



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ 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-2019-5

Об оценке справедливой стоимости нежилых помещений (4 объекта), общей площадью 1 355,90 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): 04.06.2019

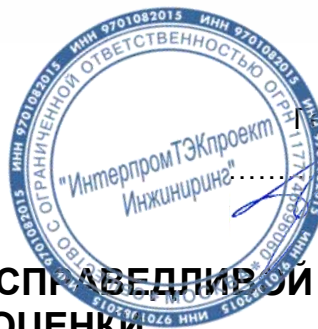
Дата составления отчета: 05.06.2019

г. Москва, 2019 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ 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

Д.В. Мосолкин

«05» июня 2019 г.

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилые помещения (4 объекта), общей площадью 1 355,90 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. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172;
2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175;
3. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173;
4. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177.

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: АО УК «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-2019-5 от 04.06.2019 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): 04.06.2019.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 04.06.2019.

Период проведения работ по оценке: 04.06.2019 – 05.06.2019 гг.

Дата составления отчета: 05.06.2019.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2019-5.

Место проведения оценки: г. Москва.

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

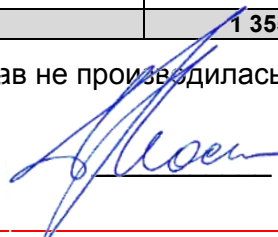
№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	596,90	38 537 000,00
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	386,30	33 254 000,00
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	265,30	13 703 000,00
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	107,40	9 245 000,00
Итого		1 355,90	94 739 000,00

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик

Степень участия в проекте:

проведение расчетов, составление заключения

 Мосолкин Д.В.

Отчет № 1-ТЮР-2019-5 об оценке справедливой стоимости 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, 2019 г.

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	8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	13
1.4. Допущения и ограничительные условия	14
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	15
1.6. Используемая терминология	16
1.7. Последовательность определения стоимости Объекта.....	18
1.8. Положение об ответственности.....	19
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	19
2.1. Общая характеристика Объекта оценки	19
2.2. Описание юридических прав.....	22
2.3. Заключение по анализу Объекта оценки.....	22
2.4. Анализ достаточности и достоверности информации	23
2.5. Процесс оценки	23
3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
3.1. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы	25
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.....	34
4.2.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по затратному подходу	37
4.3. Сравнительный подход.....	38
4.4. Доходный подход	42
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, УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ 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

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Нежилые помещения (4 объекта), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный».
<i>Объект оценки</i>	Нежилые помещения (4 объекта), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный».
<i>Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	
<i>о имущественных правах</i>	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.
<i>об обременениях, связанных с объектом оценки</i>	Не зарегистрировано.
<i>о физических свойствах объекта оценки</i>	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 20%.
об устареваниях	Физический износ по сроку службы 20%.
Текущее использование	На дату проведения оценки, оцениваемые помещения используется по прямому назначению – офисные помещения.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
<i>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.</i>	
<i>Согласно п. 20 ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.</i>	
<i>Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.</i>	
<i>Согласно п. 14 ФСО № 3:</i>	
<i>«В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».</i>	
<i>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.</i>	
<i>Доходный подход (ФСО-1 п.21)</i>	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
<i>Затратный подход (ФСО-1 п.23)</i>	Не применялся. Обоснованные причины в отказе, содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
<i>Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)</i>	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	109 541 541

Результат оценки сравнительным подходом, руб. без учета НДС	79 936 611
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС (ФСО-1 п.27)	94 739 000

1.2. Задание на оценку

Заказчик оценки	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.
Объект оценки	Нежилые помещения (4 объекта), общей площадью 1 355,90 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. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172; 2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175; 3. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173; 4. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или

	условный) номер: 77-77-22/020/2013-177.
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 2010) 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	04.06.2019
Срок проведения оценки	04.06.2019 – 05.06.2019
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.
Специалист (Оценщик), осуществляющий оценку Объекта оценки	Мосолкин Дмитрий Вячеславович Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413; Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008262-1 от 29.03.2018. Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 180F0B40R4767 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2018 г. по 04 декабря 2019 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 18 лет.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщиков	Закрытое Акционерное Общество «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 1686LB40R3689 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 24 сентября 2018 г. по 23 сентября 2019 г; страховая сумма 5 000 000 рублей.

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)	АО УК «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: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 9701082015, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1177746696060 от 13.07.2017. Сведения об Оценщиках. При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал: Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413; Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008262-1 от 29.03.2018. Страхование гражданской ответственности –

	страховой полис № 180F0B40R4757 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2018 г. по 04 декабря 2019 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 18 лет. Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д.46,стр.1. 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 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 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
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).	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)

№ п/п	Термины и определения	Источник
6.	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.	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.	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 2.3
8.	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 3.1
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

№ п/п	Термины и определения	Источник
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:

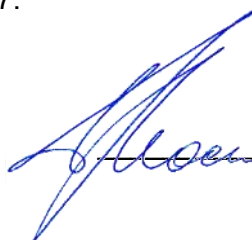
1. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
2. *Визуальное освидетельствование объекта оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в 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



Мосолкин Д.В.

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, кв.м.	Строительный объем, куб.м.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	596,9	2 053,34
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	386,3	1 328,87
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	265,3	912,63
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	107,4	369,46
ИТОГО:		1355,9	4 664,30

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

Отчет № 1-ТЮР-2019-5 справедливой стоимости 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, 2019 г.

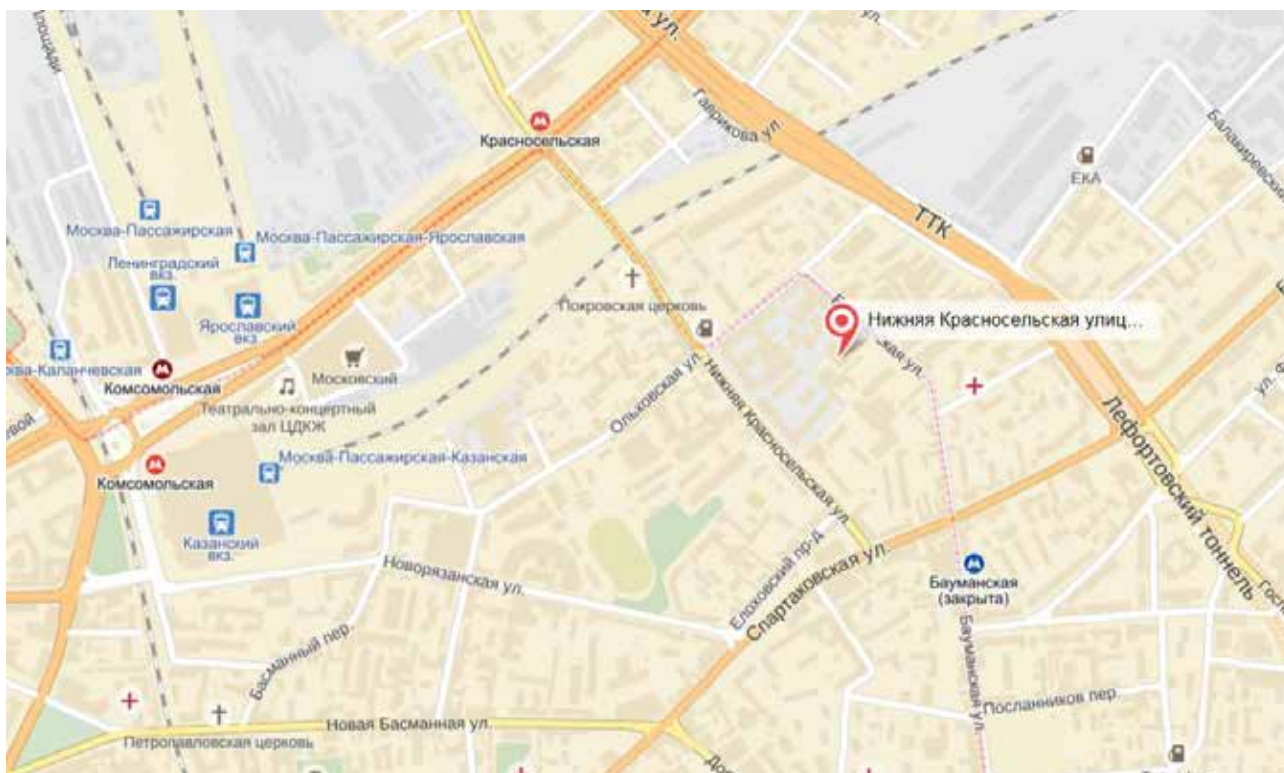
±0,00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

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.
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 общедолевой 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



Инвестиционный рынок

■ В I кв. 2019 г. инвестиционная активность в офисном сегменте практически отсутствовала. Объем меньше \$10 млн. сопоставим с погрешностью предыдущих периодов.

