

Distr.  
LIMITED

E/ICEF/1993/AB/L.15  
13 August 1993  
RUSSIAN  
ORIGINAL: ENGLISH

ДЕТСКИЙ ФОНД ОРГАНИЗАЦИИ  
ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ  
Комитет по административным  
и финансовым вопросам  
Специальная сессия

НА РЕШЕНИЕ

## ДОКЛАД О СЛУЖЕБНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ ДЛЯ ШТАБ-КВАРТИРЫ

---

### РЕЗЮМЕ

Настоящий доклад был подготовлен в ответ на решение 1993/22 Правления (E/ICEF/1993/14). В соответствии с содержащейся в указанном решении просьбой Директор-исполнитель получил от Корпорации развития Организации Объединенных Наций (КРООН) города Нью-Йорка и от города Нью-Рошелл твердые предложения в отношении помещений для штаб-квартиры ЮНИСЕФ. Предложения, полный текст которых будет представлен членам Правления, резюмируются в приложении к настоящему докладу.

В соответствии с просьбой Правления Директор-исполнитель провел анализ этих предложений при участии независимой фирмы-консультанта по вопросам недвижимости. Резюме доклада фирмы, полный текст которого будет представлен членам Правления, содержится в приложении.

Для того чтобы облегчить членам Правления ознакомление с настоящим докладом и докладами различных специалистов, на страницах 3-7 помещен глоссарий технических терминов. После краткого введения в главе I обсуждаются различные варианты, предусмотренные в решении 1993/22. Финансовые и нефинансовые последствия выбора этих вариантов освещаются в главах II и III, соответственно. Выводы Директора-исполнителя содержатся в главе IV.

---

## СОДЕРЖАНИЕ

|  | <u>Пункты</u> | <u>Стр.</u> |
|--|---------------|-------------|
| ГЛОССАРИЙ .....  |               | 3           |
| ВВЕДЕНИЕ .....   | 1 - 12        |             |
| 8  |               |             |
| I. ОБСУЖДЕНИЕ ВАРИАНТОВ, ИСПРОШЕННЫХ В РЕШЕНИИ 1993/22 ...   | 13 -          |             |
| 38 11  |               |             |
| A. КРООН/город Нью-Йорк (район развития Организации<br>Объединенных Наций) .....                       | 14 - 34       | 11          |
| B. Нью-Рошелл - одно здание (на правах собственности)  | 35 - 36       | 22          |
| C. Нью-Рошелл/КРООН - два здания: Нью-Рошелл (на<br>правах собственности) и Манхаттан (арендуется) ... | 37 - 38       | 23          |
| II. ФИНАНСОВЫЕ ДАННЫЕ И ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ БЮДЖЕТА НА<br>ДВУХГОДИЧНЫЙ ПЕРИОД 1994-1995 ГОДОВ .....        |               | 39          |
| 24   |               |             |
| III. НЕФИНАНСОВЫЕ ФАКТОРЫ .....  | 40 - 57       |             |
| 24   |               |             |
| IV. ВЫВОДЫ .....   | 58 - 61       |             |
| 29   |               |             |
| Приложение. РЕЗЮМЕ ДОКЛАДА ФИРМЫ-КОНСУЛЬТАНТА ПО ВОПРОСАМ<br>НЕДВИЖИМОСТИ .....                        |               | 31          |

## ГЛОССАРИЙ

### Арендатор

Лицо, в аренду которому сдается имущество по арендному соглашению.

### Арендодатель

Лицо, сдающее имущество в аренду другому лицу по арендному соглашению.

### Базовая арендная плата

Минимальная арендная плата, причитающаяся за имущество в соответствии с арендным соглашением.

### Владение

Наличие права собственности на конкретный объект.

### Внутренняя реконструкция

Внутреннее оборудование здания для пользования нанимателем. Именуется также термином "модернизация" и "реконструкция в интересах нанимателя".

### Генеральный договор аренды

Договор аренды между домовладельцем и арендатором, заключенный и вступивший в силу до того, как арендатор заключил договор о субаренде помещения другому лицу.

### Дисконтная ставка

Процентная ставка, используемая для исчисления нынешней стоимости будущих поступлений наличности.

### Договор аренды

Договор, в соответствии с которым за вознаграждение, обычно именуемое "арендной платой", собственник недвижимого имущества передает свои права на него другому лицу пожизненно, на несколько лет или бессрочно.

### Дополнительные расходы арендатора

Расходы арендатора по отдельным статьям, превышающие стандартный согласованный уровень.

### Дополнительные средства

Денежные средства, выделенные для использования тем, кто занимает помещения, в целях покрытия расходов, связанных с переводом и/или с занятием помещения (т.е. дополнительные средства на переезд, дополнительные средства на модернизацию, дополнительные средства на обеспечение связи и т.д.).

#### Дополнительные средства на модернизацию

См. "внутренняя реконструкция" и "дополнительные средства".

#### Единая процедура рассмотрения вопросов об использовании земли в Нью-Йорке (ЕПРВЗ)

Раздел 197с Статута города Нью-Йорка, регулирующий рассмотрение широкого круга вопросов, связанных с использованием земли, включая выдачу специальных разрешений и внесение изменений в карту зон.

#### Капитал

Наличность, аккредитив или ценные бумаги, которые свободно обращаются в наличность.

#### Капитальные затраты

Расходы, связанные с "капитальными статьями", такими, как здания, внутренняя модернизация и другие активы длительного пользования.

#### Кондоминиум

Метод владения, в соответствии с которым владелец имущества имеет право собственности на часть внутренних помещений здания и при этом является совладельцем (совместно с другими) земли, на которой расположено здание.

#### Конфигурация этажа

Планировка этажа.

#### Корпорация развития Организации Объединенных Наций (КРООН)

Организация, созданная для развития района Организации Объединенных Наций в городе Нью-Йорке.

#### Корпорация экономического развития города Нью-Йорка (КЭРГНЙ)

Организация, созданная городом Нью-Йорком для содействия экономическому развитию города.

#### Коэффициент использования здания или помещений

Отношение планируемой площади (площадь, на которой наниматель может разместить персонал и мебель, и вспомогательные пространства) к площади, за которую взимается арендная плата. Это отношение может колебаться в значительных пределах в зависимости от используемых арендодателем методов измерения. Коэффициент эффективности использования помещений рассчитывается путем деления полезной площади на общую площадь, за которую взимается арендная плата.

### Коэффициент сокращения

Потеря площади, определяемая путем вычитания полезной площади в квадратных футах из общей площади, за которую взимается арендная плата, деления результата на общую площадь в квадратных футах, за которую взимается арендная плата, и умножения на 100.

### Ликвидационная стоимость

Сумма, получаемая после окончательной продажи того или иного актива в конце срока его полезной службы.

### Местный рынок

Рынок недвижимости, обслуживающий конкретный район (т.е. нью-рошеллский "местный рынок").

### Номинальные расходы

Недисконтированные расходы.

### Облигации

Финансовое (долговое) обязательство, в соответствии с которым сторона, выпустившая облигации, соглашается погасить их стоимость в установленный срок, и до наступления срока погашения стоимости облигаций выпустившая их сторона выплачивает держателям облигаций проценты по согласованной ставке.

### Остаточная стоимость

Сумма наличных средств, полученных за какой-либо актив после его продажи (после вычета всех расходов, связанных с продажей).

### Отчуждение

Один из методов получения компетентным государственным органом права пользования и/или владения собственностью в общественных интересах.

### Переуступка

Метод или способ передачи права или контракта одним лицом другому.

### Площадь, за которую взимается арендная плата

Площадь помещений в квадратных футах, за аренду которых взимается плата. Теоретически представляет собой общую площадь помещений на том или ином этаже за вычетом площади вспомогательных пространств, таких, как лифт, шахты подъемных устройств и пожарные лестницы. Площадь помещений, за которую взимается арендная плата, может рассчитываться разнообразными методами, однако обычно ее исчисляют как результат умножения полезной площади на "коэффициент приращения" (или, наоборот, на "коэффициент сокращения"), который отражает приходящуюся на арендатора пропорциональную исчисленную долю помещений здания или вспомогательных пространств.

"Под ключ"

Условие в арендном соглашении или договоре о продаже, в соответствии с которым владелец/строительная фирма предоставляет в распоряжение нанимателя/сооружает объект или помещение, соответствующие согласованным с нанимателем спецификациям.

Полезная площадь

Часть этажа, отведенная в исключительное пользование того, кто ее занимает. Теоретически представляет собой общую площадь этажа за вычетом вспомогательных пространств и помещений общего пользования, таких, как общие коридоры, туалетные комнаты, холлы у лифтов, комнаты с механическим и электрооборудованием и подсобные помещения.

Потери площади

Пространства в здании, не пригодные для обычной конторской деятельности (т.е. холлы, шахты лифтов, места общественного пользования и т.д.). См. также "коэффициент сокращения" и "площадь, за которую взимается арендная плата".

Продажа заложенного имущества

Продажа имущества после утраты права собственности на него.

Район Организации Объединенных Наций

Район вдоль реки Ист-Ривер, в котором с конца 40-х годов располагается Организация Объединенных Наций. Он включает здания на Второй авеню, в которых с давнего времени арендуют помещения международные и связанные с Организацией Объединенных Наций офисы, а также дома в кварталах в районе сороковых улиц к востоку от Второй авеню, в которых располагаются посольства и консульства многих стран.

Рост эксплуатационных расходов

Увеличение эксплуатационных расходов в тот или иной период по сравнению с предыдущим периодом.

Скрытые коммуникационные каналы

Оборудованные под половым настилом конторских помещений каналы, используемые для укладки электропроводки и кабелей.

Совокупные расходы

Общая сумма всех расходов, связанных с занятием помещения, за анализируемый период в долл. США.

Среднегодовые расходы

Этим термином определяется сумма расходов, поделенная на число лет, охватываемых анализируемым периодом. Выражается в долл. США в год.

Стандартный модуль

Рабочее помещение или отсек из сборных конструкций, планировка которого рассчитана на одного человека.

Степень единообразия половых настилов

Степень соответствия половых настилов в здании или зданиях друг другу.

Субаренда

Сдача арендатором в аренду арендуемого им имущества.

Текущая стоимость (ТС)

Текущая стоимость инвестиций, дисконтированная с использованием коэффициента, отражающего покупательную силу денежной наличности. Также именуется текущей стоимостью в тех случаях, когда первоначальных вложений наличности не производится.

Участие

Доля или стоимость принадлежащей собственнику недвижимости за вычетом ее заложенной части.

Чистая текущая стоимость (ЧТС)

Сходна с текущей стоимостью за исключением того, что в ней не учитываются факторы, связанные с налогами.

Эксплуатационные расходы

Расходы, необходимые для эксплуатации зданий/помещений, включая ремонтные работы и техническое обслуживание, коммунальное обслуживание, налоги, страхование, плату управляющим, услуги по контрактам и снабжение.

## ВВЕДЕНИЕ

1. В последний раз вопрос о помещениях для штаб-квартиры ЮНИСЕФ обсуждался Правлением на его очередной сессии 1993 года. На ней Правление после широкого обмена мнениями приняло решение 1993/22 (E/ICEF/1993/14), в котором оно просило Директора-исполнителя получить от Корпорации развития Организации Объединенных Наций (КРООН) города Нью-Йорка и от города Нью-Рошелл твердые предложения, предусматривающие гарантированное предоставление помещений площадью не менее 40 000 кв. футов начиная с 1 августа 1995 года, гарантированные механизмы финансирования, а также твердые предложения с просчитанными расходами в отношении полного или совместного владения земельным участком и зданием(ями) или частью здания(ий) и общих сроков юридической действительности следующих вариантов:

- |    |   |  |
|----|---|--|
| a) | КРООН/город Нью-Йорк:<br>(район развития<br>Организации<br>Объединенных Наций | i) одно здание - (на правах собственности)<br>ii) два здания - (оба на правах собственности)<br>iii) два здания - здание ЮНИСЕФ (на правах<br>(собственности)<br>- другое здание на Манхаттане<br>(арендуется) |
| b) | Нью-Рошелл  | одно здание - (на правах собственности)  |
| c) | Нью-Рошелл/КРООН  | два здания - Нью-Рошелл (на правах<br>собственности)<br>- здание на Манхаттане<br>(арендуется).  |

2. Правление просило также Директора-исполнителя изучить каждое из этих окончательных и твердых предложений при участии независимого консультанта по вопросам недвижимости с учетом: номинальных расходов; чистой текущей стоимости; предположительной остаточной стоимости; последствий, связанных с передачей в субаренду излишних служебных помещений; косвенных расходов, в частности дополнительных путевых расходов и расходов по связи, по возможности в количественном выражении, а также таких нефинансовых факторов, как последствия для делегаций и персонала ЮНИСЕФ и рабочие связи между ЮНИСЕФ и остальными организациями системы Организации Объединенных Наций.

3. Это - пятый документ, подготовленный Правлением по вопросу о служебных помещениях для штаб-квартиры за период с 1990 года (ранее были изданы документы E/ICEF/1990/AB/L.9, E/ICEF/1991/AB/L.9, E/ICEF/1992/AB/L.9 и E/ICEF/1993/AB/L.9). В докладе Комитета по административным и финансовым вопросам, содержащемся в докладе Правления о работе его очередной сессии 1993 года, говорится, в частности:

"После четырех лет изучения и рассмотрения различных предложений делегации пришли к почти единодушному мнению о необходимости принятия окончательного решения в текущем году. Секретариат поддержал это мнение, поскольку особую озабоченность вызывают такие экономические факторы, как возможное увеличение процентных ставок; оживление рынка недвижимости и улучшение общих экономических условий, что может привести к более высоким издержкам; возможные последствия для авторитета организации и ее уязвимость к критике в связи с ее усилиями по рационализации использования служебных помещений; и общие стоимостные последствия задержки с принятием решения" 1/.

4. После очередной сессии Правления Директор-исполнитель предпринял значительные усилия по обеспечению представления для нынешней специальной сессии всей соответствующей дополнительной информации в виде четко составленных и кратких документов.

