 542						
Ставка капитализации, %	14,12%						
Будущая стоимость реверсии, руб.	488 529 150						
Текущая стоимость реверсии, руб.	190 037 839						
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (без учета НДС)	348 431 381						

Комментарий к таблице 4.4.5-1:

1. Прогнозный период принят равным 6 годам на основании того, что конъюнктура рынка недвижимости Московского региона подвержена существенным колебаниям в долгосрочном периоде и 6 лет, по мнению Исполнителя, это максимально возможный горизонт прогнозирования динамики арендных ставок коммерческой недвижимости.

2. В течение прогнозного периода предполагается возможность увеличения уровня ставок аренды в среднем на 7-20% в год, а в постпрогнозный период на 3%. Прогноз составлен на основе аналитических данных ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY.

3. **Действительный валовой доход (ДВД)** – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь при сборе арендной платы.

Прогноз уровня недосбора арендной платы принят на основе фактических данных Собственника по оцениваемым помещениям.

4. **Чистый операционный доход (ЧОД)** – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из эффективного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

5. Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

- постоянные:
 - расходы на текущий ремонт и содержание систем жизнеобеспечения зданий и территории;
 - налог на недвижимость (имущество);
 - платежи за земельный участок;
 - расходы на страхование.
- переменные:
 - расходы на управление;
 - расходы на замещение.

Операционные расходы - затраты на эксплуатацию здания (управление зданием, техническое обслуживание, охрана, вывоз мусора, уборка мест общего пользования, уборка снега), а также на коммунальные платежи (отопление, водоснабжение, электроэнергия). Ставка операционных расходов – 1000 руб. за 1 кв.м. в год. Операционные расходы определены на основе данных аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY.

Премия за управление и прочие расходы приняты в размер 1% от действительного денежного потока. Данные показатели подтверждаются по результатам интервью с представителями Заказчика.

Налог на имущество (недвижимость) составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости замещения строения. Расчет налога на имущество в прогнозном периоде представлен в таблице ниже.

Таблица 4.4.5-2. Расчет налога на имущество в прогнозном периоде для оцениваемых помещений

Расчет налога на имущество	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Постпрогнозный период
Затраты на замещение, определенные в рамках затратного подхода, руб.	1 244 447 201	1 225 780 493	1 207 393 786	1 189 282 879	1 171 443 636	1 153 871 981	1 136 563 901
Амортизация, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Амортизация, руб.	18 666 708	18 386 707	18 110 907	17 839 243	17 571 655	17 308 080	17 048 459
Остаточная балансовая стоимость, руб.	1 225 780 493	1 207 393 786	1 189 282 879	1 171 443 636	1 153 871 981	1 136 563 901	1 119 515 442
Налог на имущество, %	2,2%						
Налог на имущество, руб.	26 967 171	26 562 663	26 164 223	25 771 760	25 385 184	25 004 406	24 629 340

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 0,5% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Предполагается, что страхование будет осуществляться на базе справедливой стоимости по тарифу 0,1%. Таким образом, ежегодные страховые расходы приняты на уровне 0,1% от остаточной стоимости замещения помещений.

Арендные платежи на земельный участок определены на основе фактических данных заказчика.

Капитальные резервы (расходы на замещение). Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Предполагается, что капитальный ремонт производится один раз в 20 лет, интересующая нас величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 23,95% (доля основных конструктивных элементов улучшений) от стоимости замещения строений;
- ремонт производится раз в 20 лет;
- накопление происходит по ставке 11,31%.

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула²:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;

C_r - необходимые затраты на капитальный ремонт (23,95% от стоимости замещения). Определена на основе весовых значений конструктивных элементов в составе всего здания. Источник: справочник КО-Инвест «Общественные здания».

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (11,31%);

n - период дисконтирования (20 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице 4.4.5-3.

² Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

Таблица 4.4.5-3. Расчет расходов на замещение

Показатель	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Стоимость замещения помещений, руб.	1 517 618 537
Доля основных конструктивных элементов в стоимости замещения помещений, %	23,95%
Затраты на капитальный ремонт, руб.	363 469 640
Периодичность капитальных ремонтов, лет	20
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования – 11,31%)	0,015030321
Ежегодные отчисления в резерв на замещение для помещений, руб.	5 463 065

Таблица 4.4.5-4. Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Объект права, местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб. кв.м., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-628	342,50	69 672,00	23 862 660,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-957	423,70	69 672,00	29 520 026,40
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение П - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-961	629,10	69 672,00	43 830 655,20
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-884	651,90	69 672,00	45 419 176,80
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17* адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-620	687,30	69 672,00	47 885 565,60
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-644	747,50	69 672,00	52 079 820,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-873	759,00	69 672,00	52 881 048,00
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-636	760,00	69 672,00	52 950 720,00
Итого			5 001,00		348 429 672,00

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Результат, получаемый по затратному подходу, отражает скорее затраты собственника имущества при строительстве объектов недвижимого имущества. Кроме того, в большинстве случаев затратный подход в оценке не показывает справедливую стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создают справедливую стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам. Это касается, прежде всего, доходных объектов и объектов, на которые существует на рынке большой неудовлетворенный спрос. Данный метод в большей степени отражает затраты инвестора и наиболее применим для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, для технико-экономического обоснования нового строительства, для оценки объектов незавершенного строительства, а также для объектов с ограниченным рынком.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью административного здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Нам не известны случаи приобретения офисного помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в административном здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений. Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений.

Оценка по сравнительному подходу использует информацию по ценам предложений объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или ценах предложений.

По мнению Исполнителя, результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, одинаково точно отражают справедливую стоимость объекта оценки.

В связи с вышеизложенным, доходному и сравнительному подходам присвоены одинаковые весовые значения.

№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	342,50	Не применялся	23 862 660	24 185 980	24 024 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	423,70	Не применялся	29 520 026	29 919 999	29 720 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение П - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	629,10	Не применялся	43 830 655	44 424 526	44 128 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	651,90	Не применялся	45 419 177	46 034 570	45 727 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17* адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	687,30	Не применялся	47 885 566	48 534 377	48 210 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	747,50	Не применялся	52 079 820	52 785 460	52 433 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	759,00	Не применялся	52 881 048	53 597 544	53 239 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	760,00	Не применялся	52 950 720	53 668 160	53 309 000
Итого		5 001,00		348 429 672	353 150 616	350 790 000

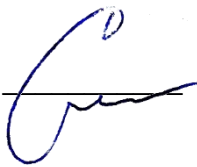
5.1. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Я не имею в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного Отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производил:

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения



Столбецов С.Д.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: нежилые помещения (8 объектов), общей площадью 5 001 кв. м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»:

1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17;
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16;
3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23;
4. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а;
5. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение II - комнаты 1, 2, с 6 по 10;
6. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22;
7. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23;
8. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22.

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строение 64.

Вид права: общедолевая собственность.

Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Заказчики работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Балансовая стоимость: нет данных.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: общедолевая собственность.

Основание для проведения оценки: Задание № 1-ТЮР-2017/12 от 16.07.2017 г. к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный»

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.07.2017.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 17.07.2017.

Период проведения работ по оценке: 16.07.2017 – 17.07.2017 гг.

Дата составления отчета: 17.07.2017.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2017/12.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС:

№ п/п	Объект права, местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 13, 16 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-628	342,50	24 024 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-957	423,70	29 720 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение П - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-961	629,10	44 128 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-884	651,90	45 727 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17* адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-620	687,30	48 210 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-644	747,50	52 433 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-873	759,00	53 239 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23с адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64	77-77-22/049/2012-636	760,00	53 309 000
Итого			5 001,00	350 790 000,00

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Отчет № 1-ТЮР-2017/12 справедливой стоимости восьми нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

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

1. Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
3. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
4. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015:
 - ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки;
 - ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке;
 - ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. Методическая информация

1. Оценка справедливой стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
2. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
4. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.

3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельства о государственной регистрации прав.
2. Технические паспорта БТИ.
3. Акт итоговой проверки при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства.
4. Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.
5. Кадастровые паспорта помещений.
6. Эспликации к кадастровым паспортам.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1686LB40R3689

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Закрытое акционерное общество «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.46/2, стр. 1		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000, 00		7 500, 00
(Пять миллионов рублей 00 копеек)		(Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,15%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» сентября 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «04» сентября 2016 г.	по «03» сентября 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес:

117312, г. Москва, ул. Бавитова, 17

От имени Страховщика:



А.В. Завадский/
М.П. Федеральное бюро расследований
771007631

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «04» сентября 2016 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Столбецова Сергея Дмитриевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

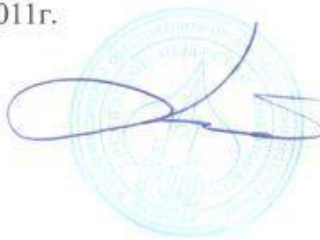
о том, что Столбецов Сергей Дмитриевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 003113

«22» января 2008г.

Дата выдачи «29» марта 2011г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 233-087219/16

«27» декабря 2016 г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Столбецов Сергей Дмитриевич Паспортные данные: 4598, 482689, ОВД «Сокольники» г. Москвы, 09.06.1999г. Адрес регистрации 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кВ.124
СТРАХОВЩИК:	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ОСАО «ИНГОССТРАХ» от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (далее – Выгодоприобретатель).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт установления обязанности возместить реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю, действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения реального ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в Период страхования или после его окончания в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	При наступлении страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату только в размере реального ущерба, причиненного имущественным интересам Выгодоприобретателя. Под реальным ущербом понимаются расходы, которые Выгодоприобретатель, чье право нарушено, произвел или должен будет произвести для восстановления своего нарушенного права, утрата или повреждение имущества Выгодоприобретателя.
ИСКЛЮЧЕНИЯ:	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимиты ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем и каждому страховым случаям устанавливаются в размере Рублей 5.000.000,- (Пять миллионов).
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Рублей 5 000,- (Пять тысяч) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 21.01.2017 г. При неуплате премии в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии, настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Столбецов Сергей Дмитриевич

От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
 (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 1105948-3/16 от 30.01.2016 г.)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ
(ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)**

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
(Мосгосстройнадзор)
ул. Брянская, д. 9, Москва, 121059

(Наименование органа государственного строительного надзора и иные реквизиты в соответствии с требованиями к оформлению документов органа государственного строительного надзора)

Номер дела 23757

Экземпляр № 1

**АКТ ИТОГОВОЙ ПРОВЕРКИ № 010144
ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Москва

(место составления)

«31» ЯНВАРЯ 2008 г.