■ Ставка капитализации в I кв. 2019 г. находилась на уровне 10–12%.

■ Более половины офисных объектов (53% от общего объема) будет введено в зоне ТТК – 233 тыс. кв. м. В территориальной зоне МКАД к вводу планируется 119 тыс. кв. м (27% от общего объема). В зоне Садового кольца девелоперская активность будет не высокой – порядка 50 тыс. кв. м. Прирост нового предложения в территориальных зонах ММДЦ Москва-сити и Бульварного кольца составят 6% и 3% соответственно.

■ Доля качественных объектов класса А составит 66% от общего объема (290 тыс. кв. м). Прирост новых офисных помещений класса В+ составит 152 тыс. кв. м (34% от общего объема).

Предложение

■ По итогам I кв. 2019 г. не было введено ни одного качественного бизнес-центра, что повторяет результат аналогичного периода прошлого года. Напомним, что в I кв. 2018 г. также отсутствовал прирост новых качественных объектов, что явилось исключительным случаем за последние 10 лет. Таким образом, по итогам I кв. 2019 г. совокупный объем офисной недвижимости не изменился и составил 15,8 млн. кв. м.

■ Согласно заявленным планам по завершению строительства, в течение 2019 г. должен состояться ввод в эксплуатацию около 442 тыс. кв. м. Больше половины новых объектов – крупные бизнес-центры площадью от 20 тыс. кв. м. Однако все они будут располагаться вне зон БК и СК, таким образом, дефицит крупных качественных блоков в центре столицы будет накапливаться.

Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



Источник: S.A. Ricci

Примеры некоторых крупных БЦ, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

Название	Адрес	GLA, кв. м	Класс
«Искра Парк»	Ленинградский проспект, 35	58 200	A
«Академик»	Проспект Варнаковского, вл. 41	26 300	A
«Смоленский пассаж» (II фаза)	Смоленская площадь, вл. 7-9	9 300	A

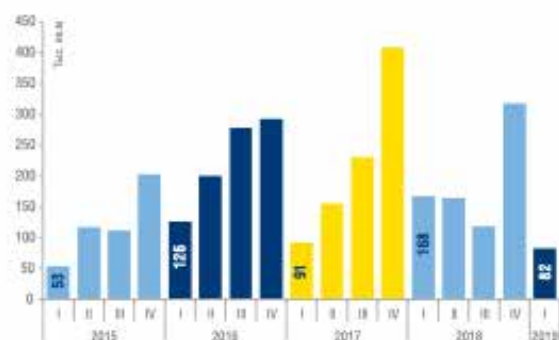


Спрос

В первые три месяца 2019 г. спрос на рынке офисной недвижимости со стороны арендаторов/покупателей был довольно сдержанным. Данный факт объясняется тем, что большое количество сделок было реализовано в конце 2018 г. По итогам I кв. 2019 г. объем новых сделок составил 82 тыс. кв. м, что на 51% уступает показателю I кв. 2018 г. – 168 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. спрос составлял 91 тыс. кв. м.

Совокупный объем спроса в I кв. 2019 г. составил 125 тыс. кв. м. Доля новых сделок уменьшилась по сравнению с I кв. 2018 г. на 51% с 168 до 82 тыс. кв. м. Показатель объема сделок по пересогласованию договоров аренды идентичен показателю I кв. 2018 г. – 43 тыс. кв. м.

Поквартальная динамика спроса свободных площадей



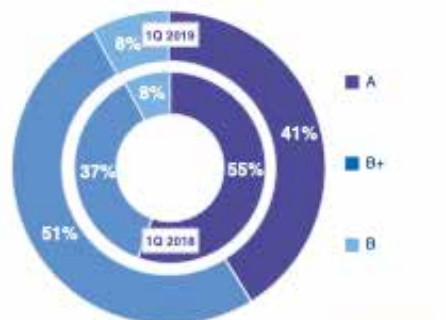
Источник: S.A. Ricci

По итогам трех месяцев 2019 г. спрос в разрезе классности по сравнению с I кв. 2018 г. скорректировался в сторону B+, но такое соотношение было сформировано одной крупной сделкой и довольно сдержанным спросом. Доля реализованных сделок в объектах класса B+ составила 51% от общего объема (42 тыс. кв. м). Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. показатель арендованных/купленных офисных помещений составлял 62 тыс. кв. м. В I кв. 2019 г. объем спроса на качественные объекты класса A составил почти 34 тыс. кв. м (41% от общего объема). В I кв. 2018 г. доля сделок в объектах класса A составляла 55% от общего объема (93 тыс. кв. м).

По итогам I кв. 2019 г. фактически весь реализованный объем пришелся на аренду.

В I кв. 2019 г. средний размер сделки составил порядка 1 500 кв. м. Одна из причин уменьшения среднего размера сделки – отсутствие крупных блоков на рынке офисной недвижимости. Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. средний размер сделки составлял 2 тыс. кв. м.

Структура спроса офисных площадей по классам



Источник: S.A. Ricci

В спросе по профилям арендаторов в I кв. 2019 г. традиционно лидируют:

- ✓ финансово-инвестиционный сектор – 40% от общего объема;
- ✓ представители телекоммуникации и IT компаний – 17%;
- ✓ компании-производители – 14%.

Сегмент коворкингов не вошел в тройку лидеров, однако занимает 6% и по нашим прогнозам продолжит развиваться в 2019 году.

Структура спроса по сферам деятельности компаний за I кв. 2019



Источник: S.A. Ricci

По нашим прогнозам, по итогам 1П 2019 г. доли финансовых компаний и государственных структур будут увеличиваться. Доля коворкингов также будет расти. Стоит отметить, что будет наблюдаться рост сделок формата built-to-suit, а также сделок по предварительным договорам аренды.



Примеры крупных сделок за I кв. 2019 г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
«ОКО» (фаза II)	1-й Красногвардейский пр-д, 19	B+	15 415	«Росбанк»	Аренда
«Садовая плаза»	Долгоруковская ул., 7-9	A	4 600	Mondelēz	Продление
ComCity	Киевское шоссе, 22-й км	A	4 780	Coca-Cola	Аренда
ICUBE	Нахимовский пр-т, 58	A	4 180	ABB	Продление *
«Башня Федерация»	Пресненская наб., 12	A	3 390	SOK	Аренда
«Новосущевский»	Сущевский вал, 18	B+	3 018	«Сбербанк сервис»	Аренда

* Сделки компаниями S.A. Ricci

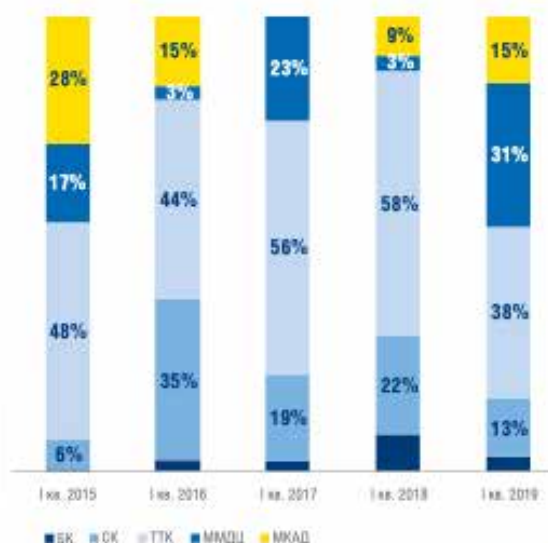
■ Спрос по кольцевым зонам Москвы в I кв. 2019 г. распределился следующим образом:

- ✓ традиционно зона ТТК стала лидером – 38% от общего объема;
- ✓ спрос в зоне Москва-Сити был сформирован одной крупной сделкой и составил 31% от общего объема;
- ✓ объем реализованных сделок в объектах, расположенных в зоне МКАД, занял 15% от совокупного объема.

■ В I кв. 2019 г. доля российских компаний составила 77% от общего объема. Иностранные компании арендовали/купили 23% от общего объема реализованных сделок.

По нашим прогнозам, по итогам 1П 2019 г. объем спроса может быть реализован в диапазоне 400–500 тыс. кв. м.

Динамика структуры спроса по кольцевым зонам



Источник: S.A. Ricci



Ставки

■ По итогам I кв. 2019 г. мы наблюдали медленный рост средневзвешенной ставки аренды. В классах А, В+ и В средневзвешенная ставка увеличилась на 0,6% и составила 18 100 руб./кв. м/год.

■ В классе А средневзвешенная ставка аренды не изменилась и составила 24 800 руб./кв. м/год.

■ Ставка в классе В+ увеличилась менее чем на 1% и составила 13 200 руб./кв. м/год.