5. Старшие сотрудники секретариата тесно взаимодействовали с Корпорацией экономического развития города Нью-Йорка (КЭРГНЙ)/КРООН и городом Нью-Рошелл в целях обеспечения того, чтобы твердые и окончательные предложения в как можно большей степени отвечали критериям Правления, сформулированным в решении 1993/22. Соответствующая деятельность включала проведение совещаний с представителями обоих городов; тщательное изучение и анализ представленных предложений; и, в обоих случаях, подготовку серии последующих вопросов в целях обеспечения того, чтобы все аспекты были охвачены надлежащим образом.

6. Как было рекомендовано Правлением, секретариат воспользовался услугами одной из лучших независимых фирм-консультантов по вопросам недвижимости, оказавшей содействие в подготовке настоящего доклада. Обладая хорошей репутацией и высоким авторитетом, эта фирма оказывает консультативные услуги по вопросам недвижимости правительствам, корпорациям и финансовым учреждениям во всем мире. Это та же самая фирма, которая оказывала помощь ЮНИСЕФ в разработке данного проекта на протяжении последних трех лет. По ее рекомендации был заключен контракт на экспертизу представленных для рассмотрения различных предложений с весьма авторитетной компанией, специализирующейся в области проведения архитектурных и инженерных обследований и исчисления издержек, с которой часто консультируется правительство Соединенных Штатов Америки.

7. Кроме того, и секретариат, и фирма-консультант по вопросам недвижимости выявили необходимость внесения некоторых дополнительных коррективов, позволяющих обеспечить сравнимость вариантов. Они касались:

- a) единообразия подходов к исчислению остаточной стоимости;
- b) учета особенностей местного рынка и конкретных характеристик собственности в целях более точной оценки возможностей получения дохода от субаренды;
- c) оценки - осуществленной при содействии персонала ЮНИСЕФ - в отношении каждого варианта поддающихся количественному выражению расходов и выгод, связанных с укомплектованием штатов, работой систем связи, функционированием ЭВМ и транспортным обслуживанием;
- d) единообразия подхода к измерению площади, подлежащей занятию.

---

1/ E/ICEF/1993/14, приложение II, пункт 50.

8. Резюме доклада фирмы-консультанта по вопросам недвижимости, включая ее резюме доклада архитектурной и инженерной фирмы, содержится в приложении к настоящему докладу. Кроме того, фирма-консультант по вопросам недвижимости подготовила резюме предложений КЭРГНЙ/КРООН и города Нью-Рошелл, которые также включены в приложение. Полные тексты всех этих докладов на английском языке могут быть предоставлены членам Правления, если они обратятся с соответствующей просьбой в канцелярию секретаря Правления. Доклады представлены также Консультативному комитету по административным и бюджетным вопросам для его сведения.

9. Кроме того, были проведены консультации с Управлением по правовым вопросам Организации Объединенных Наций в отношении Соглашения между Организацией Объединенных Наций и Соединенными Штатами Америки по вопросу о месторасположении Центральные учреждений. В результате перед Постоянным представительством Соединенных Штатов Америки при Организации Объединенных Наций были поставлены вопросы, касающиеся свободы передвижения, безопасности и полицейской охраны, а также работы систем связи, которые бы возникли в случае перевода штаб-квартиры ЮНИСЕФ за пределы города Нью-Йорка.

10. В письме от 13 июля 1993 года посол Мадлен К. Олбрайт, Постоянный представитель Соединенных Штатов при Организации Объединенных Наций, заявила:

"... как вам известно, некоторые привилегии, иммунитеты, льготы и исключения, содержащиеся в Соглашении между Организацией Объединенных Наций и Соединенными Штатами по вопросу о месторасположении Центральные учреждений, предоставляются в отношении определенного района Центральные учреждений Организации Объединенных Наций. В Соглашении о Центральные учреждениях предусмотрена возможность расширения района Центральные учреждений, и в него включено положение о дополнительных соглашениях между Соединенными Штатами Америки и Организацией Объединенных Наций. Соединенными Штатами и Организацией Объединенных Наций заключено три таких дополнительных соглашения, и мы были бы готовы вступить в переговоры о заключении, при необходимости, еще одного соглашения в случае перевода ЮНИСЕФ своей штаб-квартиры в другое место. Поднятые вами вопросы, такие, как обеспечение безопасности, могли бы быть рассмотрены в этом дополнительном соглашении. Что касается вашего конкретного вопроса относительно контроля за передвижением в случае местонахождения в Нью-Рошелле, то передвижение в личных целях граждан двух стран, Ирака и Ливии, ограничено пятью районами города Нью-Йорка. Однако эти ограничения не распространяются на поездки иракских или ливийских граждан по официальным делам Организации Объединенных Наций, которые они вправе совершать на тех же основаниях, что и граждане всех государств - членов Организации Объединенных Наций ..."

11. Сотрудникам штаб-квартиры ЮНИСЕФ было предложено заполнить вопросник, касающийся их нынешнего местожительства, в целях оценки последствий переезда в другое место за пределами Манхэттана. Данные обследования свидетельствуют о том, что около 66 процентов сотрудников проживают в городе Нью-Йорке и что они отдают предпочтение поездкам на короткие расстояния при небольших затратах.

12. При изучении твердых и окончательных предложений, которые рассматриваются ниже, Директор-исполнитель исходил из того, что при принятии решения о местонахождении своей штаб-квартиры основным критерием для ЮНИСЕФ должно быть то обстоятельство, какое местонахождение может в наибольшей степени способствовать достижению им успеха в его деятельности по улучшению благосостояния детей и женщин. Участие ЮНИСЕФ в решении этой задачи заключается частично в оказании финансовой поддержки проектам и программам, частично в обеспечении качественного управления всеми предоставляемыми в его распоряжение ресурсами - финансовыми и нефинансовыми - и, наконец, что весьма важно, в осуществлении его пропагандистской деятельности, которая помогает привлекать другие организации к выделению гораздо более значительных ресурсов и руководству в целях наращивания исключительно полезной деятельности. ЮНИСЕФ пользуется репутацией организации, которая оперативно реагирует на меняющиеся потребности развивающихся стран, доноров и других сторон и которая обладает эффективными возможностями принимать соответствующие меры в ответ на просьбы своих отделений на местах. Эффективность и результативность деятельности ЮНИСЕФ должна оцениваться не только с точки зрения финансовых поступлений и расходов, но и - что даже важнее - с точки зрения тысяч спасенных жизней и основных услуг, ежедневно оказываемых миллионам

детей. Хорошей иллюстрацией этого может служить спешная деятельность по проведению во всем мире иммунизации, в результате которой в настоящее время ежегодно спасаются жизни более трех миллионов детей и в рамках которой пропагандистские мероприятия ЮНИСЕФ и его эффективная поддержка деятельности по управлению имели даже более важное значение для достижения им успеха, чем его значительный финансовый вклад, составляющий примерно 10 процентов от общего объема расходов. Короче говоря, при принятии решения о местонахождении штаб-квартиры необходимо учитывать его воздействие на все три фактора: финансовые вопросы; нефинансовые последствия, с особой ссылкой на управление и эффективность; и влияние на пропагандистскую деятельность ЮНИСЕФ.

#### г. ОБСУЖДЕНИЕ ВАРИАНТОВ, ИСПРОШЕННЫХ В РЕШЕНИИ 1993/22

13. Директор-исполнитель прокомментирует варианты в том порядке, в каком они перечислены в решении 1993/22, описывая при этом существенные преимущества и недостатки каждого из рассматриваемых зданий. В вопросах недвижимости, требующих специальных знаний, он, разумеется, полагается на мнение фирмы-консультанта по вопросам недвижимости.

##### А. КРООН/город Нью-Йорк (район развития Организации Объединенных Наций)

14. Общие аспекты предложения КЭРГН/КРООН, которое охватывает все здания (за исключением вариантов аренды), заключаются в том, что:

а) это предложение гарантирует ЮНИСЕФ фиксированную базовую арендную плату за квадратный фут на протяжении длительного периода времени и таким образом защищает его от возможного риска повышения ставок на рынке недвижимости. После погашения в течение 30-32 лет облигаций право собственности на арендуемые здания перешло бы к ЮНИСЕФ;

б) годовые расходы по аренде нетто исчислены на основе расходов на приобретение и капитальных затрат в отношении любого из зданий, предлагаемых с учетом освобожденных от налога облигаций, выпущенных КЭРГН/КРООН). Планируется, что эти облигации будут погашены в течение 30 лет, а процентные ставки по ним, по оценкам, составят 6 процентов. Размер годовых фиксированных расходов по аренде подлежит корректировке в том случае, если произойдет изменение в процентной ставке до начала действия срока аренды или если требуемая внутренняя реконструкция в связи с занятием помещений ЮНИСЕФ обойдется в сумму, превышающую предложенную доплату в размере 35 долл. США за квадратный фут в любом из дополнительных зданий. Изменение в процентной ставке на 0,25 процента было бы эквивалентно изменению в годовой арендной плате нетто в 0,65 долл. США за квадратный фут в здании по адресу 685 Third Avenue и в 0,75 долл. США за квадратный фут в зданиях по адресу 845 United Nations Plaza или 633 Third Avenue. Годовая арендная плата нетто претерпела бы изменение, составляющее 0,60 долл. США за квадратный фут в отношении каждого миллиона долларов США сверх объема дополнительных средств, выделяемых на модернизацию любого из дополнительных зданий. Эти коррективы могли бы быть повышательными или понижательными;

в) КЭРГН/КРООН могли бы гарантировать занятие лишь минимальной площади в 40 000 квадратных футов к августу 1995 года в случае оформления генерального соглашения об аренде-покупке между КЭРГН/КРООН и ЮНИСЕФ не позднее 1 января 1994 года. После этой даты, по мнению КЭРГН/КРООН, обеспечить занятие помещений к августу 1995 года было бы невозможно, а расходы могли бы возрасти;

г) если бы в будущем ЮНИСЕФ и другие учреждения Организации Объединенных Наций высказались за совместное размещение в новом расширенном районе Организации Объединенных

Наций в городе Нью-Йорке в соответствии с любым из вариантов, то ЮНИСЕФ был бы освобожден от своих обязательств по аренде в отношении как здания ЮНИСЕФ, так и дополнительных зданий;

е) любое из трех дополнительных зданий, в конечном счете выбранное ЮНИСЕФ, было бы освобождено от налогов на недвижимость;

ф) любые расходы, связанные с основными работами по модернизации в отношении любого из находящихся в собственности дополнительных зданий сверх сумм, указанных в предложении, будут оплачиваться КЭРГНЙ/КРООН без дополнительных расходов для ЮНИСЕФ;

г) передача права собственности на любое из зданий была бы осуществлена в день погашения всех облигаций КЭРГНЙ/КРООН, т.е. примерно 1 июля 2026 года применительно к вариантам с двумя зданиями и 31 декабря 2023 года применительно к вариантам с одним зданием. Передача права собственности обусловлена занятием ЮНИСЕФ или Организацией Объединенных Наций всех площадей и размещением штаб-квартиры ЮНИСЕФ в городе Нью-Йорке в момент осуществления передачи права собственности.

15. Другие аспекты предложения КЭРГНЙ/КРООН заключаются в следующем:

а) до 1,25 млн. долл. США предоставляется на переоборудование в служебные помещения жилых помещений на 14-м и 15-м этажах здания ЮНИСЕФ. Если переоборудование производиться не будет, эти средства могут быть использованы на цели приобретения или покрытия расходов на модернизацию любого из выбранных дополнительных зданий. Сумма годовых расходов по аренде нетто в случае любого из вариантов, при которых переоборудование 14-го и 15-го этажей не осуществляется, уже включает дополнительные ассигнования в размере 1,25 млн. долл. США. КЭРГНЙ/КРООН покроют расходы, связанные с переоборудованием 14-го и 15-го этажей, если таковые будут иметь место, в части, превышающей ассигнования в 1,25 млн. долл. США, однако при этом возросла бы базовая ставка арендной платы в здании ЮНИСЕФ за все занимаемые площади на 0,60 долл. США за квадратный фут в отношении каждого миллиона долларов США таких дополнительных расходов, покрываемых КЭРГНЙ/КРООН;

б) в случае здания по адресу 845 United Nations Plaza КЭРГНЙ/КРООН ввиду того, что оно, возможно, будет приобретено путем отчуждения, тесно взаимодействовали бы с ЮНИСЕФ в целях обеспечения необходимого продления срока аренды в здании по адресу One Dag Hammarskjold Plaza и, при необходимости, компенсировали бы ЮНИСЕФ до 5,00 долл. США за квадратный фут в арендной плате, подлежащей внесению ЮНИСЕФ за эти площади сверх сумм, которые ЮНИСЕФ должен был бы выплатить за площади в здании по адресу 845 United Nations Plaza за любой период продления аренды;

с) что касается здания ЮНИСЕФ и здания по адресу 845 United Nations Plaza, то дополнительным условием передачи права собственности было бы получение разрешения города Нью-Йорка в соответствии с единообразной процедурой рассмотрения вопросов об использовании земли (ЕПРВЗ). В приложении к своему представлению по вопросу о здании ЮНИСЕФ – это же распространялось бы и на здание по адресу 845 United Nations Plaza – КЭРГНЙ/КРООН указали:

"Таким образом, передача ЮНИСЕФ права собственности потребует получения разрешения в соответствии с... ЕПРВЗ. Первым шагом в рамках ЕПРВЗ является изучение вопроса о возможных экологических последствиях передачи, которое не должно потребовать проведения широких исследований. После завершения экологического обзора будут проведены слушания по вопросу о передаче – вначале в местном Общинном совете Манхэттана, а затем в

Плановой комиссии города Нью-Йорка, которой Общинный совет и президент района Манхаттан представят рекомендации. После этого планируемая передача потребует одобрения со стороны Плановой комиссии города и, возможно, со стороны Муниципального совета";

d) в ответ на вопрос, заданный ЮНИСЕФ, КЭРГН/КРООН представили нижеследующие разъяснения в отношении своего предложения, основывающегося на том, что ЮНИСЕФ останется на Манхаттане в соответствии с одним из вариантов размещения штаб-квартиры в двух зданиях:

- i) предложение о сокращении размера арендной платы за площади в здании ЮНИСЕФ в связи с пересмотром соответствующего арендного договора вступило бы в силу за 45 дней до даты оформления генеральных соглашений об аренде-покупке между ЮНИСЕФ и КРООН. Это выразилось бы в получении ЮНИСЕФ дополнительной экономии в размере примерно 900 000 долл. США в случае подписания соглашений, в которых в качестве даты вступления в силу положения о снижении размера арендной платы будет указано 1 января 1994 года. То есть, если бы датой вступления в силу положения об уменьшении ставки арендной платы было 1 января 1994 года, КЭРГН/КРООН потребовали бы подписания соглашений до 15 февраля 1994 года;
- ii) если бы ЮНИСЕФ не пришлось переоборудовать 14-й и 15-й этажи здания ЮНИСЕФ и если бы ему не пришлось делать выбор в отношении одного из дополнительных зданий, арендная плата в здании ЮНИСЕФ была бы уменьшена еще на 0,50 долл. США за квадратный фут в год, вследствие чего ЮНИСЕФ получил бы 1 250 000 долл. США, выделяемых на переоборудование 14-го и 15-го этажей;
- iii) ежегодно ассигновалось бы 481 000 долл. США на любое из дополнительных зданий или на цели дальнейшего сокращения базовой арендной платы в здании ЮНИСЕФ.