Мною (нами),

(ненужное зачеркнуть)

Главным специалистом УН-1

(должность,

Чернышевым С.В.

ФИО должностного лица органа государственного строительного надзора,

осуществляющего проверку)

в присутствии

Бессонова Дмитрия Викторовича

(должности,

действующего по доверенности № 3 от 21 января 2008 г.

ФИО присутствующих представителей застройщика или заказчика

выданной генеральным директором ЗАО «ПРОЕКТ-СИТИ»

либо лица, осуществляющего строительство,

Вещиковым А.И.

иных лиц)

проведена проверка и составлен настоящий акт о проверке

при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте

(ненужное зачеркнуть)

объекта капитального строительства:

Административное здание

(наименование

объекта капитального строительства)

расположенного по адресу:

г. Москва, ЦАО

(указать почтовый

ул. Нижняя Красносельская, вл. 35, стр. 64

или строительный адрес объекта капитального строительства)

Предмет проверки:

Итоговая

(указываются выполненные работы (включая отдельные работы, строительные конструкции,

участки сетей инженерно – технического обеспечения), подлежащие проверке, исполнительная и иная документация

или указывается «итоговая»)

В результате проведенной проверки установлено:

Объект соответствует проектной документации

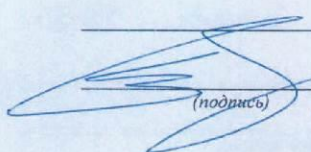
(наименование нарушений с указанием наименования, статей (пунктов) технических регламентов (норм и правил),

иных нормативных правовых актов, проектной документации, требования которых нарушены)

По результатам проверки оформлены:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА
(указываются документы, оформленные по результатам проверки)

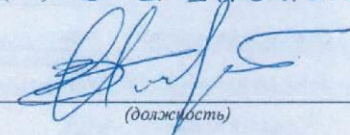
Объяснения и замечания застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство (или его представителя), в отношении которого составлен акт, а также иных лиц, присутствовавших при проверке

 (подпись) ЧЕРНЫШЕВ С.В. (расшифровка подписи) ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ УН-1 (должность)

Экземпляр Акта получил:

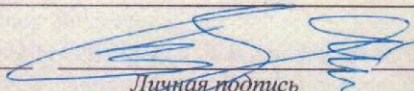
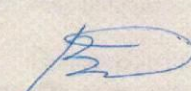
(заполняется представителем застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство, с указанием реквизитов документа о представительстве) ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 3 от 21.01.2008

«31» 01 2008 г.

зам. директора (подпись) БЕССОНОВ А.В. (расшифровка подписи)  (должность)

 ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) 	
ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059; телефон/факс: (495) 240-03-12; e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001	
Номер дела <u>23757</u> Экземпляр № <u>1</u>	Утверждено распоряжением Мосгосстройнадзора от «01» февраля 2008г. № 45-Р/ЗОС
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО, ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	
г. Москва (место составления)	« 01 » февраля 2008 г.
Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано	ЗАО «Проект-Сити» (наименование застройщика или заказчика,
№ 006027802 от 25.07.2005; ОГРН 1057747566491; ИНН 7708568668 номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, 124657 Москва, ул. Краснопрудная д.22А; тел. 8(499)793-63-36 почтовые реквизиты, телефон/факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефон/факс – для физических лиц)	
и подтверждает, что объект капитального строительства	
административное здание (наименование объекта капитального строительства,	
Площадь объекта общая 26958,7 кв. м основные характеристики объекта капитального строительства)	
расположенный по адресу:	107140 г.Москва улица Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64 (почтовый
г. Москва, улица Нижняя Красносельская, вл. 35, стр. 64, ЦАО, район Басманный и строительный)	

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, з.636, 2007 г., уровень "Б"

Разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт № RU77107000-001345 от 16.11.2007 (номер и дата выдачи, Мосгосстройнадзор до 18.02.2008 кем выдано, срок действия)		
Заключение государственной экспертизы проектной документации № 26-59 МГЭ от 30.06.1989; дополнение № 643-А/08 от 16.01.2008 (номер и дата выдачи, Мосгосэкспертиза кем выдано)		
Начало строительства, реконструкции, капитального ремонта	14.11.2007 (дата начала работ)	
Окончание строительства, реконструкции, капитального ремонта	18.02.2008 (дата окончания работ)	
СООТВЕТСТВУЕТ требованиям проектной документации (указываются наименование, статьи (пункты) технического регламента (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации)		
Основанием для выдачи настоящего ЗАКЛЮЧЕНИЯ являются: Акт итоговой проверки № 010144 от 31.01.2008 (номер, дата акта итоговой проверки и пр.)		
Главный специалист УН-1 Должность (заполняется должностным лицом органа государственного строительного надзора)	 Личная подпись	Чернышев С.В. Ф.И.О.
Экземпляр заключения получил: Генеральный директор ЗАО «Проект-Сити» Должность (заполняется представителем застройщика или заказчика, с указанием реквизитов документа, подтверждающего представительство)	 Личная подпись	Вещиков А.И. Ф.И.О.
		CON0001153


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: 26 СЕН 2012

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200

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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3,) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м, этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комнаты 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-957

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
26 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-957

Регистратор  АЕМКИН Е.Е.

М.П. 

77-АО 285167 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0046)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 9
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 423,7 кв.м.
- 1.3. Общая площадь помещения
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.17,22а)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната I (ком.17,22а)
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.17,22а)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования - 16.04.2012
Сведения об обременении: доверительное управление
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.22а)
- 1.11. ГПМ МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

02 10 12 0011503

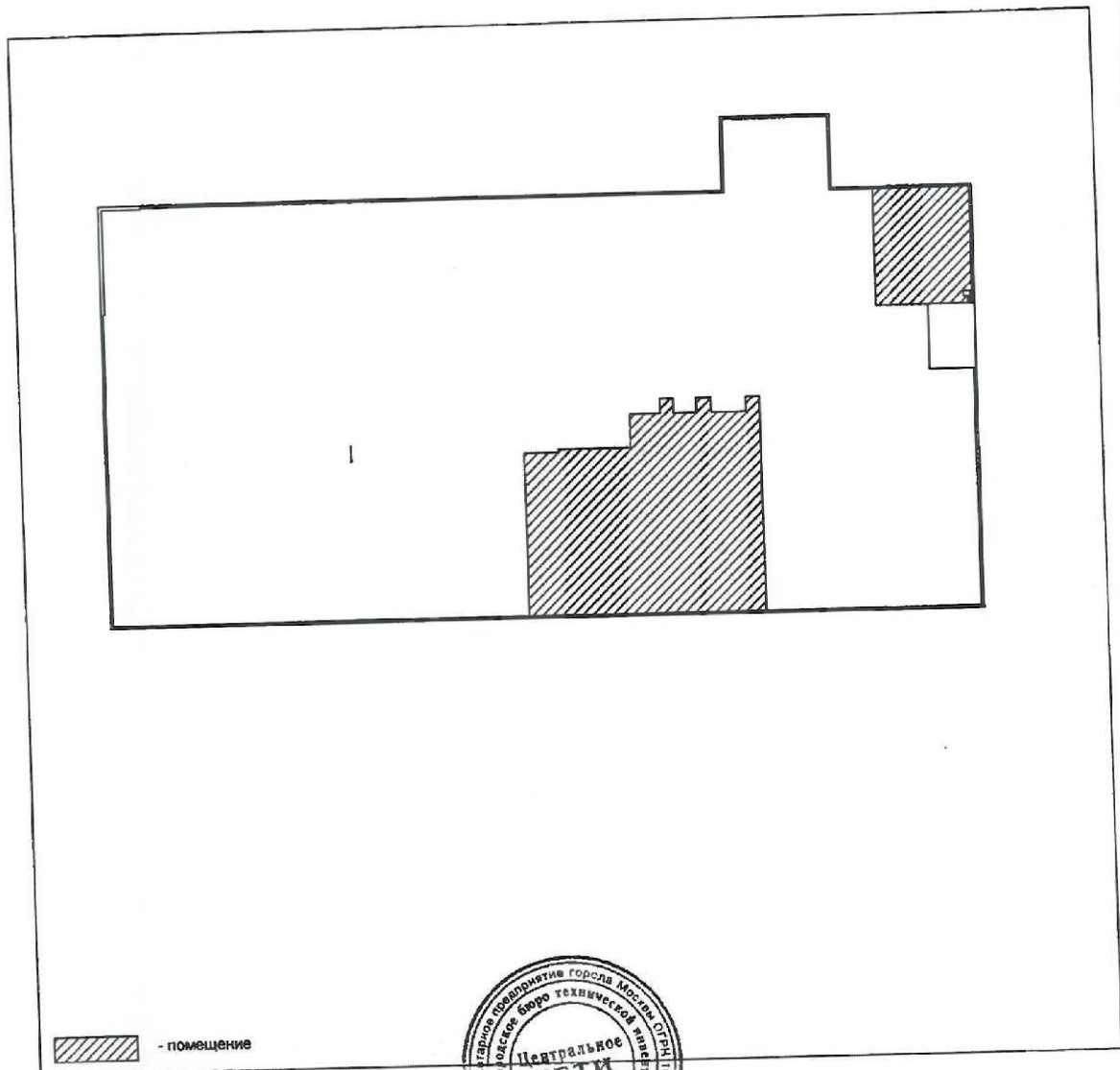
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер)1050/10(04301927 : 0046)

План расположения помещения на этаже

9 ЭТАЖ

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



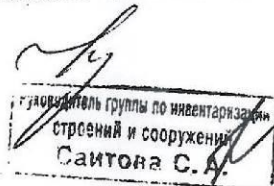
ТБТИ

М. П.