■ Средневзвешенная ставка аренды в классе В увеличилась на 1,7% и составила 12 100 руб./кв. м/год.

По итогам 1П 2019 г. мы ожидаем сдержанный рост средневзвешенной ставки аренды. Темпы роста будут усиливаться по мере дальнейшего ухода площадей с рынка и формирования «наглядного» дефицита качественных офисных площадей.

Вакантность

■ По итогам I кв. 2019 г. совокупный уровень вакантных площадей (А, В+ и В) снизился и составил 8%. Напомним, что по итогам 2018 г. средняя вакантность на рынке составляла 9%. В зонах БК и СК уровень вакантных площадей ниже 8%. По итогам I кв. 2019 г. мы видим падение вакантности в центральной части столицы, особенно в классах А и В+ в зоне Бульварного кольца, что подтверждает «вымывание» свободных площадей в центре столицы.

■ В I кв. 2019 г. доля свободных помещений в классе А снизилась более чем на 1 п. п. По итогам 2018 г. вакансия составляла 11%, а в I кв. 2019 г. – менее 10%. Уровень вакансии снизился во всех зонах, особенно в территориальных зонах БК, ТТК и МКАД.

■ В классе В+ вакансия также снизилась и по итогам I кв. 2019 г. составила 8,1%. Напомним, что в 2018 г. уровень вакантных площадей в данном классе составлял 9%. Особенно снижение вакансии (более чем на 2 п. п.) было заметно в таких зонах как Бульварное кольцо и МКАД. При этом в зоне БК уровень вакансии ниже 6%.

■ В классе В вакантность снизилась незначительно (на 0,3 п. п.) и составила 6,2% по итогам I кв. 2019 г.

Если ввод новых площадей будет и дальше откладываться, то уверенная тенденция на снижение вакансии сохранится по итогам 1П 2019 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, имеющихся 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:

$$ЗВС = УП \times V \times И_{уп-06.2019} \times K_3, \text{ где:}$$

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;

И_{уп-06.2019} – индекс пересчета стоимости строительства из цен базового периода в цены июня 2019 г.;

K₃ – 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 -2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018), стр. 69 (18,5%).

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,2%	12,9%	23,5%
2	Тамбов	18,2%	13,1%	23,3%
3	Москва	18,5%	12,7%	24,4%
4	Нижний Новгород	18,6%	13,1%	24,1%
5	Хабаровск	17,9%	12,7%	23,0%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	18,2%	12,7%	23,8%
8	Воронеж	18,0%	13,1%	22,9%
9	Краснодар	17,5%	13,9%	21,0%

Индекс пересчета с уровня цен 2011 года на июнь 2019 года определен на основе данных межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 106, январь 2019 г.

БЕЗ НДС		
Дата введения сметных цен, период		
	г.Москва	Московская область
01.01.1984	0,04517	0,04989
01.01.1991	0,07306	0,08096
декабрь 1999 г.	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074
2001 г.	1,510	1,355
2002 г.	1,789	1,662
2003 г.	2,087	1,937
2004 г.	2,388	2,229
2005 г.	2,781	2,616
2006 г.	3,427	3,235
2007 г.	4,031	3,787
2008 г.	4,753	4,552
2009 г.	5,238	5,077
2010 г.	6,874	6,016
2011 г.	7,536	6,127
2012 г.	8,454	6,673
2013 г.	10,173	7,314
2014 г.	10,369	7,758
2015 г.	10,028	7,953
2016 г.	10,230	8,358
2017 г.	10,489	9,120
1-й кв.	10,289	8,771
2-й кв.	10,145	9,001
3-й кв.	10,589	9,234
4-й кв.	10,934	9,474
2018 г.		
1-й кв.	11,083	9,576
2-й кв.	11,216	9,636
3-й кв.	11,304	9,810
октябрь	11,319	9,906
ноябрь	11,336	9,935
декабрь	11,351	9,951
4-й кв.	11,335	9,930
2019 г. ПРОГНОЗ		
январь	11,378	9,981
февраль	11,405	10,011
март	11,432	10,041

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:

Отчет № 1-ТЮР-2019-5 справедливой стоимости 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, 2019 г.

- 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 сервитутов 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	Полезная 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 06.2019 г.	ПП	Затраты на замещение/воспр оизводство без учета износа, руб. (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Затраты на замещение/воспр оизводство, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	596,9	Офисы 5-11 этажей, высота этажа до 3,5 м	2 053,34	16 021,00	0,86	4,111	1,185	137 820 800	20,00%	110 256 640
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	386,3		1 328,87	16 021,00	0,86	4,111	1,185	89 194 155	20,00%	71 355 324
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	265,3		912,63	16 021,00	0,86	4,111	1,185	61 256 001	20,00%	49 004 801
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	107,4		369,46	16 021,00	0,86	4,111	1,185	24 798 267	20,00%	19 838 614
ИТОГО:		1355,9		4 664,30					313 069 223		250 455 379

Отчет № 1-ТЮР-2019-5 справедливой стоимости 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, 2019 г.

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, Тацкая улица, 17	836	86 164	Москва, Тацкая 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 «Тацкая 17» Бизнес-центр «Тацкая 17» расположен по адресу Москва, Тацкая 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 «Тацкая 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.

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)	июнь 2019	январь 2019	январь 2019	январь 2019	январь 2019
Корректировка на рыночные условия, %		-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,2%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		80 380	92 858	87 055	85 130
Корректировка на торг, %		-10%	-10%	-10%	-10%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		72 342	83 572	78 350	76 617
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.		72 342	83 572	78 350	76 617
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.		62 214	71 036	79 134	78 149
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		62 214	71 036	79 134	78 149
Справедливая стоимость помещений, с учетом прав на земельный участок, руб. / кв.м. (без учета НДС)	72 633				

Комментарий к таблице 5.3-2:

1. *Корректировка на дату предложения (рыночные условия)* определена на основе аналитических данных интернет-сайта: www.blackwood.ru.
2. *Корректировка на торг* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 258 (10%).

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

3. 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	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб. кв.м., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	596,90	72 633,00	32 515 978,28
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	386,30	72 633,00	28 058 127,90
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	265,30	72 633,00	11 561 720,94
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	107,40	72 633,00	7 800 784,20
Итого		1 355,90		79 936 611,32

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 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
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)	июнь 2019	январь 2019	январь 2019	январь 2019	январь 2019
<i>Корректировка на рыночные условия</i>		-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,2%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		13 396	12 188	13 883	13 510
<i>Корректировка на уторгование, %</i>		-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 110	11 018	12 550	12 213
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
<i>Корректировка на локальное местоположение, %</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 110	11 018	12 550	12 213
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 110	11 018	12 550	12 213
Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	11 973				

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.

1. *Корректировка на рыночные условия* определена на основе аналитических данных интернет-сайта: www.blackwood.ru.
2. *Корректировка на торг* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 258 (9,6%).

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

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 8,22%;

В дальнейших расчетах принято значение безрисковой ставки – 8,22%.

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 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%				

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

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 6 месяцев, премия за низкую ликвидность составляет:

$$r_l = 8,22\% \times 6 / 12 = 4,11\%;$$

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 **15,13%** исходя из расчета:

$$r = 8,22\% + 1,80\% + 4,11\% + 1,0\% = 15,13\%.$$

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 Главархстройнадзора России, засл. строителя РСФСР Ю.В. Бейлезона.

Для объекта оценки - учитывая оставшийся экономический срок службы объекта оценки, принимаемого равным 59 годам, норма возврата капитала составит – 0,0785%.