1. Одно здание (на правах собственности)

Здание по адресу 633 Third Avenue

16. Преимущества. Преимущества этого здания заключаются в следующем:

a) сравнительно большие размеры здания обуславливают наличие достаточных площадей для размещения в одном месте всех существующих подразделений штаб-квартиры ЮНИСЕФ, размещенных в здании ЮНИСЕФ, здании по адресу 333 East 38th Street и здании по адресу One Dag Hammarskjold Plaza. Размеры этого здания предоставляют также возможность разместить в нем в случае необходимости другие управления или отделы Организации Объединенных Наций;

b) сочетание в нем свободных и занятых площадей является идеальным с точки зрения потребностей ЮНИСЕФ в поэтапном расширении. Арендная плата, взимаемая с нынешних арендаторов, в значительной мере компенсировала бы обязательства ЮНИСЕФ, связанные с оплатой аренды;

c) здание на протяжении длительного периода времени сдавалось в аренду солидным нанимателям, за ним осуществляется тщательный уход и оно находится в хорошем состоянии;

d) его средняя площадь, составляющая примерно 19 000 квадратных футов, которые могут быть сданы в аренду, представляется идеальной для целей ЮНИСЕФ. Это здание предоставляет ЮНИСЕФ возможность использовать легко стандартизируемые модули, позволяющие осуществлять более последовательное поэтажное размещение подразделений и проявлять при этом

гибкость. Степень единообразия половых настилов позволила бы ЮНИСЕФ воспользоваться преимуществами экономии, обусловленной эффектом масштаба, в том, что касается расходов на планирование, проектирование и строительство;

е) здание имеет скрытые коммуникационные каналы, обеспечивающие возможность проявления гибкости при установке компьютеров, телефонов и электротехнического оборудования;

ф) до него можно дойти пешком от Организации Объединенных Наций, Программы развития Организации Объединенных Наций (ПРООН) и Фонда Организации Объединенных Наций в области народонаселения (ЮНФПА); оно расположено рядом с крупными торговыми центрами и предприятиями общественного питания, а также с конечной станцией железнодорожных сообщений "Грэнд сентрэл" и системой метрополитена города Нью-Йорка.

17. Недостатки. Недостатки этого здания заключаются в следующем:

а) поскольку первоначально испытывался бы недостаток площадей для удовлетворения всех потребностей ЮНИСЕФ, он был бы вынужден до 1999 года сохранять за собой 90 000 квадратных футов площади в здании ЮНИСЕФ. Таким образом, в течение этого периода ЮНИСЕФ не смог бы воспользоваться всеми преимуществами объединения, поскольку он бы функционировал в основном в рамках варианта размещения штаб-квартиры в двух зданиях;

б) что касается близости к комплексу Организации Объединенных Наций, то до этого здания идти на 10 минут дольше, чем до других альтернативных зданий на Манхэттане;

с) ЮНИСЕФ занял бы примерно две пятых общей площади здания и, следовательно, не играл бы доминирующую роль в общем управлении зданием и не определял бы его "лицо";

д) вследствие размера здания ЮНИСЕФ занял бы его неполностью, вследствие чего его штаб-квартира пользовалась бы меньшей престижностью, чем в случае полностью занимаемого им единственного здания;

е) этажи с 14-го по 24-й обслуживаются лифтами средней высоты подъема, а этажи с 25-го по 27-й - высотными лифтами, при этом осуществить пересадку можно лишь на уровне вестибюля;

ф) в настоящее время решается вопрос о переходе здания как заложенной недвижимости в собственность залогодержателя. (Более подробную информацию см. в представлении КЭРГНЙ/КРООН.) КЭРГНЙ/КРООН заявляют, в частности, что в январе 1993 года суд Нью-Йорка вынес решение о том, что крупная страховая компания, давшая займы средства владельцу здания, имеет право на получение в свою собственность закладной на него и на выдвигание в результате требования о том, чтобы это здание было продано тому, кто предложит самую высокую цену при продаже заложенной недвижимости, которая состоится после публичного объявления о продаже в соответствии с законом и процедурами Нью-Йорка. На это решение подана апелляция, однако подача апелляции не приостанавливает переход закладной в собственность залогодержателя и продажу. Хотя рассмотрение дела о переходе закладной в собственность залогодержателя не завершено, управление зданием осуществляет лицо, назначенное судом Нью-Йорка по просьбе страховой компании управлять имуществом, которое является предметом судебного разбирательства. Ожидается, что вскоре будут назначены сроки продажи заложенной недвижимости и что она будет завершена в конце текущего года. После продажи страховая компания будет осуществлять полный контроль над зданием, и действие права собственности на него предыдущего владельца прекратится. Возможно, что в результате ведущихся переговоров здание перейдет под полный контроль страховой компании еще быстрее и

при этом не возникнет необходимости в продаже заложенной недвижимости. Ввиду осуществления страховой компанией контроля над зданием в ходе описанного выше рассмотрения находящегося в суде дела о переходе заложенной недвижимости в собственность залогодержателя КЭРГНЙ/КРООН провели с этой страховой компанией переговоры в целях определения общих условий приобретения КЭРГНЙ/КРООН на правах кондоминиума части здания для использования ЮНИСЕФ. КЭРГНЙ/КРООН могли бы также обсудить со страховой компанией положения заключительных документов;

г) ЮНИСЕФ был бы вынужден стать домовладельцем, имеющим арендаторов на условиях субаренды, и отвечал бы за сбор арендной платы, субаренду вакантных площадей и обеспечение оказания арендаторам всех услуг;

h) существующие обязательства по аренде в отношении здания ЮНИСЕФ и здания по адресу 333 East 38th Street оставались бы в силе. Если бы платежи, связанные с обязательствами по аренде в отношении здания ЮНИСЕФ и здания по адресу 333 East 38th Street, должен был в полном объеме осуществлять ЮНИСЕФ, то текущая стоимость расходов на период 1995–2003 годов, по оценкам, составила бы 52,7 млн. долл. США, из которых 44,8 млн. долл. США приходились бы на здание ЮНИСЕФ, а 7,9 млн. долл. США – на здание по адресу 333 East 38th Street.

#### Здание по адресу 685 Third Avenue

18. Преимущества. Преимущества этого здания заключаются в следующем:

a) ЮНИСЕФ занял бы примерно две трети общей площади, и, следовательно, КЭРГНЙ/КРООН имели бы хорошие возможности заключить выгодное соглашение о кондоминиуме;

b) как и в здании по адресу 633 Third Avenue, площади ЮНИСЕФ на протяжении некоторого времени были бы заняты частично, при этом поступления в рамках действующих договоров об аренде компенсировали бы часть обязательств ЮНИСЕФ по внесению арендной платы;

c) размеры этого здания идеальны с точки зрения его занятия ЮНИСЕФ и, возможно, одной или двумя другими крупными организациями системы Организации Объединенных Наций. По мнению КЭРГНЙ/КРООН, все это здание можно бы было приобрести на еще более выгодных экономических условиях, чем долю в кондоминиуме, что в конечном счете предоставило бы ЮНИСЕФ и Организации Объединенных Наций возможность иметь на правах собственности здание в непосредственной близости к Центральным учреждениям Организации Объединенных Наций;

d) его местонахождение – в полутора кварталах от здания ЮНИСЕФ – является хорошим.

19. Недостатки. Недостатки этого здания заключаются в следующем:

a) как и в здании по адресу 633 Third Avenue, первоначально будет испытываться недостаток площадей для размещения всех подразделений ЮНИСЕФ, и в этой связи ему пришлось бы до 1999 года сохранять за собой 22 000 квадратных футов в здании ЮНИСЕФ, что отсрочило бы размещение всех подразделений в одном здании;

b) заключение архитектурной и инженерной консультационной компании является негативным. С технологической точки зрения данное здание считается неподходящим, поскольку

для него характерны весьма высокие потери площадей, составляющие в зависимости от этажа от 22 до 39 процентов. Система проводки не соответствует требованиям ЮНИСЕФ, а конфигурация этажей не вполне отвечает его потребностям;

с) в этом случае также возникли бы проблемы престижности, поскольку ЮНИСЕФ был бы размещен на этажах с 14-го по 31-й;

d) имели бы место обязательства по субаренде, аналогичные обязательствам в отношении здания по адресу 633 Third Avenue;

e) как и в случае здания по адресу 633 Third Avenue, сохранились бы обязательства по аренде в отношении здания ЮНИСЕФ и здания по адресу 333 East 38th Street.

## 2. Два здания (оба на правах собственности)

### Здание ЮНИСЕФ

20. Преимущества. Здание ЮНИСЕФ имеет следующие преимущества:

a) в докладе Директора-исполнителя, представленного Правлению на его очередной сессии в 1993 году (E/ICEF/1993/AB/L.9), были подробно перечислены весьма ощутимые преимущества обсуждаемого на переговорах с КЭРГН/КРООН варианта, предусматривающего долгосрочную аренду здания ЮНИСЕФ с последующим приобретением прав собственности на него. Эти преимущества в целом сохраняются, причем за последнее время выявился ряд новых положительных аспектов, которые изложены в докладе фирмы-консультанта по вопросам недвижимости;

b) ЮНИСЕФ прочно обосновался в здании ЮНИСЕФ, которое было спроектировано специально для ЮНИСЕФ. С 1987 года, когда ЮНИСЕФ поселился в этом здании, прошло достаточно времени, чтобы убедиться в том, что оно обеспечивает благоприятные условия для нормального функционирования организации и является наиболее подходящим для нее. Сложилась весьма эффективная система организации деятельности различных отделов на одном и разных этажах;

c) проведенный три года тому назад независимыми внешними консультантами анализ показал, что эффективность использования помещений в этом здании примерно на 17 процентов выше, чем в других типовых административных зданиях в городе Нью-Йорке;

d) оно находится в непосредственной близости от Центральные учреждений Организации Объединенных Наций и зданий I и II КРООН, в которых размещаются ПРООН, другие департаменты Организации Объединенных Наций и многочисленные постоянные представительства при Организации Объединенных Наций. Преимущества, связанные с такой близостью к комплексу зданий Организации Объединенных Наций и возможностью непосредственно общаться с персоналом постоянных представительств, говорят сами за себя;

e) первый этаж здания, открытый для публики, будучи идеальным местом, находящимся вблизи Организации Объединенных Наций, используется для организации экспозиций ЮНИСЕФ и продажи поздравительных открыток ЮНИСЕФ;

f) ЮНИСЕФ уже инвестировал примерно 7 млн. долл. в оборудование и инфраструктуру этого здания;

g) в здании имеется расположенная под половым настилом гибкая система коммуникационных каналов, используемых для прокладки электропроводки, телефонного кабеля и установки компьютеров. Оно также оборудовано сенсорной системой для экономии электроэнергии;

h) сохранение здания за ЮНИСЕФ позволило бы избежать дополнительных расходов, связанных с действующими арендными обязательствами;

i) сохранение здания за ЮНИСЕФ позволило бы свести к минимуму негативные последствия, вызванные нарушением нормального хода работы, и сэкономить на расходах, связанных с переездом.

### Переоборудование жилых помещений на 14-м и 15-м этажах

21. Что касается вопроса о переоборудовании жилых помещений на 14-м и 15-м этажах в служебные, то, по оценкам консультативной архитектурно-планировочной компании, переоборудование двух этих этажей позволило бы получить дополнительно примерно 19 000 квадратных футов полезной площади. Основная проблема, с которой пришлось бы столкнуться в этом случае, это проблема оборудования лифтов. В настоящее время все этажи обслуживает только один грузовой лифт; служебные лифты обслуживают 2-13-й этажи, а квартирные лифты обслуживают 14-й и 15-й этажи. Единственный существующий переход находится в вестибюле здания.

22. Компания предлагает ряд вариантов решения этой проблемы. Наибольшего внимания заслуживают предложения, предусматривающие оборудование перехода между двумя шахтами лифтов на 13-м этаже и/или проведение работ по наращиванию шахты одного из служебных лифтов, что позволит доставлять пассажиров на 14-й и 15-й этажи. В целом, по оценкам компании, общая стоимость работ составит примерно 2 млн. долл. США по сравнению с первоначальной оценкой в 1,25 млн. долл. США, сделанной КЭРГН/КРООН.

#### Здание по адресу 633 Third Avenue

23. Этот вариант сохраняет все основные преимущества, перечисленные в пункте 16 выше. Одновременно он позволяет избежать некоторых недостатков. Так, например, вопрос о том, что занимаемые ЮНИСЕФ помещения должны ассоциироваться с его деятельностью, звучал бы не столь актуально, поскольку его штаб-квартира продолжала бы находиться в здании ЮНИСЕФ. ЮНИСЕФ по-прежнему был бы вынужден стать собственником, что означало бы для него расширение круга его обязанностей, хотя и не в такой степени, чем если бы ЮНИСЕФ пришлось занять в этом здании более значительную площадь.

#### Здание по адресу 685 Third Avenue

24. Недостатки, обусловливаемые местоположением этого здания, сохраняются и при этом варианте. Фактически их становится еще больше, поскольку в распоряжении ЮНИСЕФ будет находиться менее 50 процентов имеющейся площади, что ослабит его позицию на переговорах при заключении выгодного для него соглашения о владении помещениями на условиях кондоминиума.