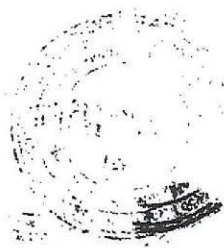
(подпись)

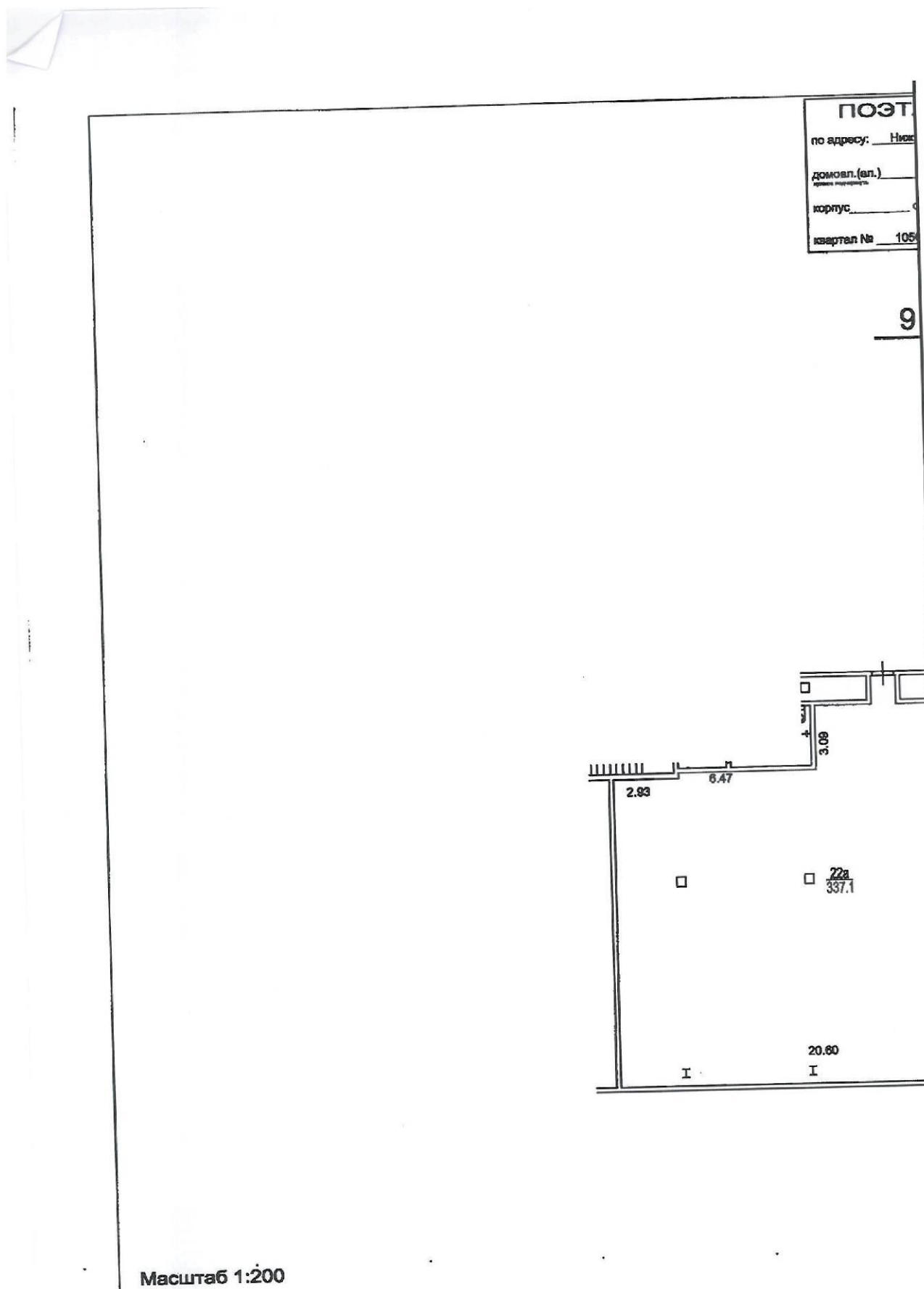
Курочкина Н.И.
(инициалы, фамилия)

Смирнова



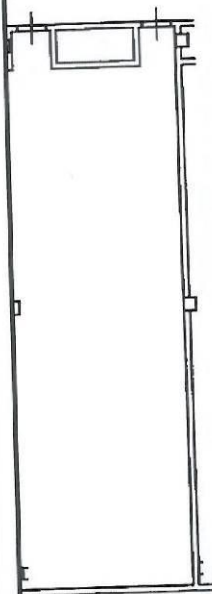
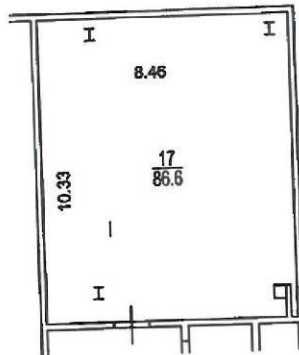
скреплено печатью *2* листов
Курочкина
Наталья Игоревна
Начальник
Центрального ТБТИ





ЭТАЖНЫЙ ПЛАН

г. Красносельская ул.
инвентаризационный ул. (проект, бумага в 1:50)
 дом 35
 здание (сооружение) 64
 ЦАО г.Москвы

ЭТАЖ

Разрешение на произведенное переоборудование

В эск. № 1 (ком. 22а)

Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

" 16 " 04 2012 г.

Исполнитель подпись

Проверил подпись

Постажный план составлен по состоянию на

" 16 " 04 2012 г.

П/план снял Никитин Г.Н.

Проверил Савина С.А.

" 30 " 05 2012 г.

Центральное БТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.04.2012

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.22а)

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
9	17	офис	86,6	86,6		учрежд.			363
	22а	офис	337,1	337,1		учрежд.			
Итого			423,7	423,7					
---Нежилые помещения всего			423,7	423,7					
в т.ч. Учрежденные			423,7	423,7					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555

Исполнитель группы по обследованию
зданий и сооружений
Сайтова С.А.

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 12 0011500


 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: 26 СЕН 2012

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200

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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3,) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м, этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение II - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-961

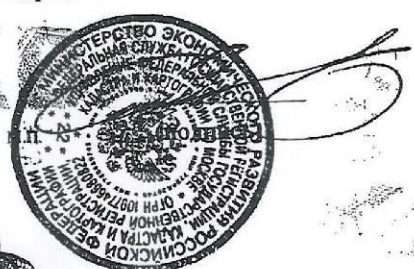
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
26 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-961

Регистратор
Демкин Е.Е.

77-АО 285169

РФ



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0058)1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение технический этаж
1.3. Общая площадь помещения 629,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.1,2,6-10)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.1,2,6-10)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования - 22.03.2011Сведения об обременении: доверительное управление1.11. ГУП Мосгортранс (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)

02 10 12 0011488

ПОМЕЩЕНИЯ

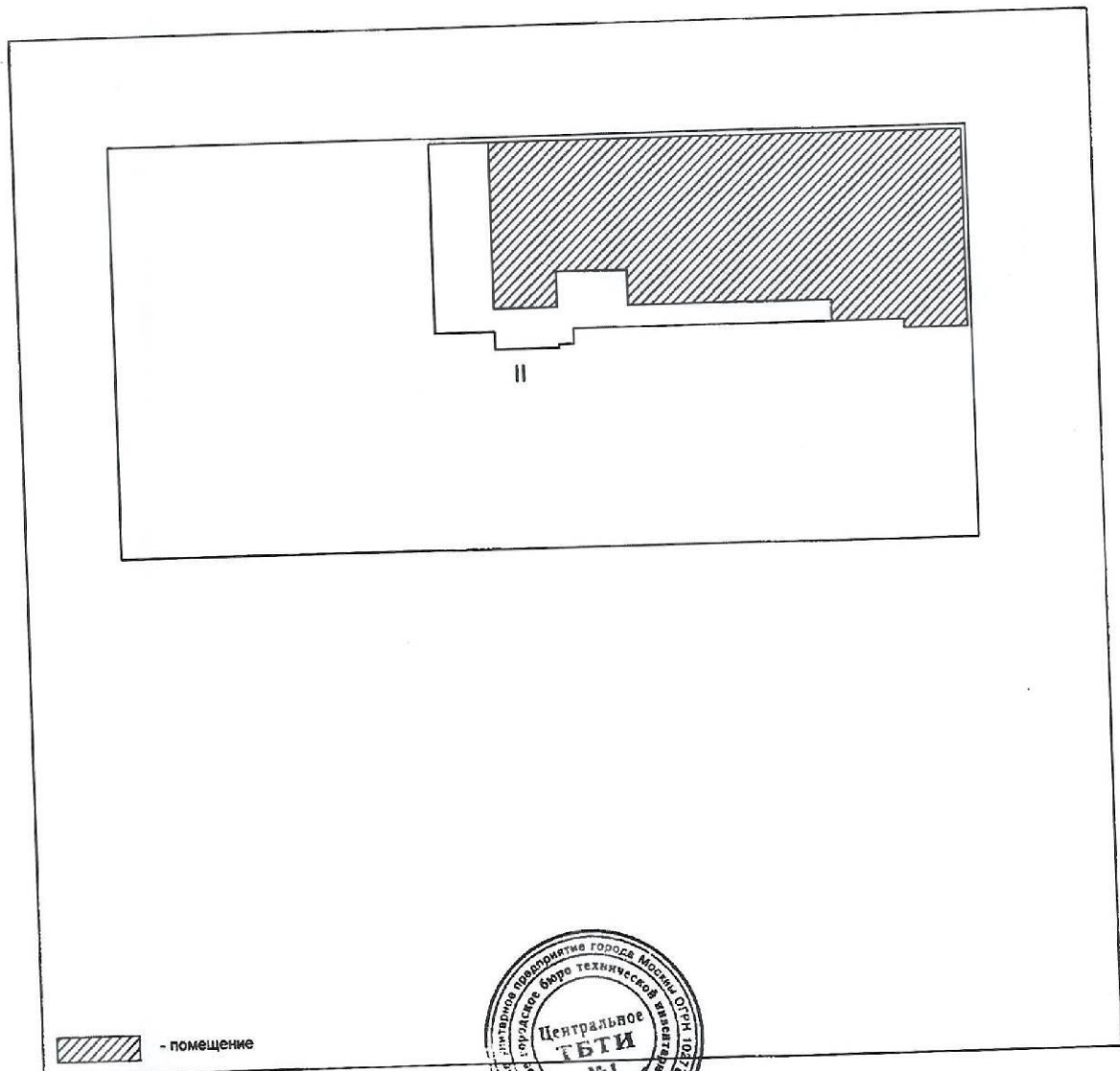
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер)1050/10(04301927 : 0058)

План расположения помещения на этаже

ТЕХ.ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального

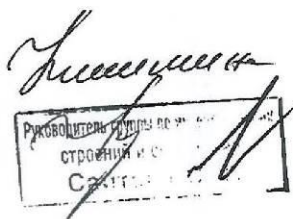
ТБТИ

М. П.