Ставка капитализации округленно принимается равной:

$$K = R - g + r_r = 15,13\% - 3\% + 0,0785\% = 12,21\%.$$

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.	1 355,90	1 355,90	1 355,90	1 355,90	1 355,90	1 355,90	1 355,90
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	11 973	14 368	16 523	18 175	19 993	21 393	22 035
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб. в год	16 234 191	19 481 571	22 403 536	24 643 483	27 108 509	29 006 769	29 877 257
Потери при недозагрузке площадей, руб.	487 026	584 447	672 106	739 304	813 255	870 203	896 318
Потери при недозагрузке площадей, %	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Действительный валовой доход в год, руб.	15 747 165	18 897 124	21 731 430	23 904 179	26 295 254	28 136 566	28 980 939
Постоянные расходы, руб., в том числе:	7 033 723	6 948 557	6 864 666	6 782 035	6 700 643	6 620 471	6 541 503
расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения	1 355 900	1 355 900	1 355 900	1 355 900	1 355 900	1 355 900	1 355 900
налог на недвижимость (имущество)	5 427 368	5 345 958	5 265 768	5 186 782	5 108 980	5 032 345	4 956 860
Арендные платежи на земельный участок, руб.	0	0	0	0	0	0	0
расходы на страхование	250 455	246 699	242 998	239 353	235 763	232 226	228 743
Переменные расходы, руб., в том числе:	227 809	258 457	285 961	306 862	329 959	347 571	355 224
премия за управление	157 472	188 971	217 314	239 042	262 953	281 366	289 809
прочие расходы	70 337	69 486	68 647	67 820	67 006	66 205	65 415
Чистый операционный доход, руб.	8 415 296	11 620 624	14 512 156	16 747 462	19 197 646	21 102 319	22 018 797
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,13%						
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,703	0,611	0,530	0,461	0,429
Текущая стоимость денежного потока, руб.	7 843 056	9 412 705	10 202 046	10 232 699	10 174 752	9 728 169	

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Постпрогнозный период
Сумма текущих стоимостей	57 593 427						
Ставка капитализации, %	12,21%						
Будущая стоимость реверсии, руб.	180 334 128						
Текущая стоимость реверсии, руб.	77 363 341						
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (без учета НДС)	134 956 768						

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 7-15% 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:
 - о расходы на текущий ремонт и содержание систем жизнеобеспечения зданий и территории;
 - о налог на недвижимость (имущество);
 - о платежи за земельный участок;
 - о расходы на страхование.
- переменные:
 - о расходы на управление;
 - о 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.	250 455 379	246 698 548	242 998 070	239 353 099	235 762 803	232 226 361	228 742 966
Амортизация, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Амортизация, руб.	3 756 831	3 700 478	3 644 971	3 590 296	3 536 442	3 483 395	3 431 144
Остаточная балансовая стоимость, руб.	246 698 548	242 998 070	239 353 099	235 762 803	232 226 361	228 742 966	225 311 822
Налог на имущество, %	2,2%						
Налог на имущество, руб.	5 427 368	5 345 958	5 265 768	5 186 782	5 108 980	5 032 345	4 956 860

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 6,34%.

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 (6,34%);

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

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.

Таблица 4.4.5-3. Расчет расходов на замещение

Показатель	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Стоимость замещения помещений, руб.	313 069 223
Доля основных конструктивных элементов в стоимости замещения помещений, %	23,95%
Затраты на капитальный ремонт, руб.	74 980 079
Периодичность капитальных ремонтов, лет	20
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования – 6,34%)	0,026206276
Ежегодные отчисления в резерв на замещение для помещений, руб.	1 964 949

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

№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб. кв.м., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	596,90	99 533,00	44 558 435,78
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	386,30	99 533,00	38 449 597,90
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	265,30	99 533,00	15 843 662,94
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	107,40	99 533,00	10 689 844,20
Итого		1 355,90		109 541 540,82

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	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	596,90	Не применялся	44 558 436	32 515 978	38 537 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	386,30	Не применялся	38 449 598	28 058 128	33 254 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	265,30	Не применялся	15 843 663	11 561 721	13 703 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	107,40	Не применялся	10 689 844	7 800 784	9 245 000
	Итого	1 355,90		109 541 541	79 936 611	94 739 000

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



Мосолкин Д.В.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: нежилые помещения (4 объекта), общей площадью 1 355,90 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. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172;
2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175;
3. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173;
4. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177.

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

Вид права: общедолевая собственность.

Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН: Владелец 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: АО УК «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-2019-5 от 04.06.2019 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): 04.06.2019.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 04.06.2019.

Период проведения работ по оценке: 04.06.2019 – 05.06.2019 гг.

Дата составления отчета: 05.06.2019.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2019-5.

Место проведения оценки: г. Москва.

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

№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 596,9 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	596,90	38 537 000,00
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 386,3, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	386,30	33 254 000,00
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 265,3 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	265,30	13 703 000,00
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 107,4 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	107,40	9 245 000,00
Итого		1 355,90	94 739 000,00

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

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. Экспликации к кадастровым паспортам.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180F0B40R3810

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	7 500 руб. 00 коп. (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 «29» сентября 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2018 г.	по «23» сентября 2019 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.

От имени Страховщика:

Д.К. Пуданя

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» сентября 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R4767

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
СТРАХОВАТЕЛЬ; ОЦЕНЩИК - Мосолкин Дмитрий Вячеславович

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 670 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот семьдесят рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1134% от страховой суммы
-----------------	----------------------------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «13» декабря 2018 г.
---	---

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «05» декабря 2018 г.	по «04» декабря 2019 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.

От имени Страховщика:

Д.Т. Пудан /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «05» декабря 2018 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

(должность)

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,

Бещиковым 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

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

(указать почтовый

или строительный адрес объекта капитального строительства)

Предмет проверки:

Итоговая

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

участки сетей инженерно-технического обеспечения), подлежавшие 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)

 (подпись) (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 770544207/773001001	
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, к.620, 2007 г., серия "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: **25 ФЕВ 2013**

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
- Решение Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 10.12.2012 о разделении объектов

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион - Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 596,9 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты I, Б, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25 ФЕВ 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/020/2013-172

МОСКВА

Регистратор
БАРАНОВА А.В.

РФ

77-АО 553885

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2

- Дата 13.11.2012
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0053)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
- 1.3. Общая площадь помещения 596,9 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)	II (ком.1,Б)	
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 II (ком.1,Б)
- 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 Мосгортранс (Центральное ТЭТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МД-25-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТЭТИ

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЭТИ г. Москвы

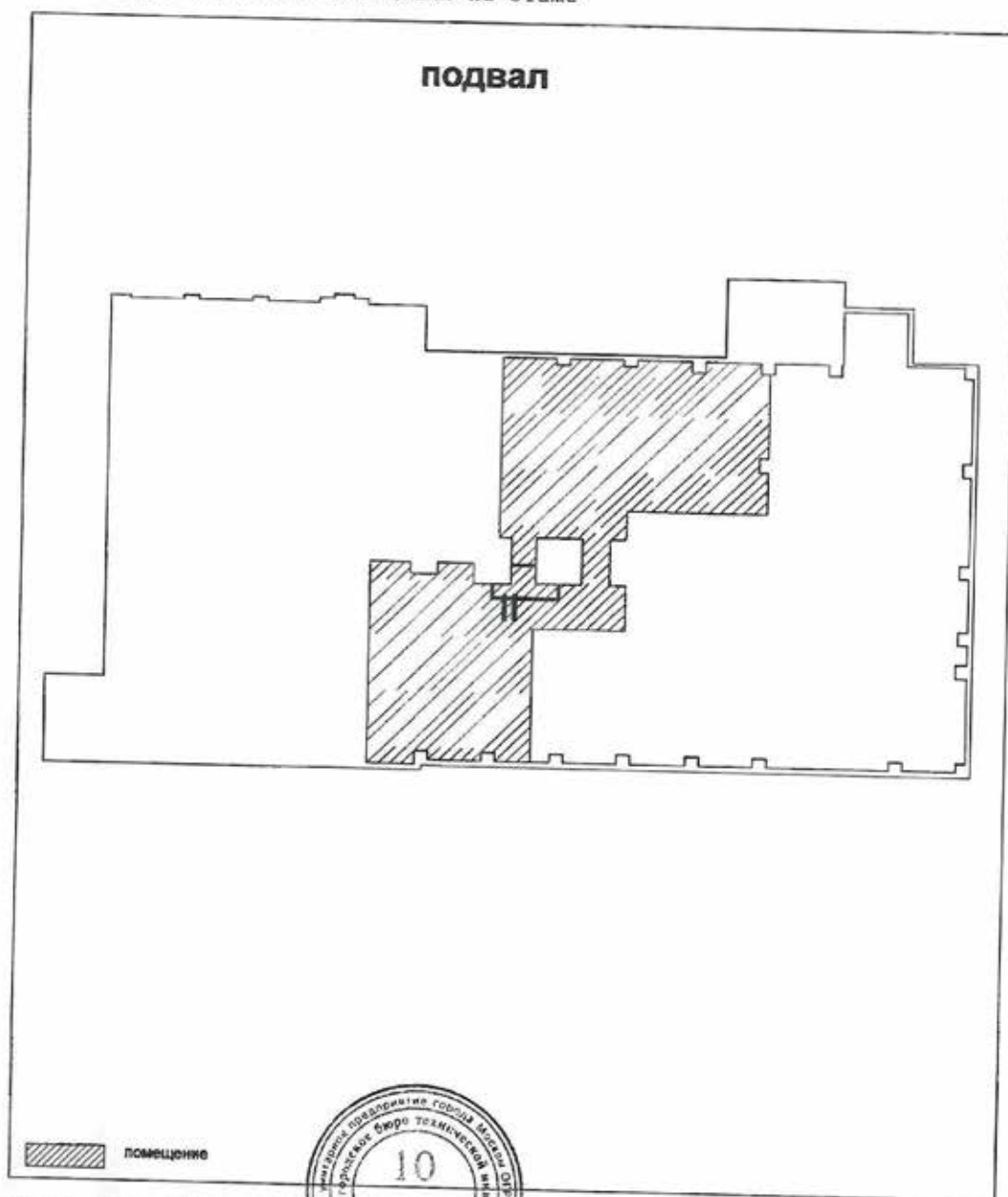
02 10 12 0060061

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0053)

2. План расположения помещения на этаже



Начальник Центрального БТИ



М. П.