#### Здание по адресу 845 United Nations Plaza

25. Преимущества. Это здание имеет следующие преимущества:

а) оно расположено напротив комплекса зданий Организации Объединенных Наций. Если исходить из перспективы расширения площади служебных помещений Организации Объединенных Наций вдоль Первой авеню, то в этом случае данное здание могло бы легко вписаться в общий комплекс;

б) ЮНИСЕФ в конечном счете занял бы все здание, что позволило бы ему в короткие сроки обеспечить и в дальнейшем поддерживать условия, способствующие единению коллектива, имеющего свое собственное неповторимое лицо, как в самом этом здании, так и в находящемся в непосредственной близости от него здании ЮНИСЕФ. В этом здании легче обеспечить безопасность, чем в зданиях, предлагаемых в других вариантах;

с) оно располагает своим собственным актовым залом, комнатами для заседаний, кафетерием и внутренним двориком;

d) здание оборудовано под половым настилом коммуникационными каналами, предоставляющими ЮНИСЕФ широкие возможности в плане прокладки электропроводки, установки компьютеров и телефонной связи;

e) коэффициент потерь служебной площади в этом здании составляет всего лишь 12,5 процента по сравнению с 22,7 процента в здании, расположенном по адресу 633 Third Avenue, и его средним значением 28,2 процента в здании по адресу 685 Third Avenue.

26. Недостатки. Это здание имеет следующие недостатки:

a) владельцы здания решили не продавать его по причине низкого спроса на рынке недвижимости, поэтому это здание пришлось бы приобретать на условиях его отчуждения властями города Нью-Йорка. Хотя КЭРГНЙ/КРООН и сообщили, что они согласятся с этими условиями, если Правление остановит свой выбор на этом здании, такая процедура может занять много времени и может случиться, что КЭРГНЙ/КРООН окажутся вовлеченными в судебный процесс. Однако это не должно повлечь за собой задержек с переездом в здание;

b) общие расходы будут относительно высокими, хотя КЭРГНЙ/КРООН и гарантируют, что максимальная величина арендной платы не превысит 25,00 долл. США за квадратный фут, а также скидку в размере до 2,00 долл. США за квадратный фут при условии, что размер арендной платы, которую выплачивает КРООН городу Нью-Йорку за аренду здания ЮНИСЕФ, сохранится на уровне 481 000 долл. США в год. Кроме того, по оценкам КЭРГНЙ/КРООН, стоимость эксплуатации одного квадратного фута в год будет на 2,00–2,50 долл. США выше, чем в зданиях на Третьей авеню;

c) хотя архитектурно-планировочная компания в этот раз не смогла осмотреть здание, она, исходя из того, что ей известно об этом здании, заявляет, что содержащаяся в одном из предыдущих отчетов "... ссылка на в целом плохое состояние здания, являющееся следствием отложенного ремонта, представляется правильной. Лифты, механическое и электрическое оборудование, о которых сообщается, что они были установлены в 1962 году, требуют, судя по всему, замены, как это рекомендуется в предыдущем отчете". Эти дополнительные расходы будут покрываться КЭРГНЙ/КРООН;

d) обязательства по передаче в субаренду части помещений в здании по адресу 333 East 38th Street сохраняются.

#### Соображения, связанные с площадью помещений

27. Вопрос о площади помещений в здании по адресу 845 United Nations Plaza заслуживает тщательного рассмотрения. По данным консультативной архитектурно-планировочной компании, более 40 000 квадратных футов общей площади здания, составляющей 241 461 квадратный фут, приходится на два подвальных уровня и, как представляется, непригодны для использования под служебные помещения. Кроме того, значительную площадь занимают места общего пользования (кафетерий, столовая, актовый зал), что еще больше уменьшает площадь, пригодную для служебных помещений. В 1995 году ЮНИСЕФ будет нуждаться только в 76 000 квадратных футах площади, достаточной, чтобы разместить те отделы и сектора штаб-квартиры, которые в настоящее время находятся в зданиях по адресу 333 East 38th Street и One Dag Hammarskjold Plaza. Лишнюю площадь можно будет какое-то время сдавать в поднаем. Учитывая весьма выгодное расположение здания, сдача этой площади в поднаем, по-видимому, не вызовет больших трудностей.

28. По оценкам ЮНИСЕФ, не позднее чем к 2010 году ему потребуется примерно 440 000 квадратных футов площади. Если эта оценка правильная, то к этому году совокупной площади помещений в здании по адресу 845 United Nations Plaza и в здании ЮНИСЕФ, даже с учетом переоборудования 14-го и 15-го этажей, будет, вероятно, явно недостаточно, чтобы удовлетворить его потребности.

29. Однако за этим зданием сохраняются права на его расширение еще на 140 000 квадратных футов, чего будет более чем достаточно, чтобы удовлетворить предполагаемые потребности ЮНИСЕФ в 2010 году. Кто будет финансировать строительство и сколько это будет стоить – эти вопросы на нынешней стадии остаются без ответа. Более того, фирма-консультант по вопросам недвижимости считает, что в связи со строительством обитателям этого здания придется, очевидно, в течение длительного времени испытывать значительные неудобства.

3. Два здания: здание ЮНИСЕФ (на правах собственности)  
и второе здание в районе Манхэттана (арендуется)

30. Данный вариант не предусматривает разработку твердых предложений с просчитанными расходами, удовлетворяющих критериям предоставления помещений с учетом прогнозируемых долгосрочных потребностей ЮНИСЕФ. В рамках своего предложения КЭРГН/КРООН предусмотрели возможность аренды одного этажа площадью 38 000 квадратных футов в здании по адресу 333 East 38th Street, где уже находится Отдел поздравительных открыток и смежных операций, арендовавший в этом здании помещения на срок до 31 декабря 2003 года. Помимо заключения договора об аренде дополнительных 38 000 квадратных футов площади на срок до апреля 2004 года с возможностью последующего его продления предлагались варианты, предусматривающие аренду помещений площадью до 160 000 квадратных футов на других этажах, однако эти помещения освободятся только в начале 2004 года. Была также рассмотрена возможность аренды помещений в здании по адресу One Dag Hammarskjold Plaza, где ЮНИСЕФ также занимает примерно 38 000 квадратных футов в соответствии с договором, срок которого истекает в сентябре 1995 года. На сегодня твердые официальные гарантии продления срока аренды этой площади после сентября 1995 года отсутствуют. Однако результаты недавних переговоров с владельцем здания позволяют рассчитывать на то, что срок нынешнего договора об аренде 38 000 квадратных футов площади может быть продлен до 2003 года и что может появиться возможность дополнительно арендовать 70 000 квадратных футов вплоть до 2003 года.

31. Однако при проведении этих расчетов фирма-консультант по вопросам недвижимости исходила из задачи как можно более четкого учета арендуемой площади как в здании по адресу One Dag Hammarskjold Plaza, так и в здании по адресу 333 East 38th Street в зависимости от ее наличия и потребностей в ней ЮНИСЕФ.

Здание по адресу 333 East 38th Street

32. Преимущества. Это здание имеет следующие преимущества:

a) Будет решена задача размещения подразделений во втором здании, где уже находится Отдел поздравительных открыток и смежных операций, заключивший договор о об аренде помещений в этом здании на срок до 31 декабря 2003 года. (В нем также размещается Комитет Соединенных Штатов по содействию ЮНИСЕФ.);

b) Правление, возможно, пожелает сохранить за штаб-квартирой ЮНИСЕФ относительно широкую свободу действий в вопросах недвижимости с учетом текущего процесса перестройки системы развития Организации Объединенных Наций и, особенно, в связи с возможным переездом родственных учреждений, которые в настоящее время находятся в Нью-Йорке. В этом плане аренда помещений в качестве среднесрочного варианта могла бы быть предпочтительным решением;

c) ЮНИСЕФ сможет добиться значительных финансовых уступок на переговорах по вопросу о здании ЮНИСЕФ, в том числе в вопросе о приобретении в будущем прав собственности, что позволит более чем компенсировать издержки, связанные с арендой помещений в здании по адресу 333 East 38th Street;

d) при положительном решении вопроса о дополнительном этаже площадью примерно 38 000 квадратных футов в здании по адресу 333 East 38th Street на этом этаже можно будет разместить все подразделения ЮНИСЕФ, которые в настоящее время находятся в здании по адресу One Dag Hammarskjold Plaza, что позволит сосредоточить весь персонал в двух основных зданиях. (По оценкам фирмы-консультанта по вопросам недвижимости, этой площади будет достаточно, чтобы удовлетворить потребности ЮНИСЕФ вплоть до 1998 года, особенно с учетом того, что рядом со зданием, в котором в настоящее время размещается Отдел поздравительных открыток и смежных операций, имеется вакантное место для застройки. Переоборудование 14-го и 15-го этажей в здании ЮНИСЕФ под служебные помещения продлит этот период еще на несколько лет.);

e) в 2004 году появятся дополнительные площади, достаточные, чтобы разместить персонал ЮНИСЕФ, исходя из существующей на сегодня долгосрочной потребности. Может случиться, что дополнительная площадь освободится раньше, однако на нынешнем этапе никто не может гарантировать это;

f) размещение как в здании ЮНИСЕФ, так и в здании по адресу 333 East 38th Street не повлечет за собой никаких обязательств, связанных с передачей части помещений в субаренду.

33. Недостатки. Это здание имеет следующие недостатки:

a) ЮНИСЕФ не сможет воспользоваться существующими на сегодня низкими ценами на недвижимость, чтобы окончательно решить проблему размещения своей штаб-квартиры. В собственности в конечном счете будет находиться только одно здание (здание ЮНИСЕФ), а дополнительные площади можно будет только арендовать в отсутствие гарантий фиксированной базовой арендной платы в последующие годы, когда может возникнуть потребность в дополнительных площадях;

b) на сегодня в здании по адресу 333 East 38th Street свободен только восьмой этаж, площадь которого составляет примерно 38 000 квадратных футов.

Здание по адресу One Dag Hammarskjold Plaza

34. Это 49-этажное здание расположено на Второй авеню между 47-й и 48-й улицами. В нем снимают помещения несколько постоянных представительств при Организации Объединенных Наций. В настоящее время ЮНИСЕФ занимает 38 323 квадратных футов площади на трех верхних этажах на условиях субаренды, срок которой истекает в сентябре 1995 года и который может быть продлен до 2003 года. Владелец здания предложил сдать в аренду до 2003 года (или на любой срок) еще четыре этажа площадью 70 000 квадратных футов по мере их освобождения для удовлетворения потребностей ЮНИСЕФ.

В. Нью-Рошелл – одно здание (на правах собственности)

35. Преимущества. Этот вариант имеет следующие преимущества:

а) город Нью-Рошелл выдвинул весьма комплексное предложение о застройке участка площадью 15 акров, на котором планируется построить здания для различных учреждений Организации Объединенных Наций, из которых центральным будет здание ЮНИСЕФ;

б) будет построено современное здание с учетом специфики деятельности ЮНИСЕФ. Гарантируются весьма выгодные финансовые условия и передача здания в конечном счете в собственность ЮНИСЕФ;

в) в этом здании можно будет разместить весь персонал штаб-квартиры, в настоящее время рассредоточенный по разным местам. Гарантируется дальнейшее расширение площадей;

г) значительные преимущества связаны с близостью железнодорожной станции, налаженным экспрессным автобусным сообщением, наличием стоянок для автомобилей, близостью жилья, хорошо развитой сетью медицинских учреждений, библиотечным и конференционным обслуживанием и близостью города к проливу Лонг-Айленд. Будет выделен участок под строительство здания филиала международной школы Организации Объединенных Наций и будет предоставлено в безвозмездное пользование небольшое здание, в котором, возможно, разместится детская библиотека ЮНИСЕФ. (Однако открытие в ближайшее время в этом районе средней школы, по окончании которой присваивается степень международного бакалавра, представляется проблематичным, учитывая ограниченный спрос на получение такой степени в Нью-Рошелл.)

36. Недостатки. Этот вариант имеет следующие недостатки:

а) нефинансовые аспекты значительной удаленности от Секретариата Организации Объединенных Наций, других учреждений Организации Объединенных Наций и постоянных представительств, находящихся в городе Нью-Йорке. Эти аспекты, которые подробно обсуждаются в пунктах 42-50 ниже, включают возможное снижение эффекта пропагандистской работы ЮНИСЕФ, имеющей такое важное значение для выполнения его задачи обеспечения благосостояния детей и женщин, по причине отсутствия возможности поддерживать изо дня в день контакты по месту работы с другими учреждениями Организации Объединенных Наций, представителями государств, делегациями и персоналом миссий. Кроме того, значительному числу сотрудников ЮНИСЕФ, чья работа требует поддержания частых контактов с должностными лицами Организации Объединенных Наций и государственными служащими в Нью-Йорке, придется тратить много времени на поездки между двумя этими местами;

б) фирма-консультант по вопросам недвижимости считает, что в этом районе ЮНИСЕФ может столкнуться с трудностями при сдаче в поднаем помещений, в которых он не испытывает острой необходимости, и что город Нью-Рошелл, по-видимому, дал завышенную оценку

финансовых доходов ЮНИСЕФ как от передачи помещений в субаренду, так и в плане остаточной стоимости здания. По ее мнению, исчисленные в номинальном выражении в предложении Нью-Рошелл применительно к зданию площадью 440 000 квадратных футов общий объем сметных поступлений от сдачи части его помещений в поднаем и его остаточная стоимость с 1995 года по примерно 2010 год должны сократиться соответственно с 43,6 млн. долл. США до 24,8 млн. долл. США и с 223,7 млн. долл. США до 133,9 млн. долл. США;

с) консультативная архитектурно-планировочная фирма также подняла вопросы, касающиеся сроков и масштабов работы, которую необходимо проделать, чтобы изучить экологические последствия роста интенсивности транспортного движения и заручиться необходимыми разрешениями от различных организаций, не подчиненных городским властям Нью-Рошелл – например, получить разрешение на строительство планируемой вертолетной площадки. После обмена мнениями с властями города Нью-Рошелл компания сделала следующий вывод: "Мы рекомендовали бы ЮНИСЕФ принять во внимание то обстоятельство, что решение некоторых вопросов зависит от действий отдельных лиц, которые невозможно с точностью предугадать";

d) как уже говорилось в пункте 11 выше, большинство сотрудников ЮНИСЕФ отдают предпочтение тому, чтобы остаться в городе Нью-Йорке. Переезд может привести к тому, что некоторые сотрудники подадут в отставку и придется набирать и готовить новых сотрудников;

e) ЮНИСЕФ будет вынужден передать в субаренду помещения в здании ЮНИСЕФ и здании по адресу 333 East 38th Street.