(подпись)

Куручкина Н.И.

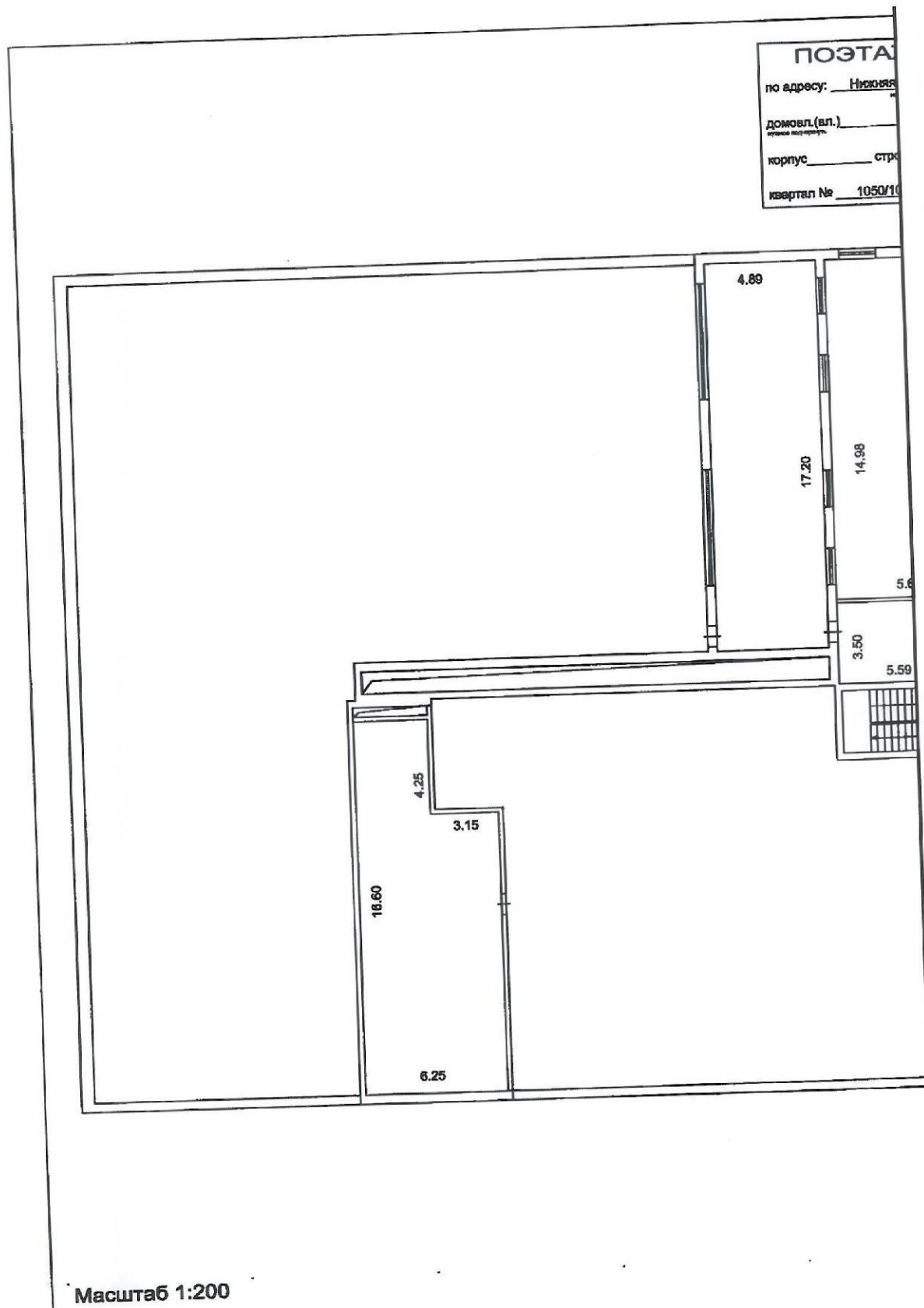
(инициалы, фамилия)



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов

Курочкина
Наталья Игоревна
Начальник
Центрального ТБТИ





Центральное БТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 22.03.2011

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)
от 29.11.2010 N 3922-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
т	1	пом.подсобное	350,7		350,7			прочая	360
	2	пом.подсобное	190,1		190,1			прочая	
	6	коридор	41,5		41,5			прочая	
	7	санузел совмещ.	3,8		3,8			прочая	
	8	уборная	3,7		3,7			прочая	
	9	уборная	4,0		4,0			прочая	
	10	пом.подсобное	35,3		35,3			прочая	
Итого			629,1		629,1				
---Нежилые помещения всего			629,1		629,1				
в т.ч. Прочие			629,1		629,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

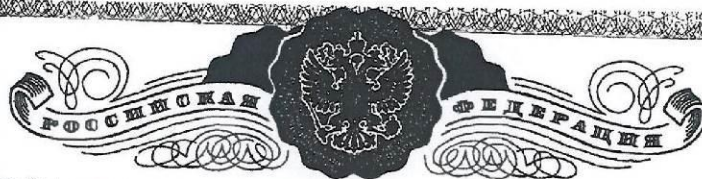
23 10 302555

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Сайтов С.А.



02 10 12 0011485



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: 21 СЕН 2012

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3,) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 342,5 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 13, 16, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-628

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
21 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-628

Регистратор

МОСКВА

М.П.



77-АО 279694



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0026)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь помещения 342,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.13,16)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.13,16)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 15.07.2011
Сведения об обременении: доверительное управление
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.13)
- 1.11. ГУП Мосгортранс (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

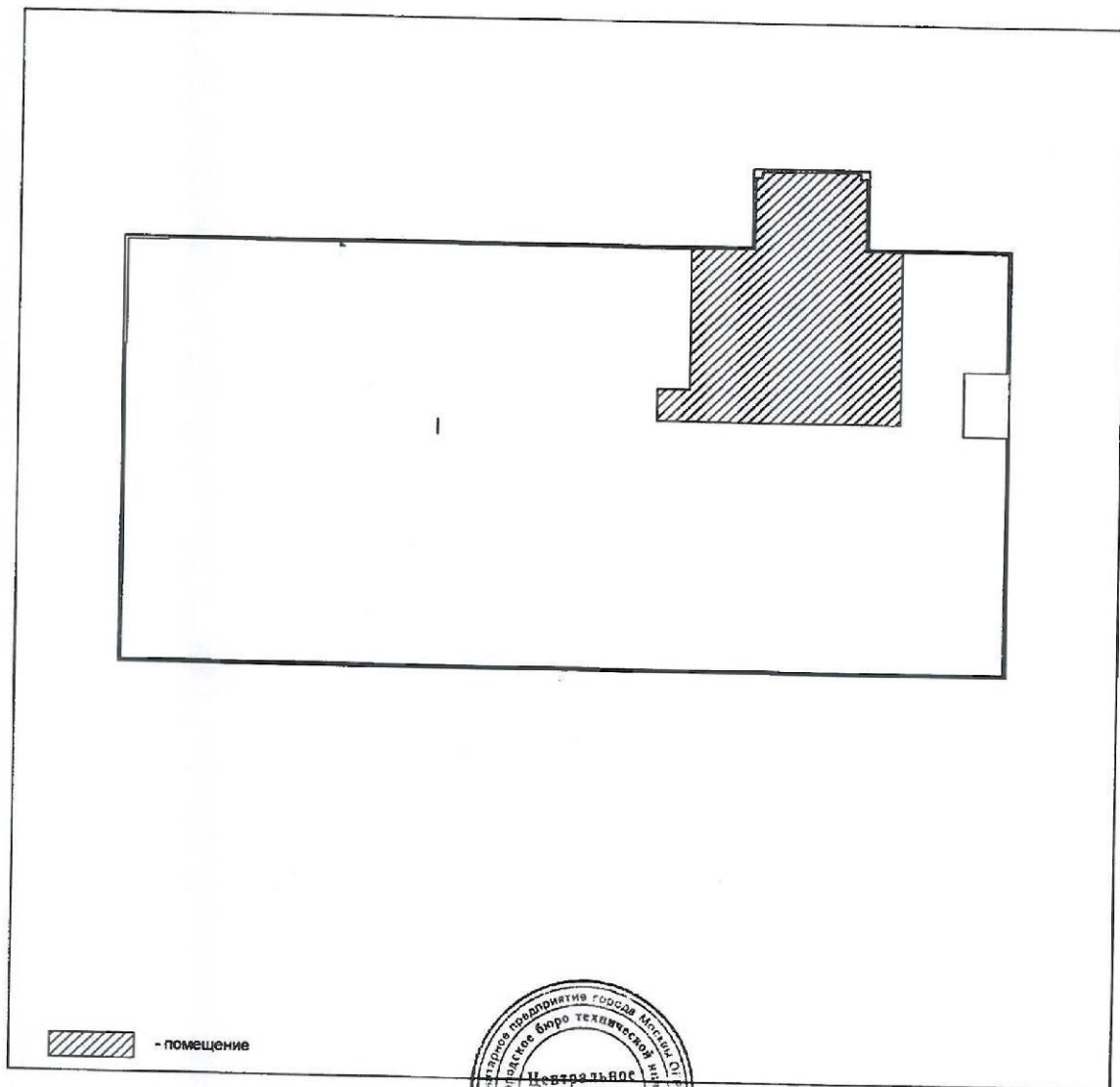
02 10 12 0011583

ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее _____
 присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0026)

План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Е.З. Курочкина

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>Нижняя Красносельская ул.</u> наименование ул. (улицы, бульвара и т.д.)	дом <u>35</u> домовый номер
корпус <u>строение (сооружение)</u> <u>64</u> корпус, строение, сооружение	ЦНО г. Москва
квартал № <u>1050/10</u>	

2 ЭТАЖ

1
Исполнительное
техническое задание
Горбачев Николай

Разрешение на произведе-
денное переустройство

В ком. 13

Территориальному Бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено

Исполнитель подпись
Проверил подпись

Постажный план составлен по состоянию на

15 " 07 2011 г.

План снял Иванов Г.Н.

Проверил Иванов С.А.

30 " 05 2012 г.

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 15.07.2011

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.13)
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	13	офис	276,4	276,4		учрежд.			313
	16	офис	66,1	66,1		учрежд.			
Итого			342,5	342,5					
---Нежилые помещения всего			342,5	342,5					
в т.ч. Учрежденные			342,5	342,5					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555

Руководитель территориального бюро
технической инвентаризации
зданий и сооружений
Саитова С.А.