(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы
(инициалы, фамилия)

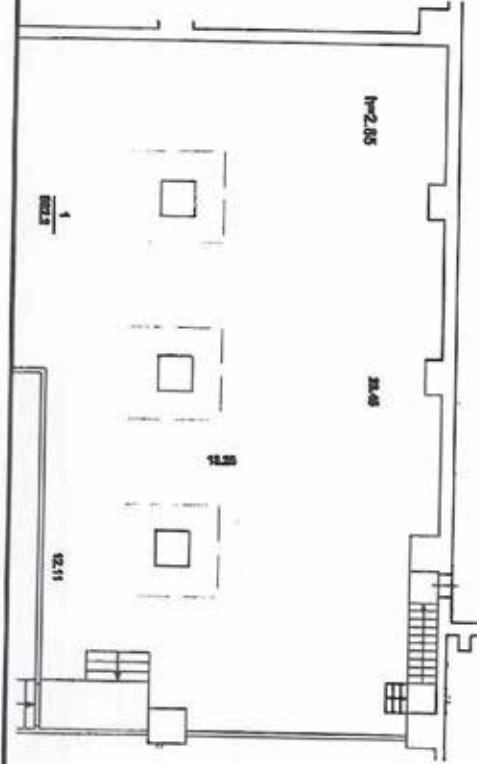
Техник-инвентаризатор
Волкова Е.В.

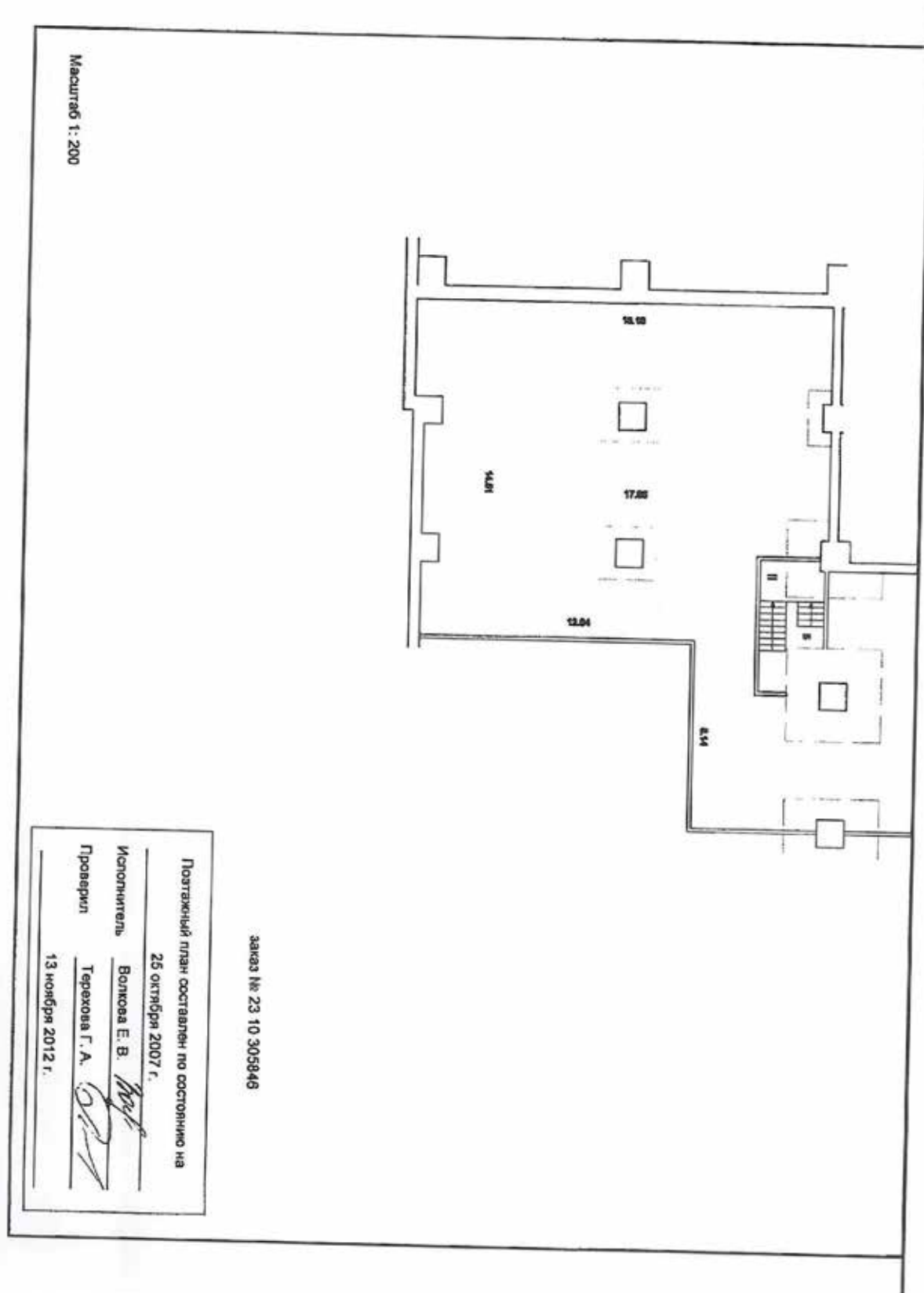
Е.В. Волкова



Выдано печатью 2 листов

С. 2-й лист
Е.В. Волкова
3.9.2019 г.
Центральная
Москва

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА ЧАСТЬ _____ ПОДВАЛ _____ КВАР. _____ № _____ И _____ КОРП. (СТР.) № _____ (64) ДОМ № _____ 35 ПО (УЛЛЕР) _____ Нижняя Красносельская ул. Центральный административный округ _____ г. МОСКВЫ
ПОДВАЛ h = 6,00 м	
	



Центральное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N II Тип: Культпросветительские

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	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
п	1	столовая	582,2	582,2					
	В	клетка лестнич	14,7						
					общепит				285
					14,7	учрежд.			
Итого			596,9	582,2	14,7				
---Нежилые помещения всего			596,9	582,2	14,7				
в т.ч. Учрежденческие			14,7		14,7				
Обществ.питания			582,2	582,2					

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

Экспликация на 1 странице

13.11.2012 г.