С. Нью-Рошелл/КРООН – два здания: Нью-Рошелл (на правах собственности) и Манхаттан (арендуется)

37. Преимущества и недостатки этого варианта такие же, как и у варианта, изложенного в пунктах 35 и 36. Однако Директор-исполнитель считает, что размещение его Канцелярии и других основных отделов в Нью-Йорке и перевод остальных подразделений секретариата штаб-квартиры ЮНИСЕФ в Нью-Рошелл был бы нежелательным вариантом по причине трудностей, которые неизбежно возникнут, когда отделы штаб-квартиры, сотрудники которых должны ежедневно тесно взаимодействовать друг с другом, окажутся в разных местах. Как уже подробно говорилось в пункте 49 ниже, Директор-исполнитель придает большое значение поддержанию тесных связей с рядом отделов для получения информации и заключений специалистов по вопросам его контактов с правительствами и другими учреждениями Организации Объединенных Наций. Помимо проблемы поддержания таких контактов, которая неизбежно возникнет, если ряд отделов будет переведен из Манхаттана, появятся также значительные проблемы, вызванные ослаблением внутренних связей, снижением эффективности общего управления и ухудшением моральной обстановки в коллективе.

38. Если Правление все же выберет этот вариант, возникнет вопрос, какое из зданий больше отвечает потребностям тех отделений, которые остаются на Манхаттане. Директор-исполнитель предпочел бы сохранить здание ЮНИСЕФ, поскольку Организация уже обосновалась в нем и в результате сами сотрудники и авторитет ЮНИСЕФ пострадают наименьшим образом. Кроме того, это позволит сохранить магазин отдела поздравительных открыток и смежных операций, а также средства конференционного обслуживания.

II. ФИНАНСОВЫЕ ДАННЫЕ И ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ БЮДЖЕТА  
НА ДВУХГОДИЧНЫЙ ПЕРИОД 1994-1995 ГОДОВ

39. Если Правление утвердит один из двух вариантов, которым отдает предпочтение Директор-исполнитель (см. главу IV ниже), никаких дополнительных ассигнований по статьям административного обслуживания и оперативно-функционального обслуживания программ бюджета на 1994-1995 годы, который уже утвержден Правлением, не потребуется. Благодаря экономии средств за счет изменения условий соглашения об аренде здания ЮНИСЕФ можно будет компенсировать дополнительные арендные платежи, расходы, связанные с переездом, и расходы группы, работающей над проектом.

### III. НЕФИНАНСОВЫЕ ФАКТОРЫ

40. При выборе места размещения штаб-квартиры ЮНИСЕФ должен учитывать как финансовые, так и нефинансовые последствия своего решения. Финансовые аспекты имеют важное значение, поскольку необходимо, чтобы на цели удовлетворения основных потребностей в услугах детей и женщин в развивающихся странах направлялся максимальный объем финансовых ресурсов, имеющихся в распоряжении ЮНИСЕФ. Нефинансовые соображения также имеют важное значение, поскольку в конечном счете вклад ЮНИСЕФ должен оцениваться не только с точки зрения объема израсходованных средств, но и с точки зрения того, как изменяется благосостояние детей. Как уже отмечалось в пункте 12 выше, их благосостояние зависит не только от того, какими финансовыми ресурсами располагает ЮНИСЕФ, но и от того, насколько эффективно и действенно он управляет ими в плане его влияния на политику правительств, доноров и общин для обеспечения того, чтобы они оптимально использовали свои ресурсы в поддержку программ, направленных на повышение благосостояния детей и женщин. Штаб-квартира ЮНИСЕФ должна находиться в таком месте, которое позволяло бы уделять этому аспекту деятельности организации наибольшее внимание.

41. Во исполнение просьбы Правления, содержащейся в решении 1993/22, Директор-исполнитель также тщательно проанализировал финансовые последствия решения о местонахождении штаб-квартиры.

42. Важным аспектом деятельности ЮНИСЕФ является проведение пропагандистской работы, которой отводится одно из центральных мест в рамках организации. Роль пропагандистской работы должна быть однозначно признана, ибо она является важной составляющей его мандата и источника его поддержки. ЮНИСЕФ ставит перед собой целью обеспечить благосостояние детей и женщин - двух групп людей, которые постоянно относят к категории особенно уязвимых. Выступая в защиту детей и женщин на глобальном уровне, ЮНИСЕФ работает в партнерстве и союзе с широким кругом организаций, отдельных лиц и правительств, разделяющих его беспокойство.

43. Для некоторых из его важнейших союзников отстаивание интересов детей не обязательно является первоочередной задачей, однако они готовы выслушать его и оказать ему поддержку всякий раз, когда ЮНИСЕФ может без особых затруднений организовать встречу с ними, и в плане проведения таких встреч расположение штаб-квартиры в непосредственной близости от Организации Объединенных Наций предоставляет отличные возможности.

44. Чтобы помочь еще более активизировать поддержку деятельности в интересах детей, требуется проведение широкого круга самых различных информационно-пропагандистских мероприятий, а также обеспечение доступа к ЮНИСЕФ. Нынешнее расположение штаб-квартиры ЮНИСЕФ в средней части Манхэттана делает ее доступной для всех его традиционных, а также потенциально новых партнеров, фактически для людей из всех стран мира, которым предоставляется случай посетить Организацию Объединенных Наций. Ее перевод из этого места означал бы ее территориальную удаленность от других органов Организации Объединенных Наций в

Нью-Йорке, что сделало бы ее менее доступной и, возможно, в свою очередь, снизило бы эффективность информационно-пропагандистской деятельности ЮНИСЕФ.

45. Директор-исполнитель также считает важным отметить, что финансовые факторы не ограничиваются исключительно сферой недвижимости. Как известно членам Правления, ЮНИСЕФ в отличие от многих учреждений Организации Объединенных Наций является организацией, существующей за счет добровольных взносов. Однако уникальным аспектом финансирования деятельности ЮНИСЕФ является то, что дополнительное финансирование является составной частью процесса странового программирования и утверждается Правлением, когда оно рассматривает программы по каждой стране.

46. Этот источник дополнительных ресурсов - важнейший элемент жизнедеятельности ЮНИСЕФ. Например, в 1992 году из общего объема поступлений, составившего 938 млн. долл. США, 390 млн. долл. США, или 40 процентов, были получены за счет дополнительного финансирования. Поступление этих средств зависит не от результатов конференций по объявлению взносов, а от повседневных контактов с должностными лицами, занимающимися вопросами развития, прежде всего от контактов с персоналом представительств в Нью-Йорке и командированными в Нью-Йорк должностными лицами: сотрудниками, ведающими финансовыми вопросами, работниками национальных комитетов содействия ЮНИСЕФ, представителями неправительственных организаций и т.д.

47. Кроме того, обеспечение доноров информацией об эффективном использовании этих дополнительных ресурсов требует проведения регулярных обзоров. Своевременность представления и качество докладов, удовлетворительные показатели хода осуществления и логически обоснованные финансовые данные - все это является частью текущего процесса обмена информацией сотрудниками представительств основных стран-доноров, обеспечивающих поступление дополнительных средств.

48. Таким образом, Директор-исполнитель по-прежнему убежден в том, что преимущества расположения штаб-квартиры в непосредственной близости от Организации Объединенных Наций являются весьма значительными и заслуживают самого серьезного внимания. Разумеется, никто не подвергнет сомнению широкие возможности, связанные с использованием современных средств связи, включая проведение видеоконференций, поэтому, где бы ни располагалась штаб-квартира ЮНИСЕФ, ее персонал должен прилагать все усилия к тому, чтобы обеспечить оптимальное использование этих ценных новшеств, исходя из соображений эффективности и экономии средств, и он неизменно стремится к этому.

49. Однако перевод штаб-квартиры в местность, откуда на дорогу до Организации Объединенных Наций поездом уходит примерно 40-45 минут и еще больше, если добираться автомобильным транспортом, особенно в условиях интенсивного движения, что нередко имеет место, был бы сопряжен с серьезными проблемами с точки зрения эффективности руководства, а также настроений персонала. Сотрудники секретариата ЮНИСЕФ поддерживают интенсивные и широкие повседневные контакты в пределах района, находящегося в непосредственной близости от Организации Объединенных Наций, и на этом вопросе следует остановиться несколько подробнее, хотя нижеприведенные примеры и не претендуют на то, чтобы быть всеобъемлющими:

а) Директор-исполнитель и его заместители, персонал Канцелярии Директора-исполнителя, сотрудники Управления финансирования программ, Отдела по программам и других подразделений часто встречаются со старшими правительственными посланниками и должностными лицами, которые регулярно на короткий срок приезжают в Нью-Йорк, чтобы обсудить вопросы социальной политики и программ помощи детям и женщинам в соответствующих странах. Фактически, организация встреч на высоком уровне с руководящими работниками -

представителями правительств, НПО, средств массовой информации, промышленности, групп, отражающих интересы отдельных слоев общества, учреждений, ведающих вопросами детского здравоохранения или образования, религиозных групп и широкого круга организаций, представляющих другие важные направления, является одним из основных направлений деятельности Канцелярии Директора-исполнителя. Такие контакты имеют исключительно важное значение для сотрудников ЮНИСЕФ, предоставляя им возможность знакомить посетителей с текущими проблемами и приоритетами детей, обсуждать с ними финансовые и другие вопросы и быть в курсе нередко сложных задач и приоритетов руководства отдельных стран;

b) Канцелярия секретаря Правления и другие подразделения, ведающие вопросами межучрежденческих и межправительственных связей, поддерживают частые контакты с сотрудниками постоянных представительств при Организации Объединенных Наций, своими коллегами из других находящихся в Нью-Йорке департаментов и организаций системы Организации Объединенных Наций, а также с посещающими Нью-Йорк должностными лицами. Ежегодно Канцелярия организует большое число неофициальных консультаций по возникающим ключевым проблемам, которые проводятся в обеденный перерыв, с тем чтобы не отвлекать делегатов от участия в запланированных заседаниях в Организации Объединенных Наций. В зависимости от темы обсуждаемого вопроса в этих встречах участвуют не только сотрудники Канцелярии, но и представители некоторых других отделов, которые информируют участников о различных аспектах деятельности ЮНИСЕФ и одновременно выступают в роли консультантов. Если Генеральная Ассамблея примет решение о необходимости более частого проведения заседаний руководящих органов, такие мероприятия будут проводиться чаще и еще теснее увязываться с деятельностью Организации Объединенных Наций и ее служб;

c) Отдел по программам поддерживает весьма широкие контакты со специалистами по программам и старшими должностными лицами, посещающими Нью-Йорк для обсуждения вопросов политики, межучрежденческого сотрудничества, новых и новаторских программных подходов и т.д. Сюда входит проведение частых встреч с находящимися в Нью-Йорке государственными служащими, представителями НПО, сотрудниками, работающими на местах, и персоналом других учреждений Организации Объединенных Наций, командированным в свои штаб-квартиры или другие находящиеся в Нью-Йорке учреждения, местными сотрудниками из региональных служб/отделений ПРООН и ЮНФПА и ведающими вопросами связи сотрудниками специализированных учреждений, штаб-квартиры которых находятся в Центральных учреждениях Организации Объединенных Наций. Желание встретиться с представителями ЮНИСЕФ нередко проявляют и должностные лица двусторонних учреждений по оказанию помощи, Всемирного банка и региональных банков развития, посещающие Нью-Йорк по своим делам;

d) Отдел информации поддерживает тесные и частые контакты с представителями средств массовой информации в Организации Объединенных Наций и в Нью-Йорке, а также с живущими в Нью-Йорке писателями, художниками-иллюстраторами, дизайнерами, издателями, литературными агентами и фотографами. Направляя фотографов в различные страны мира, он пользуется услугами разных, конкурирующих между собой и отличающихся высоким профессионализмом фотографических учреждений в Нью-Йорке. Решающее значение для обеспечения эффективного и своевременного освещения вопросов, касающихся деятельности ЮНИСЕФ, имеет также установление прочных контактов с сотрудниками телевизионных и радиовещательных служб Нью-Йорка. Аналогичным образом Отдел по связям с общественностью поддерживает тесные контакты по широкому кругу вопросов, связанных с деятельностью ЮНИСЕФ, с НПО, имеющими консультативный статус при Организации Объединенных Наций, и множеством других неправительственных групп, знаменитостей и т.д.;

e) Отдел поздравительных открыток и смежных операций тесно взаимодействует с лицензионными органами, книгоиздательствами, фирмами-изготовителями игр для детей,

организаторами международных торговых выставок и многонациональными корпорациями, находящимися на Манхаттане. Кроме того, он ежегодно организует в Организации Объединенных Наций примерно 12 экспозиций, посвященных деятельности ЮНИСЕФ, а также сотрудничает с другими находящимися в Нью-Йорке учреждениями по вопросам подготовки экспозиций для международных конференций.

50. Некоторые из этих мероприятий на каких-то этапах можно эффективно осуществлять с использованием средств связи, не прибегая к личным контактам. Однако не приходится сомневаться в том, что, по мнению Директора-исполнителя, прямые контакты являются гораздо более эффективным средством общения. Диалог и личные взаимоотношения нередко являются ключом к успеху, в подтверждение чего можно сослаться на случай, когда скептически настроенного представителя средств массовой информации пришлось убеждать в необходимости уделения приоритетного внимания проблемам детей.

51. Директор-исполнитель разделяет мнение о том, что сохранение ограниченного числа помещений в средней части Манхаттана за основными сотрудниками, задействованными в таких мероприятиях, могло бы некоторым образом помочь в решении этой проблемы. Однако, поскольку многим из этих сотрудников большую часть своего рабочего времени или весь рабочий день придется находиться в средней части Манхаттана, он крайне обеспокоен долгосрочными последствиями, которые может иметь для процесса управления то обстоятельство, что отдельные подразделения штаб-квартиры окажутся удаленными друг от друга на значительное расстояние.