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы ---



02 10 12 0011582


 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: 25 СЕН 2012

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200

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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3,) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

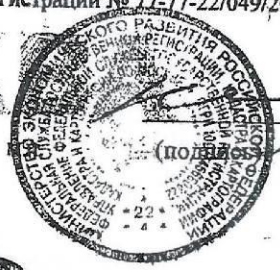
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м, этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-873

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

25 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-873

Регистратор **МОСКВА** **ПЕТРОВ Д.В.**


 (подпись)

77-АО 285186 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0030)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4
- 1.3. Общая площадь помещения 759,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.23)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.23)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-13-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

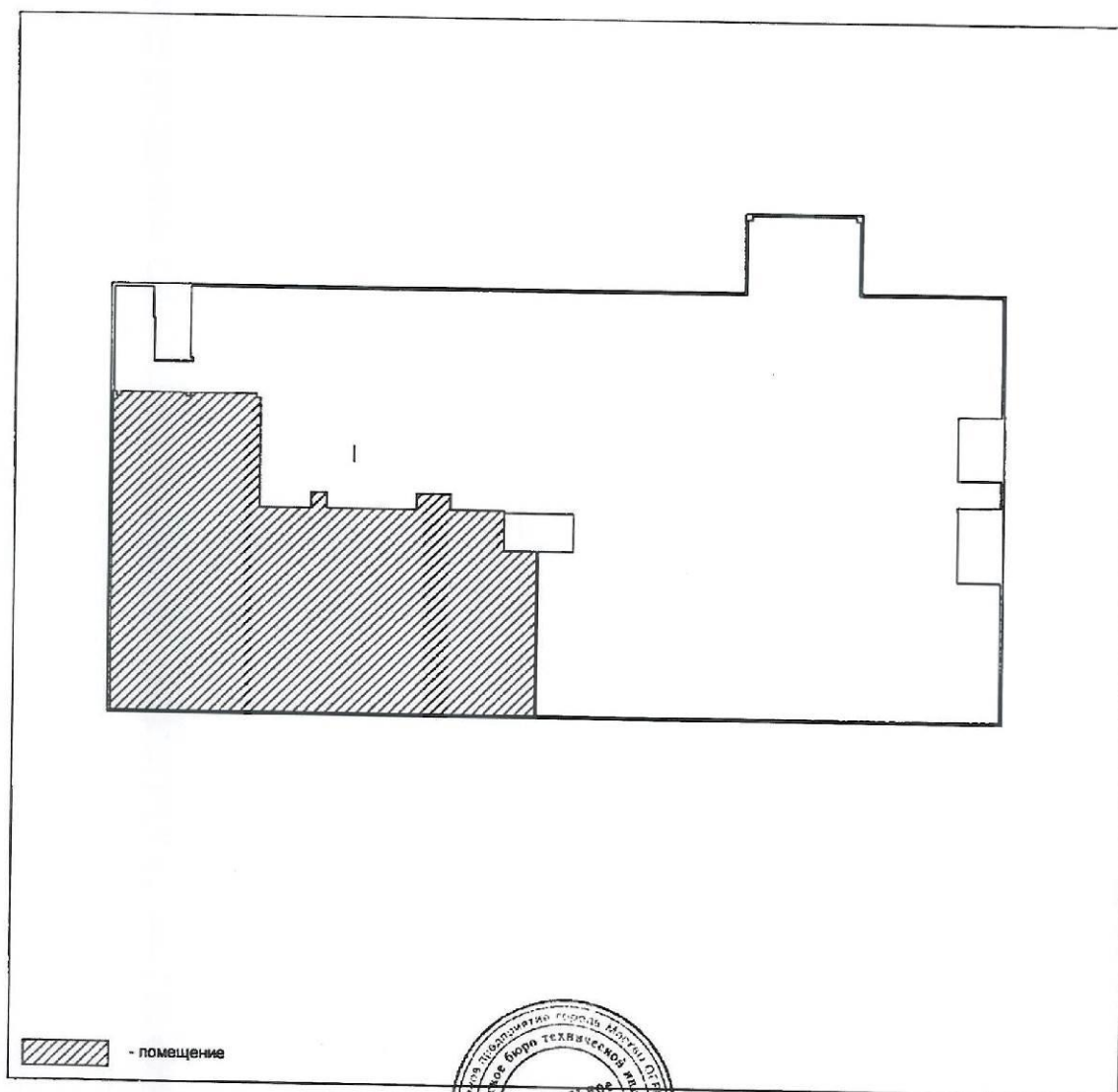
02 10 12 0011522

ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0030)

План расположения помещения на этаже

4 ЭТАЖ

 - помещение

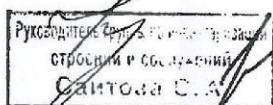
Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Курочкина Н.И.
 (инициалы, фамилия)

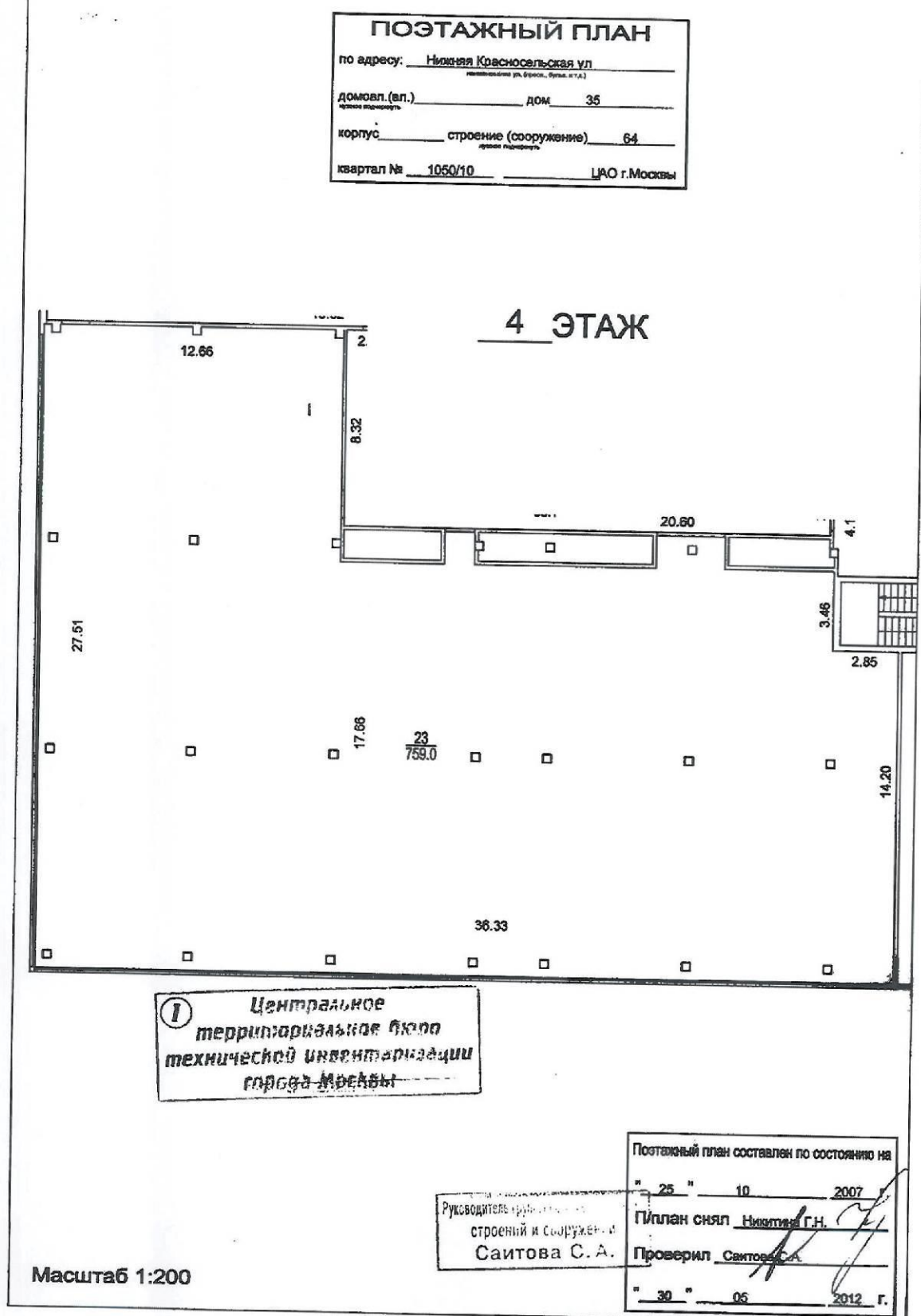
Исходящий №



скреплено печатью

Наталья Игоревна
Начальник
Центрального ТБТИ





Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	людж.	в т.ч. балк.	проч.	
4	23	офис	759,0	759,0		учрежд.			319
Итого			759,0	759,0					
---Нежилые помещения всего			759,0	759,0					
в т.ч. Учрежденные			759,0	759,0					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555

Руководитель группы по обследованию
строений и сооружений
Салова С.А.

1 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 12 0011521



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: 25 СЕН 2012

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

• Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

• Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200

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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3,) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м, этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

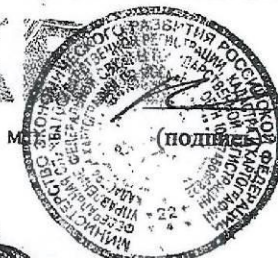
Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-884

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-884

Регистратор

ПЕТРОВ Д.А.