Исполнитель

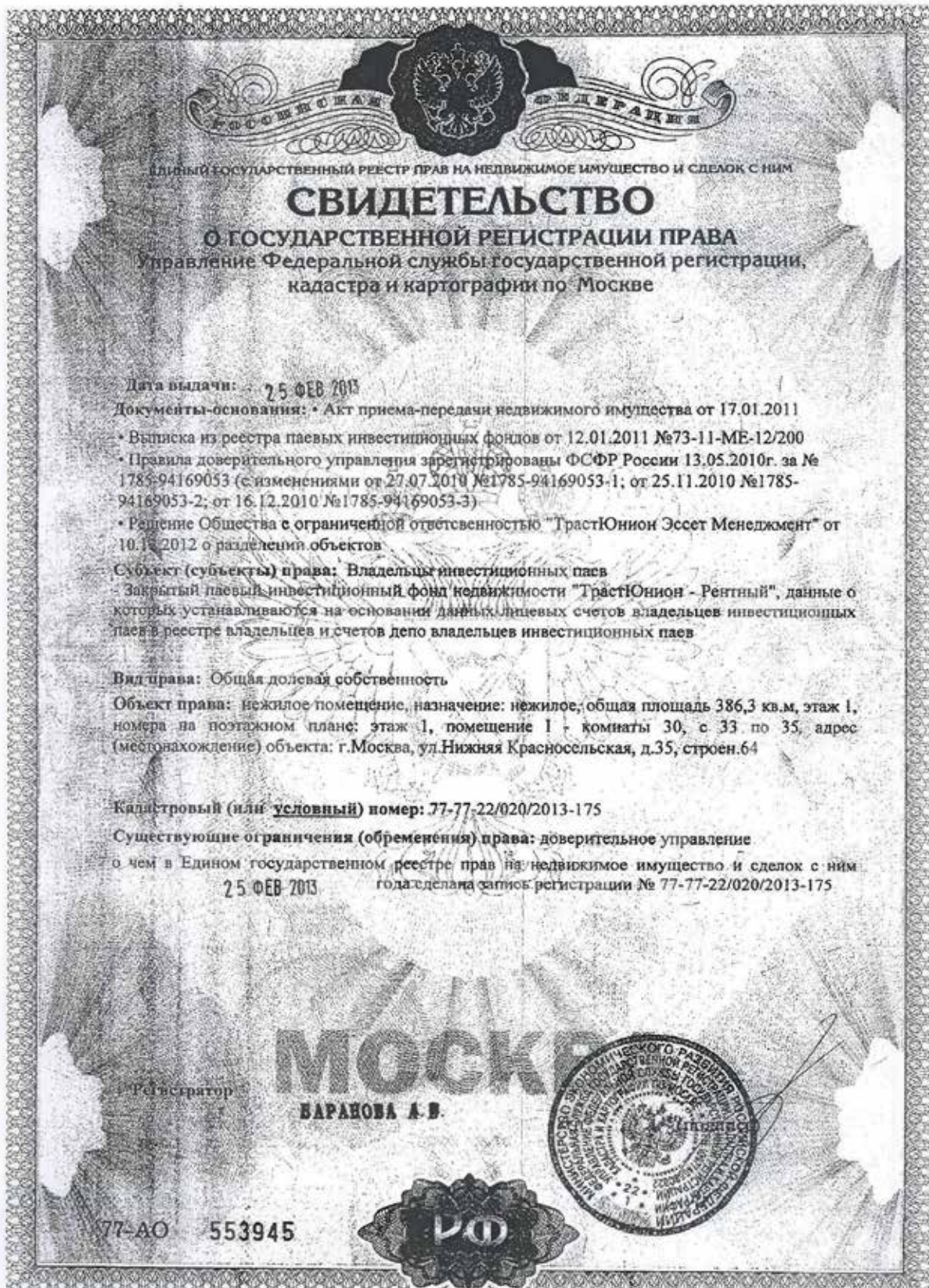
Волкова Е.В.

23 10 305846

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 12 0060063



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 13.11.2012Кадастровый 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 386,3 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.30,33-35)	
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.30,33-35)
- 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 Мосгортранс (Центральное ТЭТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТЭТИ



Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЭТИ г. Москвы



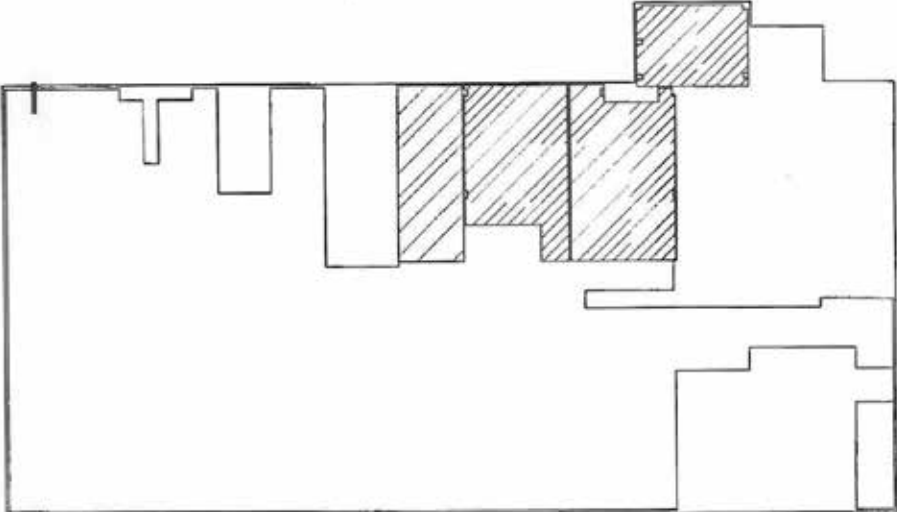
02 10 12 0060049

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0002)

2. План расположения помещения на этаже

1 ^й этаж



Масштаб 1: 500

Начальник Центрального

помещение

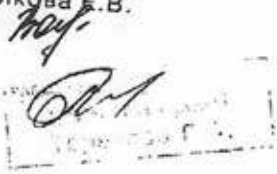
10
№3

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы
Курочкина Н. И.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Техник-инвентаризатор
Волкова Е.В.



скреплено печатью ✓ листов



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. №
			ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) №	(64)		ДОМ №
ПО (УЛ.ПЕР.) Нижняя Красносельская ул.			
Центральный административный округ г. МОСКВЫ			

h = 3.50 м

1 й этаж

The floor plan shows four rooms with the following data:

Room Number	Area (sq.m)	Dimensions (m)
30	62.1	14.02 x 8.64
33	112.8	11.75 x 9.67
34	127.8	14.02 x 9.19
35	63.9	8.06 x 7.94

② Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

заказ № 23 10 305846

Позэтажный план составлен по состоянию на	
25 октября 2007 г.	
Исполнитель	Волкова Е. В. <i>[Signature]</i>
Проверил	Терехова Г. А. <i>[Signature]</i>
13 ноября 2012 г.	

Масштаб 1: 200

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.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	30	офис	82,1	82,1		учрежд.			350
	33	офис	112,8	112,8		учрежд.			
	34	офис	127,5	127,5		учрежд.			
	35	офис	63,9	63,9		учрежд.			
Итого			386,3	386,3					
---Нежилые помещения всего			386,3	386,3					
в т.ч. Учрежденные			386,3	386,3					

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

Экспликация на 1 странице

13.11.2012 г.

Исполнитель

Волкова

Волкова Е.В.

23 10 305846

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Волкова



02 10 12 0060050

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **25 ФЕВ 2013**

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
- Решение Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 10.12.2012 о разделении объектов

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион - Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 265,3 кв.м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

В чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от **25 ФЕВ 2013** года сделана запись регистрации № 77-77-22/020/2013-173

МОСКВА

Регистратор: **ВАРАНОВА А.В.**

РФ

77-АО 553886

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 13.11.2012Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0001)1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал1.3. Общая площадь помещения 265,3 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.2-6,А)	
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.2-6,А)

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 № 125-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ

Н.И. Курочкина

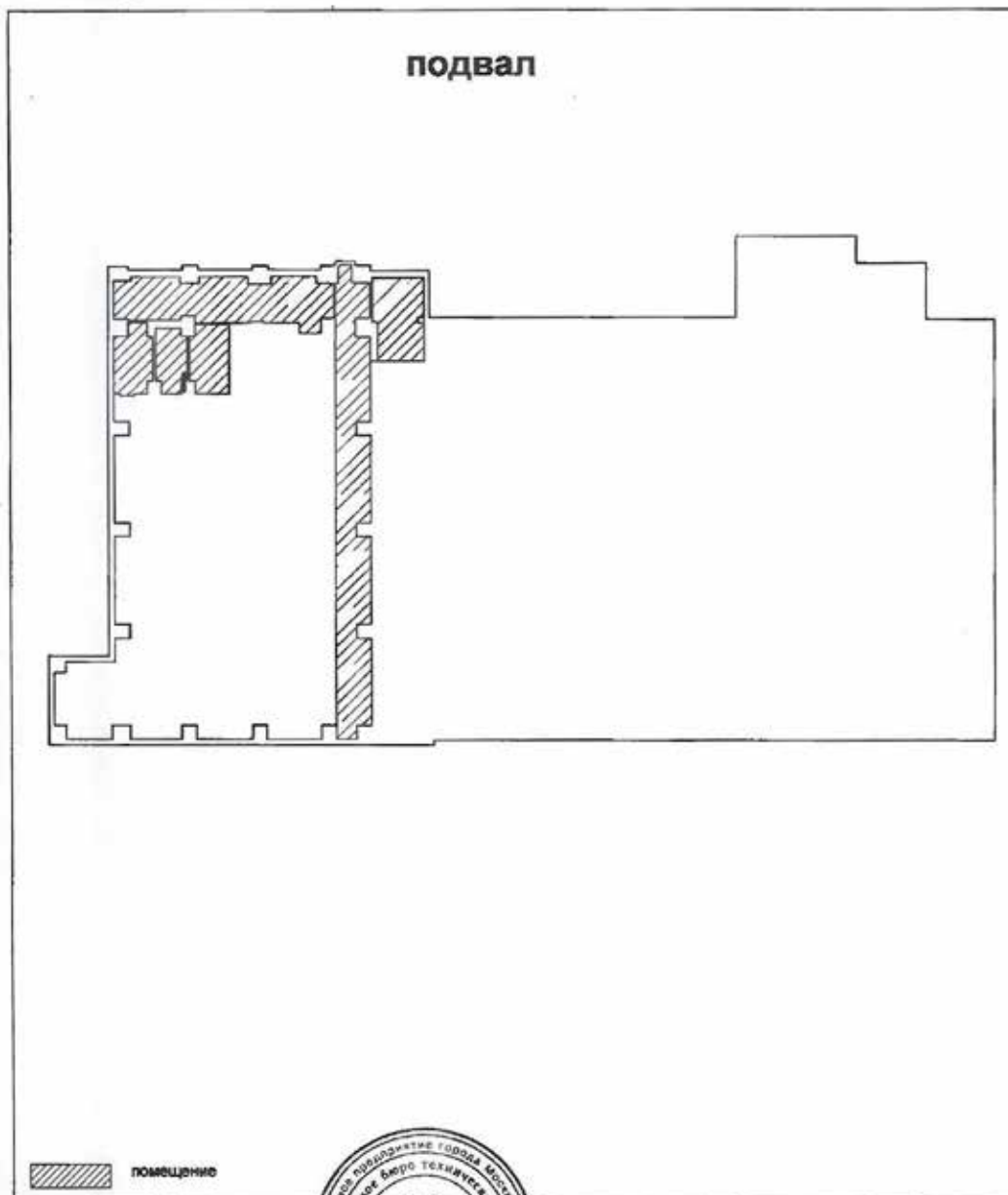
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