52. Таким образом, размещение ограниченного числа сотрудников на более или менее длительный срок в средней части Манхаттана и нахождение большего их числа в Нью-Рошелле, по мнению Директора-исполнителя, сопряжено со значительным риском в долгосрочном плане. Главная проблема, как он считает, связана с самой Канцелярией Директора-исполнителя. Как уже говорилось, перевод из расположенного в непосредственной близости от Организации Объединенных Наций района основных сотрудников, занимающихся вопросами программ, операций и внешних связей, весьма негативно скажется на ее работе. Перевод же самой Канцелярии из основного здания штаб-квартиры ЮНИСЕФ может повлечь за собой снижение уровня контроля и исполнительного руководства и чреват серьезной опасностью отрыва сотрудников старшего руководящего звена от других сотрудников на многих важнейших направлениях.

53. Размещение штаб-квартиры в двух зданиях, удаленных друг от друга на значительное расстояние, чревато также и другими серьезными последствиями, способными ослабить внутреннюю сплоченность коллектива. В настоящее время поддерживаются широкие и весьма частые повседневные контакты между отделами, которые могут оказаться размещенными в отрыве друг от друга, например между Управлением финансирования программ и Отделом финансового управления по финансовым вопросам, касающимся выделения средств, а также между Отделом по программам и Отделом информации по вопросам обеспечения средств массовой информации точными, актуальными фактами и цифровыми данными. Особенно важным является то обстоятельство, что в кризисных ситуациях, обусловливаемых особо чрезвычайными обстоятельствами, фактически всем отделам штаб-квартиры приходится практически круглые сутки самым тесным образом взаимодействовать друг с другом.

54. Помимо этого необходимо учесть то обстоятельство, что укреплению сотрудничества и взаимодействия между учреждениями и департаментами, занимающимися вопросами развития, включая ПРООН, ЮНФПА и ЮНИСЕФ, отводится весьма заметное место в повестке дня правительств и Организации Объединенных Наций. Исходя из необходимости развития сотрудничества с этими и другими учреждениями и с Организацией Объединенных Наций, ЮНИСЕФ на постоянной основе информирует Управление общего обслуживания Организации Объединенных Наций, а также ПРООН и ЮНФПА о ходе его переговоров по данному вопросу.

ЮНИСЕФ делится с ними всей соответствующей корреспонденцией, направляет в их адрес копии предложений фирм и все дополнительные сообщения и документацию. В этой связи Директор-исполнитель также имел в виду положения резолюции 47/199 Генеральной Ассамблеи от 22 декабря 1992 года, в которой Ассамблея приветствовала решение Объединенной консультативной группы по вопросам политики установить целевой показатель увеличения числа общих помещений в рамках системы Организации Объединенных Наций. Директор-исполнитель считает, что, хотя не всегда есть возможность для совместной эксплуатации помещений, следует настойчиво стремиться к тому, чтобы они находились в непосредственной близости друг от друга.

55. Наконец, Директор-исполнитель полагает, что переезд из средней части Манхэттана может крайне негативно отразиться на малочисленных по своему составу представительствах развивающихся стран. В связи с перегруженностью их персонала, усугубляемой ограниченным доступом к средствам транспорта и к современной аппаратуре связи, эти представительства могут оказаться в весьма неблагоприятном положении по сравнению с другими и в том, что касается их взаимодействия с секретариатом.

56. ЮНИСЕФ и фирма-консультант по вопросам недвижимости столкнулись со значительными трудностями при подготовке более-менее точных данных в ответ на просьбу Правления представить подробную разбивку "... косвенных расходов, в частности дополнительных путевых расходов и расходов по связи, при возможности в количественном выражении ...". Они считают, что дополнительные расходы в связи с переездом в Нью-Рошелл по статье средств электронной связи, например, будут, вероятно, незначительными. Кроме того, город Нью-Рошелл предложил организовать для сотрудников и делегатов льготный автобусный проезд до Манхэттана и с Манхэттана, а также в пределах округа Уэстчестер. Таким образом, транспортные расходы сотрудников, хотя на данный момент их невозможно точно подсчитать, явно не будут одним из основных факторов при финансовых расчетах. Доставка документации и специальных принадлежностей в Манхэттан и с Манхэттана повлечет за собой более крупные расходы, однако эти расходы будут второстепенными с учетом множества финансовых факторов, влияющих на принятие окончательного решения в вопросе о переезде.

57. Директор-исполнитель и фирма-консультант по вопросам недвижимости отмечают (см. приложение, пункты 55-58), что в том, что касается косвенных расходов, гораздо большим риском чреватые те области, где на нынешнем этапе такие расходы не поддаются точному подсчету в долларах и центах.

#### IV. ВЫВОДЫ

58. Тщательно изучив окончательные предложения как КЭРГН/КРООН, так и Нью-Рошелл, и тщательно взвесив их финансовые и нефинансовые последствия, Директор-исполнитель хотел бы проинформировать Правление о том, какой из вариантов решения вопроса о месторасположении штаб-квартиры ЮНИСЕФ является, на его взгляд, наилучшим.

59. Директор-исполнитель считает, что было бы предпочтительно, чтобы ЮНИСЕФ сохранил за собой и в конечном итоге стал владельцем здания ЮНИСЕФ на условиях, согласованных в ходе повторных переговоров с КЭРГН/КРООН, а также приобрел в собственность на правах кондоминиума 13 этажей (14-27-й этажи) здания, расположенного по адресу 633 Third Avenue. Однако он рекомендовал бы ЮНИСЕФ вначале занять пять этажей, а остальные этажи занимать по мере необходимости. Он пришел к этому выводу на основе следующих соображений:

a) такое решение должно устранить проблему служебных помещений для ЮНИСЕФ по крайней мере до 2026 года и обеспечить размещение всех сотрудников нью-йоркской штаб-квартиры в двух зданиях;

b) ЮНИСЕФ сможет сохранить за собой здание ЮНИСЕФ на значительно более выгодных условиях и в конечном итоге приобрести права собственности на это здание. Это означало бы, что средства, уже инвестированные в эту собственность, не пропали бы и что штаб-квартира ЮНИСЕФ по-прежнему располагалась бы в здании, находящемся в непосредственной близости от Централных учреждений Организации Объединенных Наций;

c) кроме того, дополнительное здание, расположенное по адресу 633 Third Avenue, находится неподалеку от здания ЮНИСЕФ, что значительно облегчает общение сотрудников, работающих в обоих зданиях;

d) поскольку в ближайшее время ЮНИСЕФ не будет испытывать необходимости во всех помещениях, которые он приобретает в здании по адресу 633 Third Avenue, он сможет передать часть из них в субаренду за соответствующую плату. В этом районе риск будет минимальным, поскольку власти города Нью-Йорка гарантировали, что они сдадут в поднаем до 75 000 квадратных футов этой площади одному городскому агентству;

e) фирма-консультант по вопросам недвижимости дала высокую оценку этому зданию. Фактически вариант размещения в двух зданиях: здании ЮНИСЕФ и здании по адресу 633 Third Avenue, был также одним из вариантов, рекомендованных фирмой-консультантом по вопросам недвижимости (см. приложение, пункты 31-33);

f) если в будущем ЮНИСЕФ и другие учреждения Организации Объединенных Наций разместятся в новом расширенном районе расположения Организации Объединенных Наций в городе Нью-Йорке, то ЮНИСЕФ будет освобожден от своих обязательств в отношении как здания ЮНИСЕФ, так и здания по адресу 633 Third Avenue.

60. Другим предпочтительным вариантом, по мнению Директора-исполнителя, является вариант, предусматривающий сохранение здания ЮНИСЕФ и в конечном итоге приобретение прав собственности на него, а также аренду помещений, для того чтобы разместить всех сотрудников нью-йоркской штаб-квартиры во втором здании либо по адресу 333 East 38th Street, либо по адресу One Dag Hammarskjold Plaza. В основе этого решения лежат следующие соображения:

a) как и в первом варианте, ЮНИСЕФ сможет сохранить за собой здание ЮНИСЕФ на значительно более выгодных условиях и в конечном счете приобрести права собственности на это здание. Это означало бы, что средства, уже инвестированные в эту собственность, не пропали бы и что штаб-квартира ЮНИСЕФ по-прежнему располагалась бы в здании, находящемся в непосредственной близости от Централных учреждений Организации Объединенных Наций;

b) экономия, полученная в результате переговоров по вопросу о здании ЮНИСЕФ, значительно превысит расходы на аренду помещений в обозримом будущем;

c) поскольку не исключается возможность того, что Организации Объединенных Наций и другим учреждениям Организации Объединенных Наций потребуются дополнительные служебные помещения на Манхэттане, такое среднесрочное решение позволило бы ЮНИСЕФ в будущем участвовать в принятии любых совместных решений, касающихся долгосрочных потребностей всей системы;

d) поскольку ЮНИСЕФ уже арендует помещения в двух зданиях (по адресу 333 East 38th Street и One Dag Hammarskjold Plaza), где есть возможности для сдачи в аренду дополнительной площади, принятие этого варианта вызвало бы минимальные нарушения в нормальном ходе работы сотрудников ЮНИСЕФ.

61. Последний вариант предусматривает поэтапное решение вопроса о служебных помещениях для штаб-квартиры, т.е. отказ от приобретения помещений, площадь которых намного превышает потребности ЮНИСЕФ на данном этапе. В этом случае Правление через несколько лет могло бы вновь рассмотреть этот вопрос, исходя из потребностей ЮНИСЕФ и Организации Объединенных Наций в целом. Однако, для того чтобы не оказаться в положении, исключающем возможность отстаивания своих интересов перед арендодателем, Директор-исполнитель считает, что ему должны быть предоставлены полномочия на утверждение арендных договоров как таковых с ограничениями, касающимися суммы арендной платы, арендуемой площади и сроков аренды.

Приложение

РЕЗЮМЕ ДОКЛАДА ФИРМЫ-КОНСУЛЬТАНТА ПО ВОПРОСАМ НЕДВИЖИМОСТИ

РЕЗЮМЕ

1. Настоящее резюме содержит краткие сведения, которых, как мы полагаем, достаточно для понимания соображений, лежащих в основе наших заключений и рекомендаций. Оно составлено как самостоятельный документ вне зависимости от содержания доклада, представляемого Директором-исполнителем ЮНИСЕФ Правлению. Более подробные сведения и справочная информация включены в наш полный доклад и добавления, и для получения более глубокого представления о данном сложном проекте читателю предлагается внимательно ознакомиться с полным докладом.

История вопроса

2. В решении 1993/22 Правления от 6 мая 1993 года Директору-исполнителю ЮНИСЕФ предлагалось получить от Корпорации экономического развития города Нью-Йорка/ Корпорации развития Организации Объединенных Наций (ниже именуемых КЭРГНН/КРООН) и города Нью-Рошелл (ниже именуемого ГНР) твердые и окончательные предложения, с тем чтобы отобрать один или два объекта для размещения нью-йоркской штаб-квартиры ЮНИСЕФ.

3. В результате усилий, предпринимавшихся фирмой "Ричард Эллис" с сентября 1991 года от имени ЮНИСЕФ, к майской сессии Правления 1993 года было подготовлено несколько вариантов, которые наглядно показывают, что организация могла бы сократить свои расходы по долгосрочному использованию помещений различной планировки, причем наибольшая экономия могла бы быть достигнута за счет объединения всех помещений и их перевода за пределы Манхаттана.

4. Размер экономии (в номинальном выражении) за проанализированный 32-летний период начиная с 1995 года колеблется от 6 млн. долл. США до примерно 190 млн. долл. США. Эта экономия была исчислена путем сопоставления различных вариантов выбора с расходами по эксплуатации нынешних помещений с учетом текущих арендных обязательств и того обстоятельства, что время от времени приходится арендовать дополнительные помещения.

5. Эта экономия возможна благодаря следующим основным факторам:

/...

а) возможности пересмотреть условия ныне действующего договора об аренде здания ЮНИСЕФ, в результате чего Фонд будет по-прежнему занимать свои помещения после истечения срока нынешнего договора (т.е. 30 июня 2002 года) впредь до того момента, когда облигации, выпущенные КРООН в связи со строительством первоначального здания ЮНИСЕФ, будут погашены. Предполагается, что этот срок наступит 1 июля 2026 года. Взамен продления договора КРООН установит более низкую ставку арендной платы, а по истечении срока действия договора об аренде передаст ЮНИСЕФ право собственности на это здание;

б) возможности выпуска городом Нью-Рошелл безналоговых облигаций в связи со строительством новых помещений для размещения всех подразделений ЮНИСЕФ. Как и в случае здания ЮНИСЕФ Фонд в конечном итоге приобретет право собственности на это домовладение.

6. На майской сессии высказывалась озабоченность по поводу того, что предложенные варианты не поддаются полноценному сравнению и что не были учтены будущая или остаточная стоимость предложенных домовладений, последствия сдачи в субаренду излишков площади, не занятой ЮНИСЕФ, важность роли организации в рамках системы Организации Объединенных Наций и ее взаимоотношения с другими учреждениями и представительствами.

7. Таким образом, твердые и окончательные предложения, которые Правление просило представить не позднее 30 июня 1993 года, были проанализированы по поручению Правления с целью учета всех этих факторов и представления наших заключений и возможных рекомендаций.

8. В таблице 1 содержатся сводные данные о домовладениях и основные условия, предложенные 18 июня 1993 года КЭРГН/КРООН и ГНР с возможными вариантами, перечисленными в решении 1993/22 Правления. Краткое изложение содержательной части предложений КЭРГН/КРООН и города Нью-Рошелл, представленных 18 июня 1993 года, а также дополнительные материалы и пояснения, полученные после представления предложений, приводятся в конце настоящего резюме. Конкретные замечания в дополнение к этим резюме приводятся ниже.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ КЭРГН/КРООН

9. Представленные предложения предусматривают:

а) один объект, находящийся в собственности – размещение всех подразделений Фонда в одном помещении по адресу 633 Third Avenue либо 685 Third Avenue. При этом в здании ЮНИСЕФ сохранятся помещения площадью в 90 000 квадратных футов до 1999 года, если будет выбран объект по адресу 633 Third Avenue, или помещения площадью в 22 000 квадратных футов до 1999 года, если будет выбран объект по адресу 685 Third Avenue, поскольку на первоначальном этапе в каждом из зданий не будет достаточной площади;

б) два объекта, находящихся в собственности – сохранение здания ЮНИСЕФ по условиям генерального соглашения об аренде-покупке и генерального соглашения об аренде-покупке всех помещений по адресу 845 UN Plaza или приобретение доли в кондоминиуме по адресу 633 Third Avenue или 685 Third Avenue, с тем чтобы обеспечить необходимую дополнительную площадь;

в) два объекта, здание ЮНИСЕФ, находящееся в собственности, аренда других помещений на Манхаттане – сохранение здания ЮНИСЕФ на условиях соглашения об аренде-покупке и аренда необходимых помещений в других зданиях на Манхаттане. В связи с этим последним вариантом рассматривались помещения по адресу 333 East 38th Street и One Dag Hammarskjold Plaza, поскольку в настоящее время в них размещаются подразделения ЮНИСЕФ.