77-АО 285184



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0030)1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 41.3. Общая площадь помещения 651,9 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

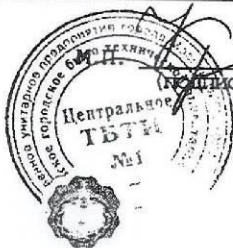
Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.22)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.22)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007Сведения об обременении: доверительное управление1.11. ГУП Мосгортранс (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ

Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

02 10 12 0011529

ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

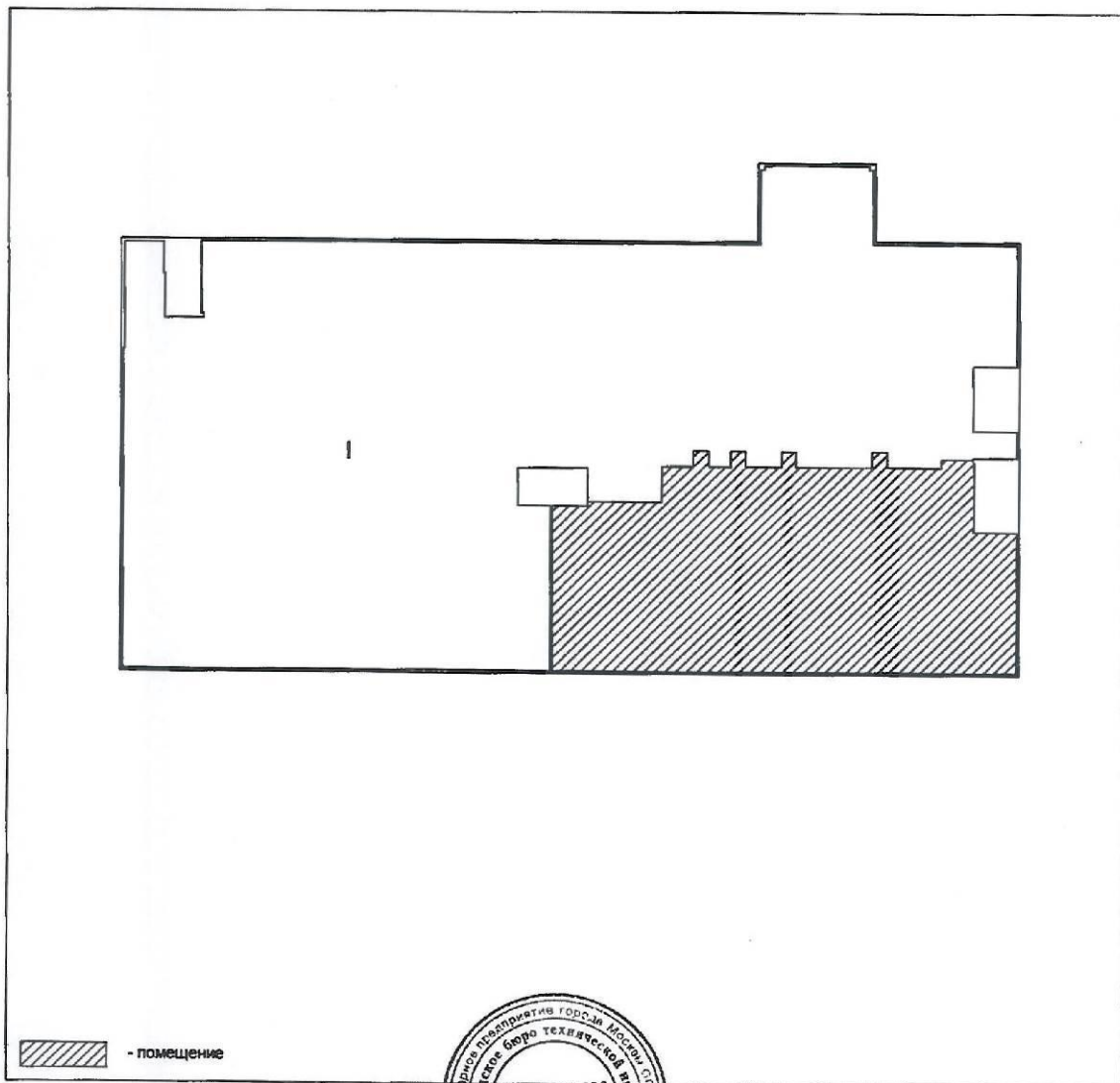
Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) _____

1050/10

(04301927 : 0030)

План расположения помещения на этаже

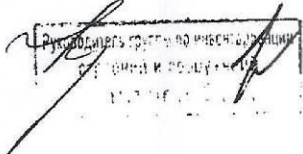
4 ЭТАЖ

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального

Курочкина Н.И.
(инициалы, фамилия)

Исключительно



протестировано, пропущено и
скреплено печатью 2 листов

Наталья Игоревна
Начальник
Центрального ТБТИ



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Нижняя Ковнодальская ул.
инвентарный № (этаж, этаж, этаж)

домов (этаж) дом 35
общая площадь

корпус строения (сооружение) 64
общая площадь

карта № 1050/10 ЦАО г. Москва

4 ЭТАЖ

14.59

3.05

6.46

3.06

39.53

18.42

12.21

65.13

22

14.20

Центральное
техническое бюро

Центральное ТВМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. людж.	балк.	проч.	
4	22	офис	651,9	651,9		учрежд.			319
Итого			651,9	651,9					
---Нежилые помещения всего			651,9	651,9					
в т.ч. Учрежденные			651,9	651,9					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

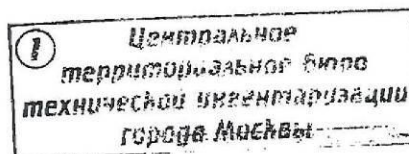
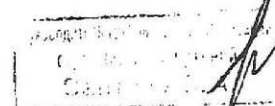
Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555



02 10 12 0011526



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

21 СЕН 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3,) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-636

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
21 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-636

Регистратор

МОСКВА



77-АО 279692



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 30.05.2012

- Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0026)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 2
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 760,0 кв.м.
- 1.3. Общая площадь помещения
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.23)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната I (ком.23)
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.23)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования - 15.07.2011
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МД-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

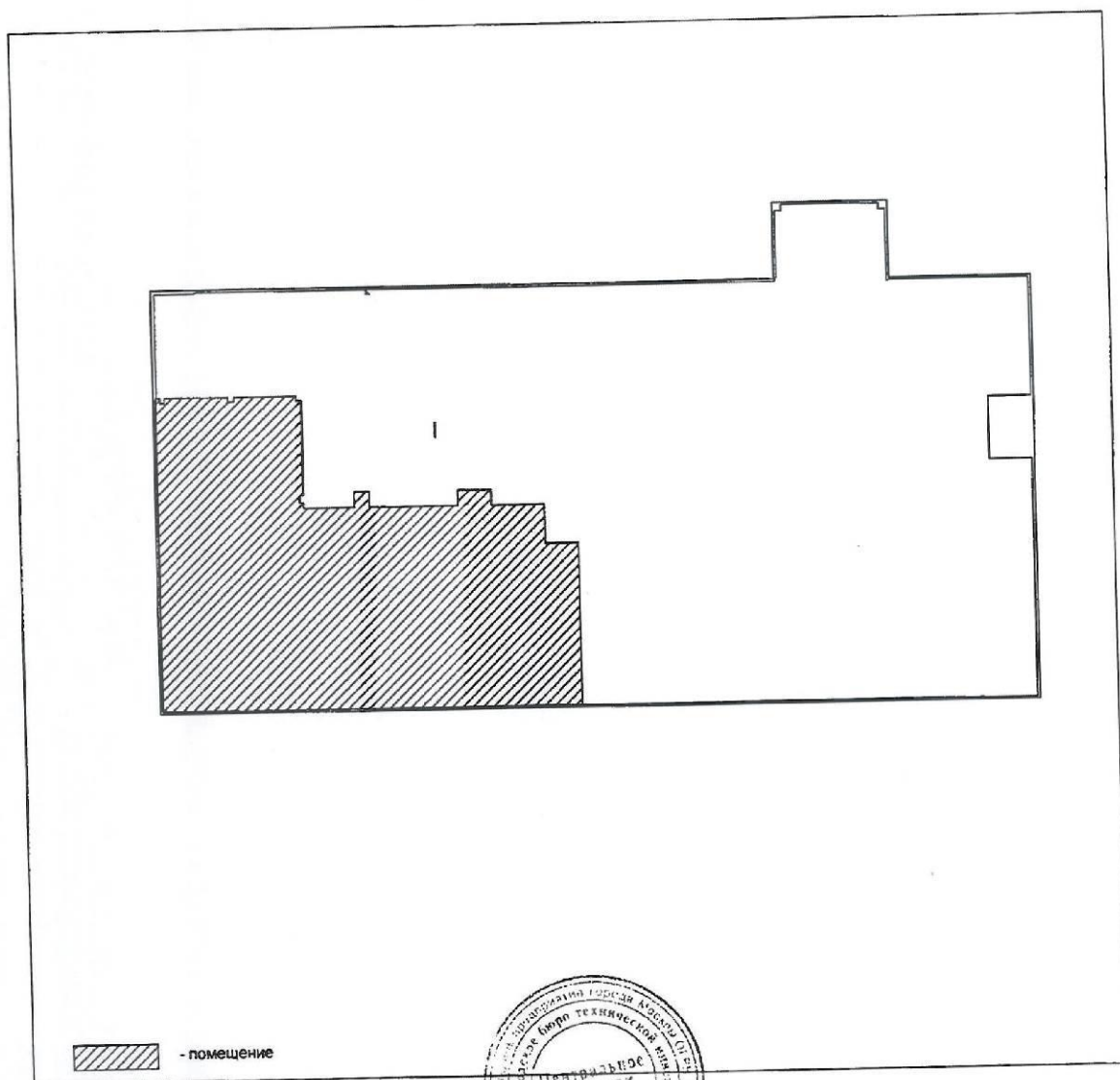
02 10 12 0011595

ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

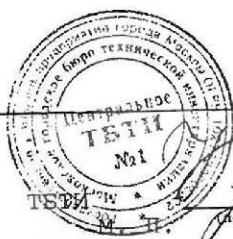
Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0026)