02 10 12 0060065

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0001)

2. План расположения помещения на этаже


 помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Центрального бюро технической инвентаризации



(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального бюро технической инвентаризации
г. Москвы И.

(инициалы, фамилия)

Техник-инвентаризатор
Волкова Е.В.

Волкова Е.В.

скреплено печатью 2 листов



Субботина
Елена Александровна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ ПОДВАЛ _____ КВАР. _____ № _____
КОРП. (СТР.) № _____ (64) ДОМ № 35
ПО (УЛ. ПЕР.) _____ Нижняя Красносельская ул.
Центральный административный округ _____ г. МОСКВЫ

подвал

h = 3,70 м

Масштаб 1:200

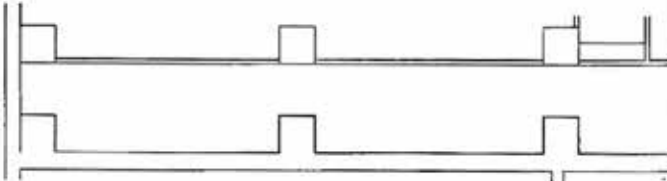
заказ № 23.10.305846

Поэтажный план составлен по состоянию на
25 октября 2007 г.

Исполнитель Волкова Е. В. *Е.В. Волкова*

Проверил Терехова Г. А. *Г.А. Терехова*

13 ноября 2012 г.



Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

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.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	2	пом.техническое	69,8		69,8	учрежд.			370
	3	пом.техническое	114,8		114,8	учрежд.			
	4	пом.техническое	31,9		31,9	учрежд.			
	5	холл	18,5		18,5	учрежд.			
	6	пом.техническое	17,5		17,5	учрежд.			
	A	клетка лестнич	12,8		12,8	учрежд.			
Итого			265,3		265,3				
---Нежилые помещения всего			265,3		265,3				
в т.ч. Учрежденные			265,3		265,3				

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

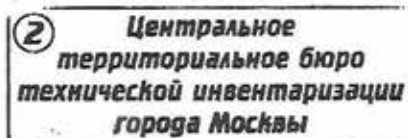
Экспликация на 1 странице

13.11.2012 г.

Исполнитель

Волкова Е.В.

23 10 305846



02 10 12 0060067


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 ФЕВ 2013

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)
- Решение Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 10.10.2012 о разделении объектов

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев

Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион - Рентный", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 107,4 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или: условный) номер: 77-77-22/020/2013-177

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25 ФЕВ 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/020/2013-177

МОСКВА

Регистратор
БАРАНОВА А.В.



77-АО 553946 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 13.11.2012Кадастровый 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 11.3. Общая площадь помещения 107,4 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.19)	
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.19)

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

1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007Сведения об обременении: доверительное управление1.11. ГУП Мосгосстройинв. Центральное ТБТИ

(наименование органа (или организации))

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

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Киромчина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



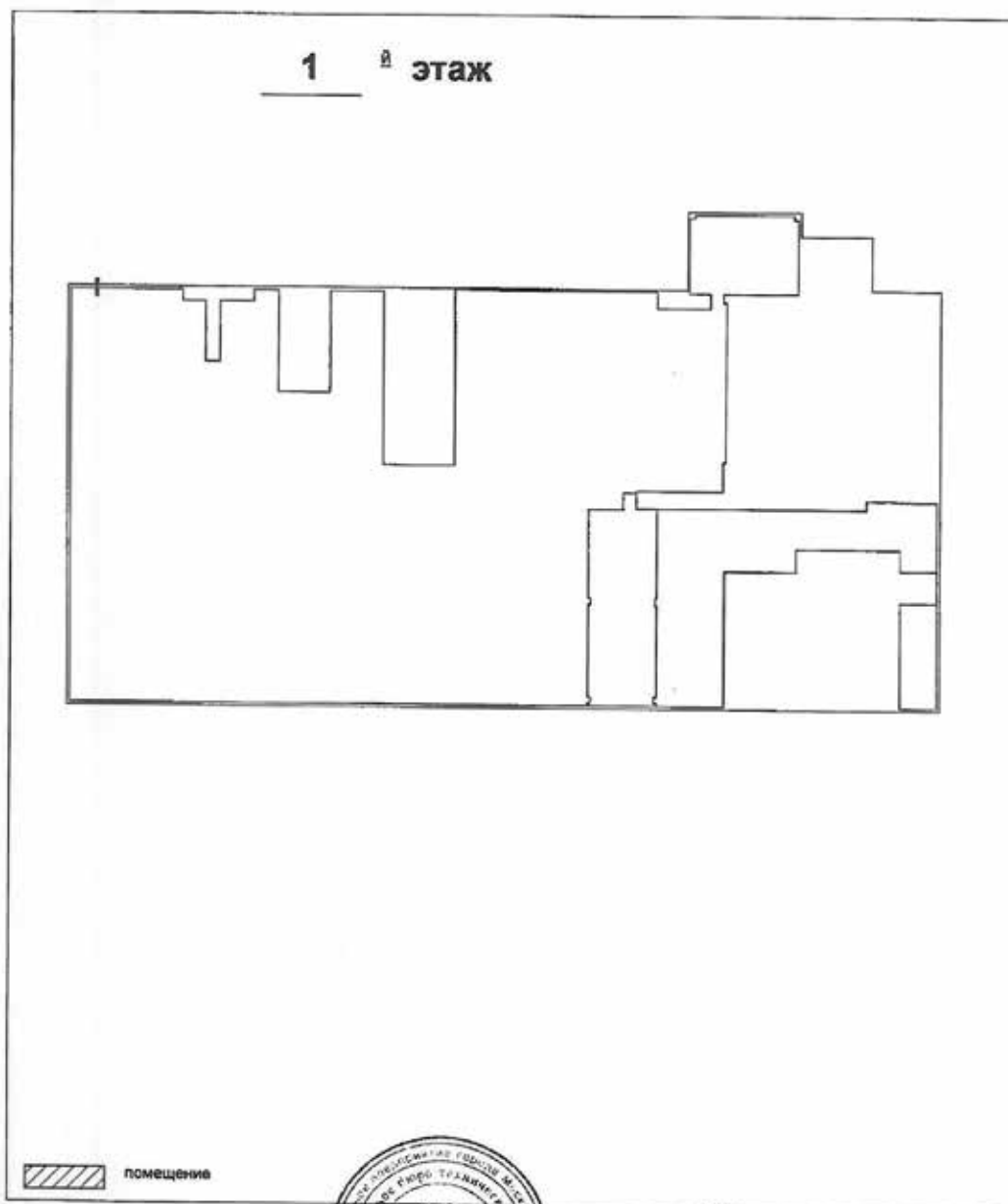
02 10 12 0060057

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0002)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Центрального



(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального
(инициалы, фамилия)

Техник-инвентаризатор
Волкова Е. В.

Волкова
Е. В.

скреплено печатью 2 листов



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. № 1
			ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) №	(64)	ДОМ №	35
ПО (УЛ/ПЕР.) Нижняя Красносельская ул.			
Центральный административный округ г. МОСКВЫ			

h = 3.50 м

1 этаж



2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

заказ № 23 10 305846

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на	
25 октября 2007 г.	
Исполнитель	Волкова Е. В. <i>[подпись]</i>
Проверил	Терехова Г. А. <i>[подпись]</i>
13 ноября 2012 г.	