10. Ниже приводится краткий комментарий по каждому из осмотренных домовладений в городе Нью-Йорке.

11. 633 Third Avenue. Это 41-этажное здание площадью в 1 млн. квадратных футов, находящееся на Третьей авеню между 40-й и 41-й улицами. Первоначально оно было построено в 1962 году для размещения штаб-квартиры "Континентал Кэн Корпорейшн". После того как эта компания освободила здание, его арендовали два основных съемщика: "Мобил ойл" и "Кэмикал бэнк", причем в обоих случаях договоры об аренде истекают в 1998 году. После того как эти две компании выехали и свернули свои операции, излишняя площадь была сдана в субаренду другим арендаторам на срок, который также истекает в 1998 году. Это здание используется в качестве обеспечения под заем у компании "Трэвелерз иншуэренс компани", которая готовится лишить нынешних владельцев права собственности на него за неуплату и вступить во владение.

12. Поскольку в список арендаторов входят солидные клиенты, здание хорошо обслуживалось и находится в хорошем состоянии. Из числа предложенных вариантов оно находится на самом большом расстоянии от здания ЮНИСЕФ, но обеспечивает максимальную гибкость с точки зрения частичного или полного размещения ЮНИСЕФ, а в будущем и других связанных с Организацией Объединенных Наций учреждений.

13. 685 Third Avenue. Это 31-этажное здание площадью в 600 000 квадратных футов, расположенное на Третьей авеню между 43-й и 44-й улицами. Практически это два здания: 31-этажное здание общей площадью 320 000 квадратных футов постройки 1976 года, прилегающее к первоначальному 28-этажному зданию общей площадью в 280 000 квадратных футов постройки 1961 года. В настоящее время в нем размещается штаб-квартира владельца здания - компании "Америкэн хоум продактс", которая занимает 60 процентов площади, кроме того, в нем размещаются и другие арендаторы. Компания "Америкэн хоум продактс" объявила, что в скором времени она переместится в свою штаб-квартиру в штате Нью-Джерси. Тем временем она пытается продать все или часть этого здания и сдать в аренду всю свободную площадь, которая есть сейчас или появится в будущем.

14. Это домовладение находится на самом близком расстоянии от здания ЮНИСЕФ. Однако ряд проблем, таких, как система электропроводки и планировка этажей, делают это здание непригодным для ЮНИСЕФ или в перспективе для других учреждений Организации Объединенных Наций.

15. 845 United Nations Plaza. Это 20-этажное здание общей площадью в 241 000 квадратных футов, расположенное на Первой авеню между 48-й улицей и площадью имени Дага Хаммаршельда. Здание было построено в 1960 году и в настоящее время полностью занято различными техническими обществами, которые совместно владеют им, создав компанию "Юнайтед инжиниринг трастиз инк.". В здании размещается около десятка технических обществ, есть конференц-зал, библиотека, научно-исследовательская лаборатория, обслуживающая общества и их членов, медицинский пункт, столовая и кафетерий, а также большой зрительный зал. Земельный участок позволяет построить дополнительное здание под служебные помещения площадью приблизительно в 150 000 квадратных футов. Это - идеально расположенное здание, которое находится в престижном месте в районе Организации Объединенных Наций. Однако это здание было специально спроектировано для размещения технических обществ, в нем есть маленькие кабинеты и большие помещения общего пользования, что, возможно, делает его неприемлемым для целей расширения помещений ЮНИСЕФ. По имеющимся данным, общая площадь здания составляет 241 000 квадратных футов, однако, по нашему мнению, примерно 18 процентов этой площади непригодны для использования в качестве служебных помещений. Это обстоятельство трудно проверить, поскольку компания "Юнайтед инжиниринг трастиз",

рассмотрев вопрос о продаже здания более чем за 50 млн. долл. США при его розничной цене порядка 38 млн. долл. США, отказалась продавать это здание, запретила входить в него, тем самым не позволив нам продолжить его тщательное обследование.

16. Вместе с тем КЭРГНИ/КРООН заявили, что если ЮНИСЕФ остановит свой выбор на этом здании, то они приобретут его путем отчуждения. Это свое предложение они построили на основе сметы расходов, связанных с приобретением данного здания.

17. Неблагоприятные условия приобретения и относительно высокая стоимость домовладения, которое, возможно, еще и не будет отвечать предполагаемым потребностям ЮНИСЕФ, делает рассмотрение этого варианта бессмысленным, независимо от его превосходного месторасположения.

18. 333 East 38th Street. Это 12-этажное здание общей площадью в 435 000 квадратных футов, которое находится на Первой авеню между 38-й и 39-й улицами. Это здание было построено в 1928 году и в течение последнего десятилетия неоднократно реконструировалось для создания в нем служебных помещений. Сейчас в этом здании располагается Комитет содействия ЮНИСЕФ США и Операция ЮНИСЕФ по продаже поздравительных открыток. Это здание предлагается только в аренду, и в нем имеется лишь 38 000 квадратных футов на восьмом этаже. Другие помещения будут освобождаться в разные сроки, но не раньше 2004 года.

19. Хотя это здание было недавно реконструировано, его можно рассматривать только как запасной вариант для ЮНИСЕФ, поскольку неясно, какая площадь будет иметься в наличии, или же как временный выход из положения с перспективой занять более удобные помещения.

20. One Dag Hammarskjold Plaza (885 Second Avenue). Это 49-этажное здание общей площадью в 785 467 квадратных футов, которое находится на Второй авеню между 47-й и 48-й улицами. В этом здании снимают помещения многие арендаторы, причем среди них – несколько представительств при Организации Объединенных Наций. ЮНИСЕФ занимает в общей сложности 38 323 квадратных фута на 40, 48 и 49-м этажах по договору о субаренде с компанией "Кац Коммьюникейшн", который истекает в сентябре 1995 года.

21. В настоящее время помещения предоставляются либо непосредственно домовладельцем, либо по договору о субаренде с другими арендаторами. Однако какого-либо плана освобождения помещений, который точно отвечал бы долгосрочным потребностям ЮНИСЕФ, нет. И наконец, владелец не сделал твердых предложений в отношении этих помещений, поскольку мы будем заинтересованы в них лишь в 1995 году, тогда как он заинтересован в скорейшей их сдаче в аренду.

22. Заняв помещения по адресу 333 East 38th Street или One Dag Hammarskjold на правах арендатора, ЮНИСЕФ должен будет платить налоги на недвижимость, превышающие налог на недвижимость за базовый год. Это сводит на нет одно из основных преимуществ права собственности, но вместе с тем позволяет гибко удовлетворять потребности ЮНИСЕФ, поскольку при этом материальная ответственность будет относительно ограниченной в отличие от различных вариантов владения недвижимостью, когда значительная часть помещений должна использоваться с самого начала.

#### ПРЕДЛОЖЕНИЕ ГОРОДА НЬЮ-РОШЕЛЛ

23. Предложение города Нью-Рошелл предусматривает строительство нового здания для размещения ЮНИСЕФ за счет выпуска не облагаемых налогом облигаций со сроком погашения в 30 лет и с переменной ставкой погашения, которая фактически в течение этого периода составит менее 6 процентов. Это здание будет построено на участке городской земли площадью в

1,9 акра, которая будет сдана ЮНИСЕФ в аренду на 30 лет, после чего она будет передана в его собственность без каких бы то ни было условий. Город Нью-Рошелл предложил на выбор несколько зданий площадью от 350 000 до 440 000 квадратных футов. Во владение зданием можно вступить немедленно и необходимо будет платить только земельную ренту.

24. Эти варианты проектов зданий были предложены по просьбе ЮНИСЕФ для того, чтобы учесть еще не установленную площадь помещений, которые можно было бы сохранить за ЮНИСЕФ на Манхаттане. Здание площадью в 440 000 квадратных футов будет отвечать концепции одного объекта, на котором настаивало Правление, а в видоизмененном варианте это предложение будет отвечать концепции двух объектов, причем участок в Нью-Рошелле будет находиться в собственности ЮНИСЕФ, а помещения на Манхаттане, расположенные либо в здании ЮНИСЕФ, либо в другом месте, например по адресу 333 East 38th Street, будут арендоваться.

25. Предлагаемое здание, спроектированное фирмой "Кон Педерсен энд Фокс", которое будет строить подрядчик "ХРХ Старретт", предположительно позволит разместить новейшую аппаратуру электросвязи и вычислительную технику. Однако после тщательного анализа возникли сомнения в правильности сметы расходов по строительству предлагаемого здания, поскольку эта смета была составлена на основе концептуальных проектов и спецификаций, которые ЮНИСЕФ еще только предстоит подробно рассмотреть. Кроме того, город Нью-Рошелл не учел, и не мог учесть, весьма крупные платежи за аренду здания ЮНИСЕФ, а также помещений по адресу 333 East 38th Street.

#### ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ – ВОПРОСЫ КОЛИЧЕСТВЕННОГО УЧЕТА

26. Твердые и окончательные предложения, с которыми выступили КЭРГН/КРООН и ГНР, включают в себя раскладку расходов по каждому из предложенных вариантов. Эти расходы выражены в номинальной форме и по текущей стоимости на протяжении 32-летнего периода с 1995 по 2026 год. Каждому из двух городов были даны установочные инструкции о том, чтобы они включили все расходы за указанный период, применяя в случае необходимости ставку удорожания в размере 4 процентов в год и ставку дисконта в размере 10 процентов. Таким образом и были получены данные цифры.

27. В таблице 2 приводятся данные о размерах номинальных и текущих расходов по каждому из вариантов, предложенных двумя городами и представленных в их июньском предложении. Для справочных целей включены цифры, представленные Правлению на майской сессии.

28. После тщательного рассмотрения представленных предложений и ответов на просьбы дать пояснения по ряду моментов, относящихся к каждому предложению, потребовалось провести определенную корректировку для надлежащего сопоставления каждого из рассматриваемых вариантов. Корректировка, которую пришлось произвести, учитывала следующие факторы:

- a) архитектурную и инженерную экспертизу предложенных помещений;
- b) унификацию подхода к исчислению остаточной стоимости;
- c) применение местных рыночных и конкретных имущественных характеристик для более точной оценки потенциальных поступлений от субаренды;
- d) оценку поддающихся количественному учету издержек и преимуществ для Организации по каждому варианту, которые влияют на штатный состав, средства электросвязи, вычислительную технику и транспортное сообщение.

29. В таблице 2 содержится резюме проведенных финансовых корректировок в целях более точного исчисления величины номинальных и текущих расходов по всем вариантам, которые теперь можно сопоставлять на равноценной основе.

30. Что касается корректировок и основных предположений, использовавшихся для количественного учета каждого из вышеупомянутых параметров, то предлагается рассмотреть следующее:

#### Архитектурная и инженерная экспертиза

31. Результаты анализа, проведенного корпорацией "Свердрап Корпорейшн" (архитектурно-инженерная фирма), кратко изложены в таблице 3. Конкретные замечания, которые послужили основанием для количественной корректировки данных о домовладениях, приводятся ниже.

32. Было отмечено, что в здании по адресу 685 Third Avenue конфигурация этажей создает такой коэффициент потери площади, который превышает коэффициент, учитывавшийся ЮНИСЕФ при прогнозировании его потребностей в помещениях. Поэтому для удовлетворения потребностей ЮНИСЕФ в расширении помещений в этом здании потребуется дополнительная площадь в размере 9767 квадратных футов.

33. Кроме того, было высказано мнение, что смета капитальных затрат на основные строительные работы в размере 1 400 000 долл. США занижена. Однако корректировка не потребовалась, поскольку КРООН предложила обеспечить финансирование без дополнительных расходов со стороны ЮНИСЕФ.

34. Было установлено, что в здании по адресу 633 Third Avenue не требуются все те капитальные затраты, которые предусмотрены в предложении КЭРГН/КРООН. Как представляется, на протяжении всех лет эксплуатации здание хорошо обслуживалось и механическое оборудование находится в хорошем состоянии. В некоторых лифтах желательно провести мелкий ремонт механизмов, однако необходимости в этом нет. Коэффициент потери площади в этом здании относительно близок к тому, который использовал ЮНИСЕФ в своих прогнозах и поэтому требуется лишь незначительное увеличение площади.

35. Единственная необходимая корректировка заключается в увеличении площади на 3850 квадратных футов.

36. Поскольку владельцы здания по адресу 845 United Nations Plaza отказали в доступе, рассмотрение этого варианта было очень ограниченным. Однако учитывая характер размещающихся в нем организаций (т.е. бездоходных, зависящих от скудных взносов их членов) и износ здания, вполне возможно допустить, что эксплуатационные расходы и капитальные затраты на ремонт или замену оборудования занижены. Вместе с тем, КЭРГН/КРООН в своем предложении заявили, что если после тщательного обследования выяснится, что требуется дополнительный капитал, то КРООН предоставит его без дополнительных расходов со стороны ЮНИСЕФ. Поэтому в данные, представленные для настоящего доклада, никаких изменений не вносилось.

37. Следует однако отметить, что фактическая функциональная служебная площадь, которая будет предоставлена ЮНИСЕФ, вероятнее всего будет значительно меньше, чем сообщалось, т.е. 241 000 квадратных футов. Учитывая, что это здание широко используется как помещение общего пользования, например, как библиотека, кафетерий, зрительный зал и подвальные хранилища, маловероятно, что в долгосрочной перспективе оно сможет отвечать потребностям в служебных помещениях, спрогнозированным ЮНИСЕФ. Согласно оценкам, свыше 40 000

квадратных футов не пригодны для использования в качестве служебных помещений. Это – главный фактор, который делает нецелесообразным дальнейшее рассмотрение этого здания.