План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ

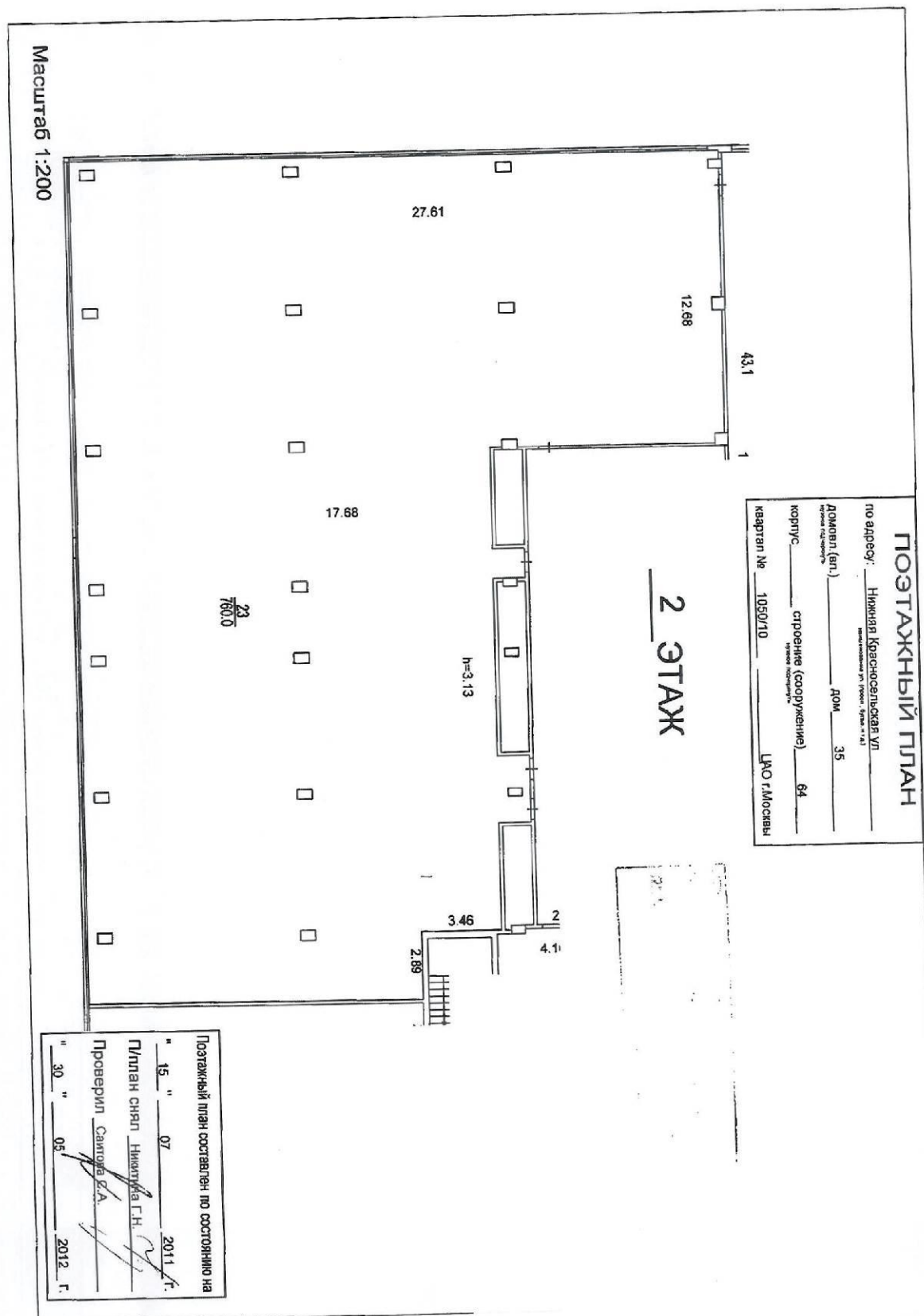
Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



(подпись)

Н.И. Курочкина
 (инициалы, фамилия)



Центральное ТВИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 15.07.2011

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
2	23	офис	760,0	760,0					313
Итого			760,0	760,0					
---Нежилые помещения всего			760,0	760,0					
в т.ч. Учрежденные			760,0	760,0					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

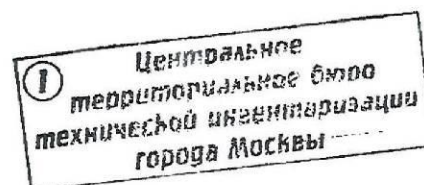
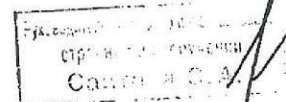
Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555



02 10 12 0011594



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: 21 СЕН 2012

Документы-основания: - Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3,) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-644

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
21 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-644

Регистратор

МОСКВА



77-АО 279696



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0026)1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 21.3. Общая площадь помещения 747,5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.17,22)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната I (ком.17,22)1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.17,22)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования - 15.07.2011
Сведения об обременении: доверительное управление1.11. ГУП МосгортБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

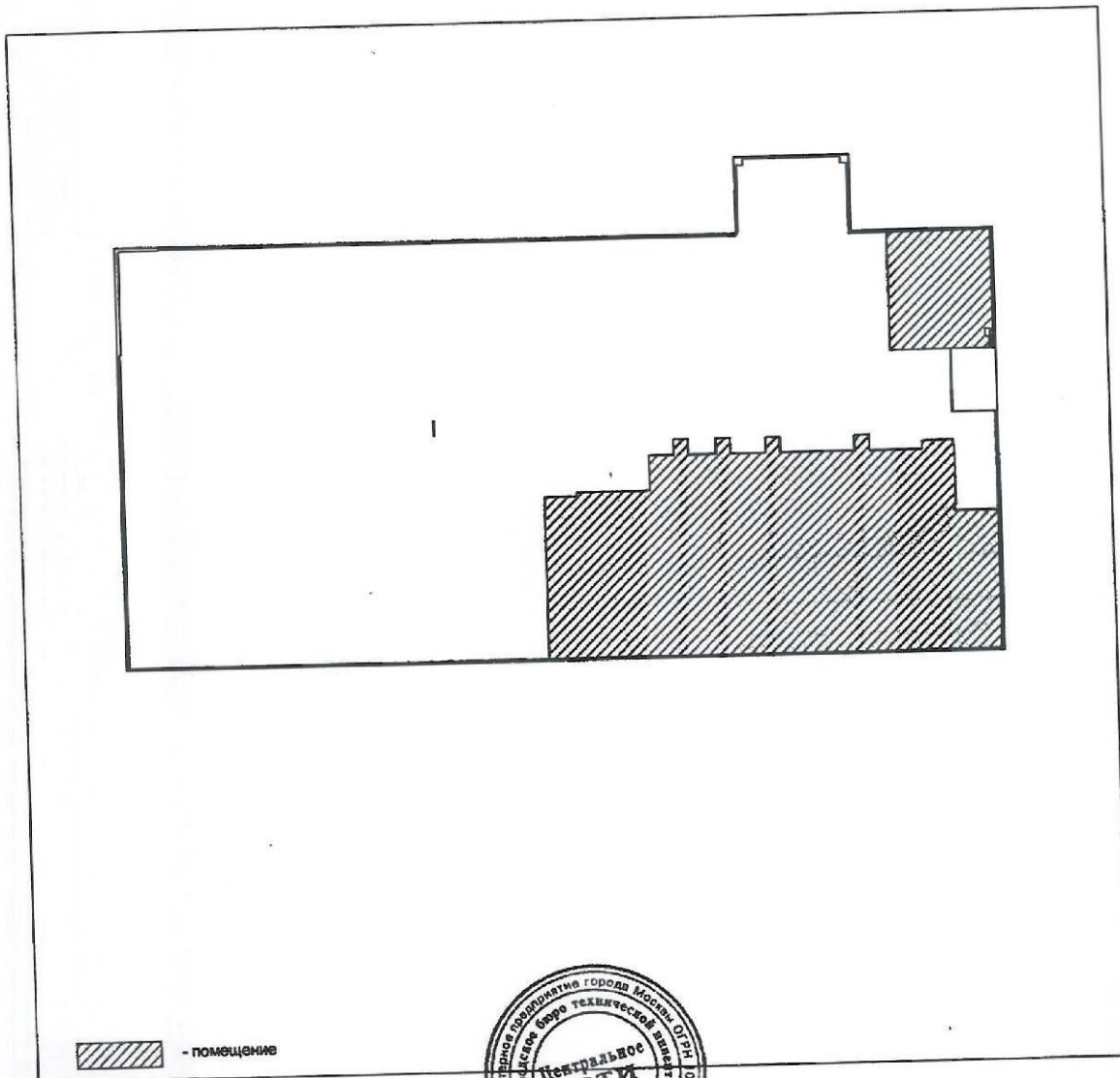
Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)

02 10 12 0011577

ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0026)
 План расположения помещения на этаже

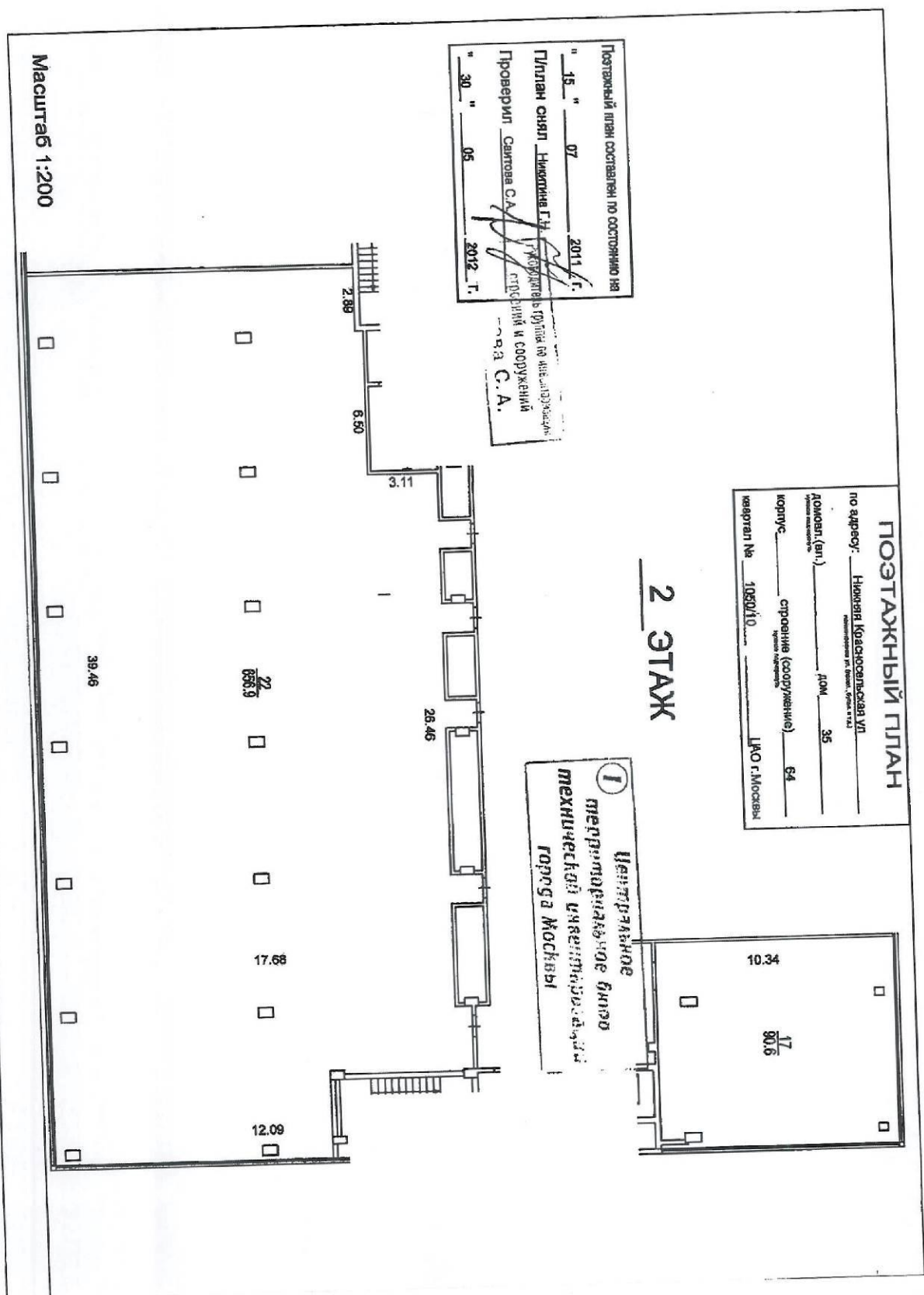
2 ЭТАЖ

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Н.И. Курочкина
 (инициалы, фамилия)