Центральное ТВИ

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.	балк.	проч.	
1	19	офис	107,4	107,4		учрежд.			350
Итого			107,4	107,4					
---Нежилые помещения всего			107,4	107,4					
в т.ч. Учрежденные			107,4	107,4					

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

Экспликация на 1 странице

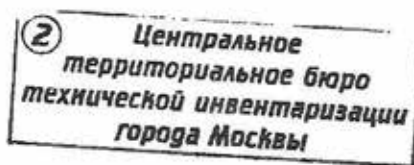
13.11.2012 г.

Исполнитель



Волкова Е.В.

23 10 305846



02 10 12 0060058

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1050/10 Литер -
по состоянию на 3.12.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предшущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		04301927			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Нижняя Красносельская ул.			
Дом	35	Корп.	-	Строение	64
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	26957,8	Количество квартир	-		
	-	Материал стен	панельные		
	-	Год постройки	2001		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	9		
	-	Подземных этажей	1		
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	5401,1		
Площадь застройки (кв.м.)	2851	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	26957,8 -		



01 10 07 0061933

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владелец не установлен Зао " Проект-сити "		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	26957,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	26957,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Курочкина Н.И.

3.12.2007 Подпись



Исполнитель

Свирина В.Ф.

3.12.2007 Подпись



Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Терлецкая Н.И.



Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	3.12.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			1050/10		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 1050		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Нижняя Красносельская ул.			
Дом	35	Корпус	-	Строение	64
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	8	на	2007	Год постройки	2001
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=2,85 hп=3,70 hт=3,50 h1эт=3,50 h2эт=3,13 h3эт=3,36 h4эт=3,19 h5эт=3,34 h6эт=3,16 h7эт=3,36 h8эт=3,18 h9эт=3,63				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. № 1014310.

Вро технической инвентаризации Центральное ВТИ

Начальник ВТИ

Курочкина Н.И.

"3" декабря 2007 г.

Исполнитель Свирина В.Ф.



2007.4.003532



01 10 07 0061178

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

стр. 14

Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	А	клетка лестнич	12,8		12,8	произв.			370
	В	клетка лестнич	14,7		14,7	произв.			
	В	клетка лестнич	17,3		17,3	произв.			
	г	лифт	2,2		2,2	произв.			
	д	лифт	2,2		2,2	произв.			
Итого по помещению			49,2		49,2				
---Нежилые помещения всего			49,2		49,2				
в т.ч. Производствен.			49,2		49,2				
Итого по этажу п			49,2		49,2				
---Нежилые помещения всего			49,2		49,2				
в т.ч. Производствен.			49,2		49,2				

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

стр. 13

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
т	1	венткамера	513,1	513,1		прочая			350
Итого по помещению			513,1	513,1					
---Нежилые помещения всего			513,1	513,1					
в т.ч. Прочие			513,1	513,1					

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
т	1	пом.техническое	377,0	377,0		прочая			350
Итого по помещению			377,0	377,0					
---Нежилые помещения всего			377,0	377,0					
в т.ч. Прочие			377,0	377,0					
Итого по этажу т			890,1	890,1					
---Нежилые помещения всего			890,1	890,1					
в т.ч. Прочие			890,1	890,1					

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

14

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

стр. 15

.25

Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Эт-
аж-
га

370

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	A	клетка лестнич	16,0		16,0	произв.			350
	B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.			
	B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.			
	a	лифт	2,2		2,2	произв.			
	b	лифт	2,2		2,2	произв.			
	в	лифт	3,4		3,4	произв.			
Итого по помещению			52,9		52,9				
---Нежилые помещения всего			52,9		52,9				
в т.ч. Производствен.			52,9		52,9				
Итого по этажу 1			52,9		52,9				
---Нежилые помещения всего			52,9		52,9				
в т.ч. Производствен.			52,9		52,9				

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

стр. 16

Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	людж.	балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	18,3		18,3	произв.			313
	B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.			
	B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.			
Итого по помещению			47,4		47,4				
---Нежилые помещения всего			47,4		47,4				
в т.ч. Производствен.			47,4		47,4				
Итого по этажу 2			47,4		47,4				
---Нежилые помещения всего			47,4		47,4				
в т.ч. Производствен.			47,4		47,4				

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

16

стр. 17

р.25

Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
				всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
313		3	A	клетка лестнич	18,3		18,3	произв.		336
			B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.		
			B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.		
		Итого по помещению			47,4		47,4			
		---Нежилые помещения всего			47,4		47,4			
		в т.ч. Производствен.			47,4		47,4			
		Итого по этажу 3			47,4		47,4			
		---Нежилые помещения всего			47,4		47,4			
		в т.ч. Производствен.			47,4		47,4			

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

стр. 18

Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	A	клетка лестнич	18,2		18,2	произв.			319
	B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.			
	B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.			
Итого по помещению			47,3		47,3				
---Нежилые помещения всего			47,3		47,3				
в т.ч. Производствен.			47,3		47,3				
Итого по этажу 4			47,3		47,3				
---Нежилые помещения всего			47,3		47,3				
в т.ч. Производствен.			47,3		47,3				

18

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

стр. 19

ф.25

Тип: Производствен.

Последнее обследование 25.10.2007

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Вы-
со-
та

319

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	A	клетка лестнич	18,2		18,2	произв.			334
	B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.			
	B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.			
Итого по помещению			47,3		47,3				
---Нежилые помещения всего			47,3		47,3				
в т.ч. Производствен.			47,3		47,3				
Итого по этажу 5			47,3		47,3				
---Нежилые помещения всего			47,3		47,3				
в т.ч. Производствен.			47,3		47,3				

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

стр. 20

Тип: Производствен.

Последнее обследование 25.10.2007

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	A	клетка лестнич	18,2		18,2	произв.			316
	B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.			
	B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.			
Итого по помещению			47,3		47,3				
---Нежилые помещения всего			47,3		47,3				
в т.ч. Производствен.			47,3		47,3				
Итого по этажу 6			47,3		47,3				
---Нежилые помещения всего			47,3		47,3				
в т.ч. Производствен.			47,3		47,3				

по адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64 стр. 21
 ф.25 Тип: Производствен.
 Последнее обследование 25.10.2007 ф.25
 Помещение переоборудовано без разрешения

Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та.
				всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
316		A	клетка лестнич	18,0		18,0	произв.			336
		B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.			
		B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.			
		Итого по помещению		47,1		47,1				
		Нежилые помещения всего		47,1		47,1				
		в т.ч. Производствен.		47,1		47,1				
		Итого по этажу 7		47,1		47,1				
		Нежилые помещения всего		47,1		47,1				
		в т.ч. Производствен.		47,1		47,1				

1 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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

стр. 22

Тип: Производствен.

Последнее обследование 25.10.2007

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
8	A	клетка лестнич	18,0		18,0	произв.			31,8
	B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.			
	B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.			
Итого по помещению			47,1		47,1				
---Нежилые помещения всего			47,1		47,1				
в т.ч. Производствен.			47,1		47,1				
Итого по этажу 8			47,1		47,1				
---Нежилые помещения всего			47,1		47,1				
в т.ч. Производствен.			47,1		47,1				

Московский
Государственный
Университет
Институт
Экономики
и Статистики

22

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

стр. 23

ф.25

Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Вы- со- та	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
				всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
318	9	A	клетка лестнич	18,0		18,0	произв.			363
		B	клетка лестнич	14,6		14,6	произв.			
		B	клетка лестнич	14,5		14,5	произв.			
	Итого по помещению			47,1		47,1				
	---Нежилые помещения всего			47,1		47,1				
	в т.ч. Производствен.			47,1		47,1				
	Итого по этажу 9			47,1		47,1				
	---Нежилые помещения всего			47,1		47,1				
	в т.ч. Производствен.			47,1		47,1				

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

стр. 24

Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	Б	клетка лестнич	14,8		14,8	произв.			350
Итого по помещению			14,8		14,8				
---Нежилые помещения всего			14,8		14,8				
в т.ч. Производствен.			14,8		14,8				
Итого по этажу т			14,8		14,8				
---Нежилые помещения всего			14,8		14,8				
в т.ч. Производствен.			14,8		14,8				
Итого по зданию			26957,8	21773,4	5184,4				
---Нежилые помещения всего			26957,8	21773,4	5184,4				
в т.ч. Торговые			116,3	116,3					
Производствен.			21735,8	17317,7	4418,1				
Учрежденческие			520,6	250,1	270,5				
Обществ.питания			613,8	613,8					
Культпросветит.			367,3	186,9	180,4				
Прочие			3604,0	3288,6	315,4				

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

Экспликация на 24 страницах

Исполнитель

4.12.2007 г.

Свирина

2007.4.05

Рассмотрено
г. Москва
Федеральный
Территориальный
Н.И.

Принято и
пронумеровано
11 листа