Центральное ТБМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

Последнее обследование 15.07.2011

Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
2	17	офис	90,6	90,6		учрежд.			313
	22	офис	656,9	656,9		учрежд.			
Итого			747,5	747,5					
---Нежилые помещения всего			747,5	747,5					
в т.ч. Учрежденные			747,5	747,5					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

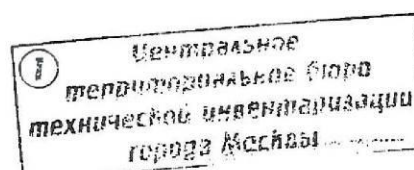
Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555



02 10 12 0011576



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: 19 СЕН 2012

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3,) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-620

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
19 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-620

Регистратор

МОСКВА
ВАСКО С.В.

М.П.

77-АО 279704



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 687,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.17)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.17)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И.Кирочкина
(инициалы, фамилия)

02 10 12 0011571

ПОМЕЩЕНИЯ

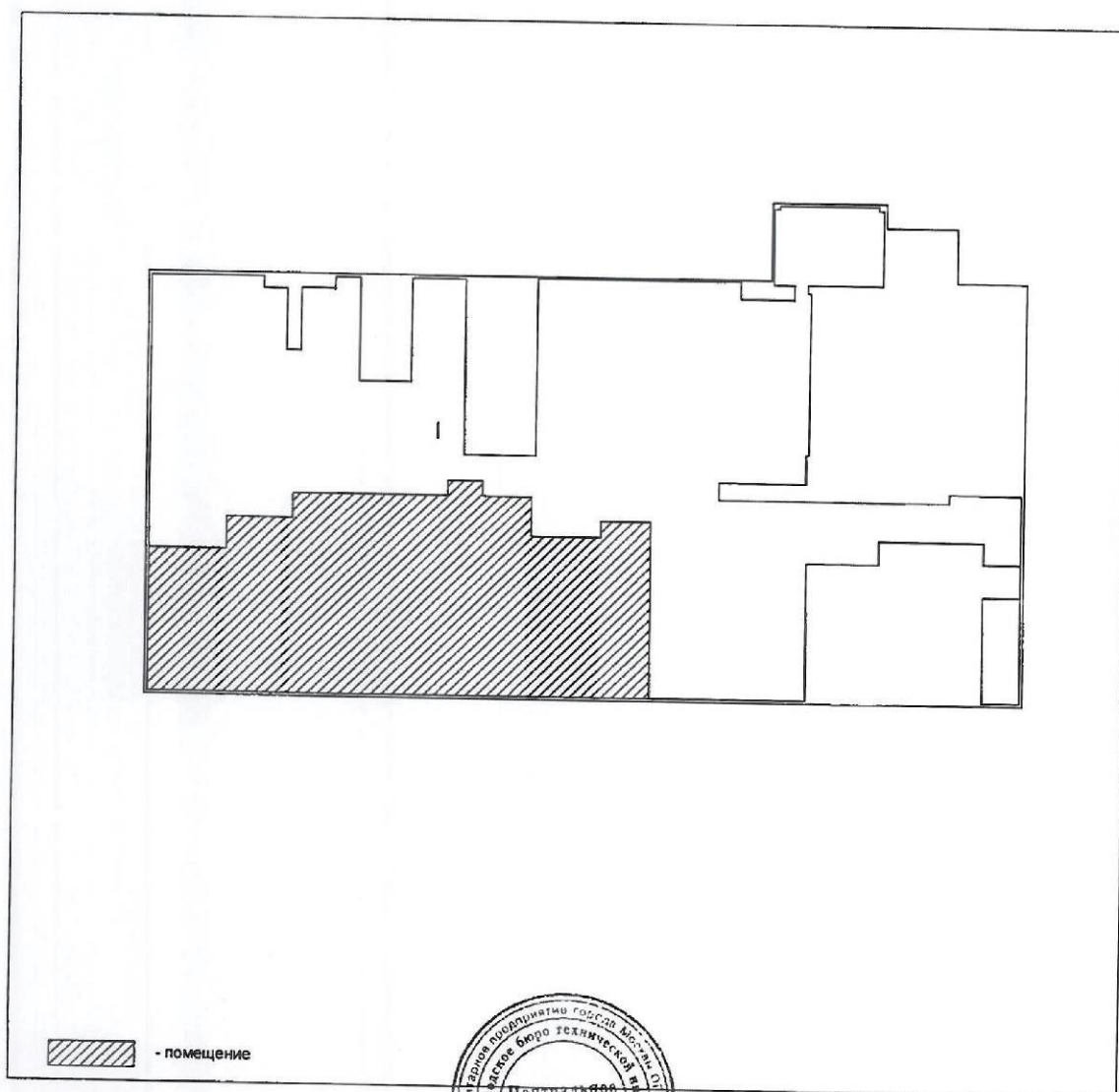
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее _____)

присвоенный учётный номер) 1050/10(04301927 : 0002)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ

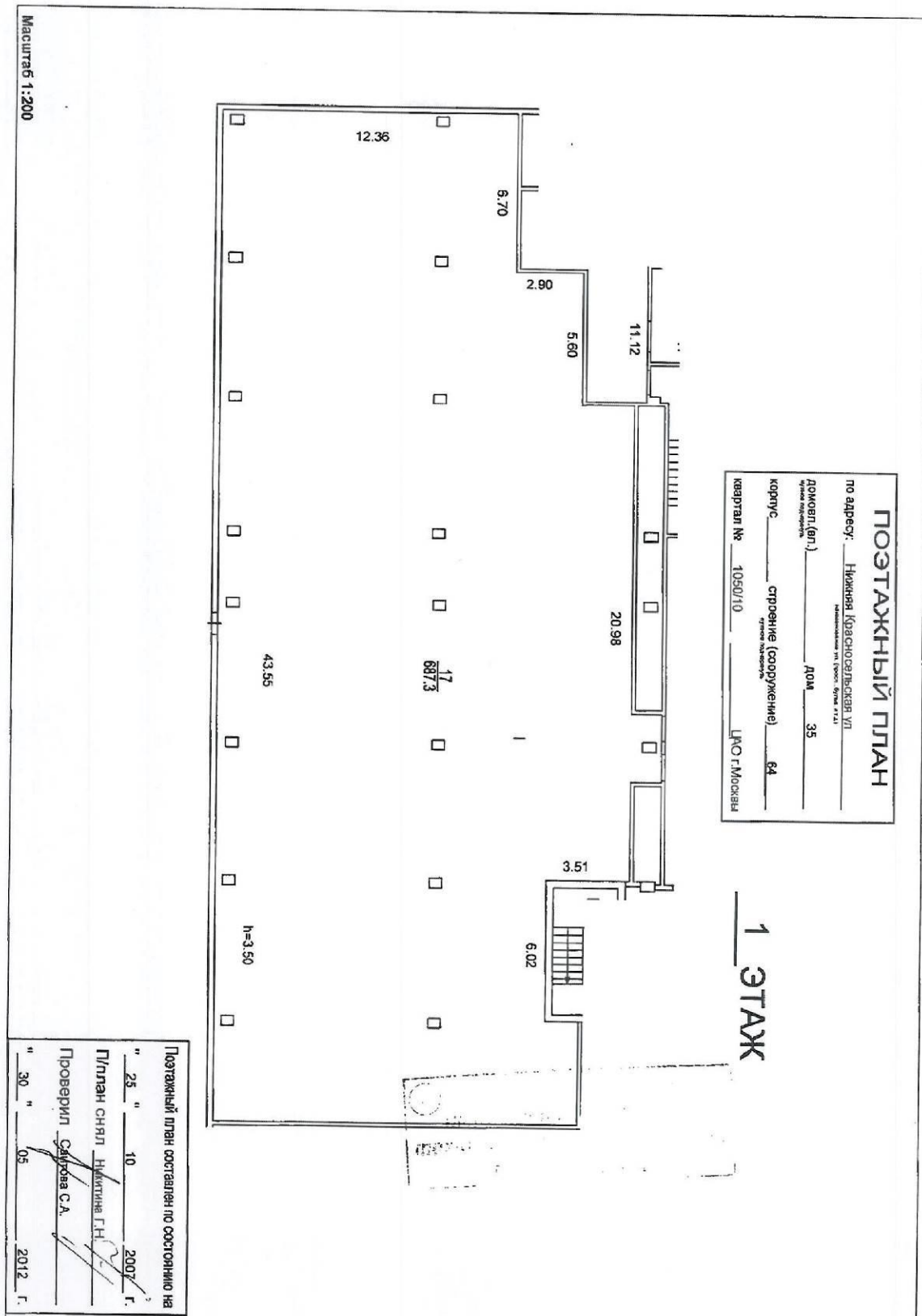
Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



М. П.

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)



Центральное ТВМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N 1 Тип: Учрежденные

Последнее обследование 25.10.2007

ф.25

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	17	офис	687,3	687,3		учрежд.			350
Итого			687,3	687,3					
---Нежилые помещения всего			687,3	687,3					
в т.ч. Учрежденные			687,3	687,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

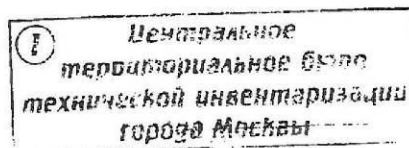
Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555



02 10 12 0011568