38. Город Нью-Рошелл рассматривает вопрос о строительстве нового здания уникальной конструкции, в котором, согласно описанию, использованы все последние технические достижения. Сомнительно, что здание такого типа можно построить на средства, предусмотренные в смете расходов, содержащейся в предложении, которое образует основу для исчисления расходов по генеральному соглашению об аренде. Многие замечания, высказанные компанией "Свердрап", в известной степени поддаются количественному учету, однако по причине отсутствия подробных спецификаций, которые на данном этапе не разработаны, приходится полагаться на оценочные данные. Эти замечания касаются недостаточного объема средств для предполагаемого строительства здания; необычной конструкции фундамента, в результате чего вокруг здания остается значительная, не пригодная для использования площадь; и недостаточной площади специальных помещений, предназначенных для механической, электрической и телекоммуникационной служб здания. Первоначально "Свердрап" предполагала, что для завершения строительства с учетом всех вышеперечисленных факторов потребуется дополнительно 5 млн. долл. США. Однако после получения дополнительных разъяснений от города Нью-Рошелл компания отказалась от такой оценки. Кроме того, данные о строительных работах основаны лишь на концептуальных проектах и спецификациях, что, вероятнее всего, приведет к тому, что ЮНИСЕФ внесет в них изменения, а это повлечет за собой увеличение общей стоимости строительства.

39. Хотя для того, чтобы сдать здание в строй к августу 1995 года, по-видимому, нет достаточного времени, город Нью-Рошелл гарантировал предоставить другие помещения стоимостью в 18 долл. США за квадратный фут, включая эксплуатационные расходы. Даже если введение здания в строй задержится на один год, дополнительные расходы в соотношении с общими расходами по этому варианту составят менее 0,5 процента и поэтому в данном случае корректировка не требуется. Однако существует опасность того, что ЮНИСЕФ удастся быстро найти клиента для сдачи своего здания в субаренду, но он не сможет воспользоваться этой ситуацией, поскольку будет вынужден сохранить за собой здание ЮНИСЕФ до завершения строительства в Нью-Рошелле.

#### Остаточная стоимость

40. Эта стоимость была рассчитана по каждому из рассматриваемых вариантов для того, чтобы понять и представить в количественном исчислении финансовые последствия владения собственностью. На остаточную стоимость влияют несколько факторов, которые сильно сказываются на результатах расчетов, но которые также в значительной степени не зависят от владельца. Остаточная стоимость в принципе обусловлена месторасположением, предложением и спросом в момент продажи и преобладающими экономическими условиями, как местными, национальными, так и мировыми.

41. В порядке упражнения мы можем с достаточным основанием и с использованием определенных широких предположений рассчитать остаточную или будущую стоимость владения и, посредством вычитания из этой стоимости определенного коэффициента, установить ее влияние на принятое сегодня решение. Однако мы настоятельно предостерегаем от использования этого критерия в качестве основы для принятия решения, в особенности при рассмотрении стоимости в 2026 году.

42. Поэтому мы изучили предположения и подходы, применявшиеся КЭРГН/КРООН и ГНР, которые несколько отличались друг от друга. Ни один из подходов как таковой не является ошибочным, однако для их сопоставления мы выбрали один вариант подхода и применили его в

равной степени ко всем вариантам с корректировками, которые, по нашему мнению, являются разумными.

43. Общий выбранный нами подход состоял в предположении о том, что ЮНИСЕФ освободит помещения после их продажи в 2026 году и что покупателем будет инвестор. Инвестор будет закладывать в свою цену прогнозы относительно новых арендаторов на протяжении определенного периода времени, общий доход от аренды и расходы, как эксплуатационные, так и капитальные, необходимые для привлечения арендаторов. Стоимость будет рассчитываться посредством исчисления стабильного чистого дохода и деления результата на норму прибыли, которая потребуется инвестору.

44. Такой общий подход и предположения использовались при исчислении поступлений, расходов и необходимой нормы прибыли применительно ко всем вариантам.

45. Основное различие между нашими предположениями и предположениями КЭРГН/КРООН и ГНР кратко изложены в таблице 4. Предположительная чистая арендная плата в 1995 году увеличивалась на 4 процента в год и таким образом выводилась чистая арендная плата в 2026 году, которая, в свою очередь, делилась на 8 процентов, т.е. на величину нормы прибыли, необходимой для инвестора, с тем чтобы определить стоимость квадратного фута площади в 2026 году. Дополнительная сумма, учитывающая расходы в течение срока действия договора об аренде, рациональный коэффициент свободных помещений, расходы арендаторов на внутреннюю реконструкцию и расходы, связанные со сбытом и выплатой комиссионных агентам, была вычтена для определения чистой стоимости квадратного фута в 2026 году. В свою очередь, эти данные использовались для исчисления стоимости каждого домовладения в 2026 году, и после учета 10-процентной дисконтной ставки стоимость каждого домовладения выражалась в текущих величинах. Как показано в таблице 4, в нынешних расчетах остаточной стоимости учитывается стоимость денег во времени, а это значительно снижает предполагаемую будущую выручку от продажи домовладения в 2026 году.

#### Поступления от субаренды

46. В предложениях, представленных как КЭРГН/КРООН, так и ГНР, содержится смета поступлений ЮНИСЕФ, которые, по их мнению, возможны благодаря сдаче в аренду не используемых ЮНИСЕФ помещений.

47. В предложении КЭРГН/КРООН в некоторых случаях (например, 633 Third Avenue и 685 Third Avenue) эти поступления плюсятся к доходам от арендаторов, которые уже заключили договоры об аренде и которые, как ожидается, будут выполнять свои платежные обязательства. Поступления от субаренды были надлежащим образом скорректированы с учетом свободной арендной платы, которая преобладает на сегодняшнем рынке, скидок на благоустройство, предоставляемых арендаторам, выплаты комиссионных и поправок на простой помещений. По нашему мнению, данные, представленные КЭРГН/КРООН, не требуют корректировки.

48. При рассмотрении данных ГНР мы исходили из того, что свободные помещения поступят на новый незнакомый рынок. Построив новое здание, ЮНИСЕФ по существу создаст рынок, отличающийся от рынка Манхаттана, который является относительно зрелым и имеет более предсказуемую конъюнктуру в краткосрочной перспективе. Мы тщательно изучили предположения, представленные ГНР в смете поступлений от субаренды, и внесли следующие коррективы:

- а) 10-процентную поправку на простой помещений;

b) поправку на площадь сдаваемых в субаренду помещений исходя из того предположения, что ЮНИСЕФ потребуются расширить свои помещения в 2005 году. ГНР предполагал, что в период с 2000 до 2010 года потребности ЮНИСЕФ не возрастут;

c) поправку к данным об аренде помещений для учета свободной арендной платы и расходов на ремонт помещений, которые были заняты, а затем потребовались ЮНИСЕФ.

49. Эти поправки в совокупности привели к снижению поступлений от субаренды, первоначальную смету которых представил ГНР в своем предложении. Хотя сейчас вместе с этой поправкой поступления исчисляются на аналогичной с Нью-Йорком основе, мы считаем, что нужно использовать более умеренную ставку в 18 долл. США за квадратный фут, затем корректировать ее в сторону повышения каждые пять лет до 22 долл. США за квадратный фут в 2000 году и 26,50 долл. США за квадратный фут в 2005 году.

50. В таблице 5 приводятся подробные сведения об исчислении поступлений от субаренды, произведенном Нью-Рошеллем и Нью-Йорком.

#### Связанные с размещением косвенные затраты и выгоды

51. Для некоторых вариантов характерны факторы, которые приведут к возникновению дополнительных затрат или выгод для организации в случае, если ЮНИСЕФ остановит на них свой выбор. В рамках нашего изучения мы совместно с сотрудниками ЮНИСЕФ предприняли попытки дать количественную оценку этим затратам или выгодам в отношении последствий для увеличения численности персонала, использования телефонной связи и компьютеров и, наконец, деловых поездок и поездок сотрудников на работу. В таблице 6 приводится резюме этих затрат и выгод по каждому варианту.

52. Последствия для роста численности персонала определялись путем установления того, насколько больше или меньше сотрудников – по сравнению с нынешним штатным расписанием – потребуется для поддержки предлагаемых структур в каждом варианте. Например, по варианту одного здания на правах собственности в Нью-Йорке ожидается экономия в связи с сокращением пяти должностей, которая в номинальном исчислении составляет около 5,8 млн. долл. США, а в текущих ценах – 1,3 млн. долл. США. Все варианты предусматривают экономию за исключением варианта двух зданий – "собственного в Нью-Рошелле, арендуемого на Манхаттане". Хотя по этому варианту предусматривалось сокращение штатного расписания на одну должность, возникнут дополнительные расходы в связи с повышением класса одной должности сотрудника по обработке обычной и дипломатической почты и одной должности сотрудника по техническому обслуживанию.

53. Что касается телефонной связи и эксплуатации компьютеров, то, по оценкам Отдела информационного обеспечения ЮНИСЕФ, дополнительные расходы возникнут при выборе варианта размещения в двух зданиях в отличие от варианта одного здания. По варианту размещения в двух зданиях в Нью-Йорке – при условии сохранения здания ЮНИСЕФ в качестве основного – какая-либо разница в расходах отсутствует. Единственным вариантом размещения в одном здании, который влияет на величину расходов, является размещение в Нью-Йорке, так как для него потребуется 200 000 долл. США в номинальном исчислении в связи с тем, что по любому из вариантов – 633 Third Avenue или 685 Third Avenue – в здании ЮНИСЕФ до 1999 года должны быть сохранены некоторые помещения.

54. Транспортные расходы рассматривались с точки зрения деловых поездок и поездок сотрудников на работу. Однако после их изучения мы не включили какие-либо дополнительные расходы ни в одну из этих статей. В отношении деловых поездок можно учесть лишь временные

затраты сотрудников, так как власти города Нью-Рошелл предложили бесплатное челночное автобусное сообщение между городом Нью-Рошелл и Организацией Объединенных Наций для целей деловых совещаний. Поездки сотрудников на работу могут быть затронуты лишь в первые годы, так как установлено, что около 68 процентов сотрудников проживает в Нью-Йорке (33 процента – на Манхаттане), при этом они предпочитают добираться до работы за короткое время и с небольшими затратами. Однако эти расходы несет не ЮНИСЕФ; кроме того, со временем по мере изменения привычек сотрудников структура расселения и порядок поездок на работу меняются. В связи с этим какая-либо корректировка не проводилась.

#### НЕ ПОДДАЮЩИЕСЯ КОЛИЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКЕ МОМЕНТЫ

55. Если ЮНИСЕФ примет решение переехать с Манхаттана, то возникнет ряд влияющих на деятельность организации факторов, которые невозможно количественно оценить, но которые необходимо тщательно изучить. Они касаются персонала, рабочих отношений ЮНИСЕФ с Организацией Объединенных Наций, другими учреждениями Организации Объединенных Наций и представительствами при Организации Объединенных Наций. Ниже перечисляются эти моменты.

#### 56. Выгоды переезда с Манхаттана

- a) Возможность объединить все служебные помещения в одном здании;
- b) дополнительные возможности в отношении расширения и одновременного сохранения единства организации;
- c) более низкие базовые текущие расходы за коммунальные и общие услуги;
- d) возможность улучшить условия работы сотрудников;
- e) возможность разместить другие учреждения Организации Объединенных Наций;
- f) новое здание сконструировано с учетом конкретных функциональных, технических потребностей ЮНИСЕФ и потребностей в области безопасности;
- g) дополнительные возможности в отношении складирования и размещения заказов на типографские работы вблизи (в пределах 1 мили) от помещений штаб-квартиры;
- h) расширение возможностей по привлечению новых сотрудников, так как новое месторасположение может оказаться привлекательным для тех сотрудников, которые не могут работать на Манхаттане в связи с проблемами, связанными с поездками на работу, или невозможностью найти доступное жилье.

#### 57. Преимущества дальнейшего нахождения на Манхаттане

- a) Идеальная близость к Центральным учреждениям Организации Объединенных Наций, представительствам и учреждениям;
- b) возможность пользоваться службами, в настоящее время имеющимися в Центральных учреждениях Организации Объединенных Наций;
- c) отсутствие проблем с транспортировкой между новым местонахождением и Манхаттаном для посещения совещаний, брифингов или чрезвычайных заседаний;

d) возможность избежать временного приостановления чрезвычайно важных мероприятий в период переезда или обустройства на новом месте;

e) отсутствие необходимости в переезде проживающих на Манхаттане сотрудников;

f) наличие опытных кадров сотрудников безопасности/полиции и дипломатических служб.

58. Значение всех этих моментов для разных вариантов является, конечно же, субъективным вопросом, в связи с чем мы не имеем права считать одни из них более важными, чем другие.

## ВЫВОДЫ

59. Даже после всех этих корректировок в номинальном исчислении существует разница в размере 15-35 процентов (в зависимости от сравниваемого варианта) в расходах между вариантами Нью-Рошелл и Нью-Йорк в пользу города Нью-Рошелл. Однако если рассматривать расходы в текущих ценах, которые учитывают распределение затрат и выгод во времени, существует несколько вариантов в Нью-Йорке, которые сопровождаются меньшими затратами, чем варианты в Нью-Рошелле. Мы считаем сравнение на основании текущих цен единственным эффективным методом сравнения альтернативных вариантов.

60. В таблицах 7 и 8 дается разбивка связанных с размещением прямых и косвенных расходов для каждого из вариантов. Мы также включили в них графу "Вариант отказа от переезда", с тем чтобы показать расходы ЮНИСЕФ в том случае, если он не предпримет какого-либо решения и будет по-прежнему в рамках своих нынешних обязательств арендовать, по мере необходимости, помещения по прогнозируемым ставкам.

61. Таблицы были задуманы таким образом, чтобы провести различие между тем, что мы называем фиксированными затратами/выгодами и нефиксированными затратами/выгодами. В первой выделенной строке "Итого, фиксированные затраты/выгоды" приводятся показатели, рассчитанные на основе обязательств по договору, который ЮНИСЕФ подпишет в случае выбора данного варианта. Точность данных превышает 90 процентов, при этом возможны корректировки в будущем в связи с изменением показателя темпов инфляции, который использовался для прогнозирования текущих расходов. В отличие от этих четко определенных фиксированных расходов в разделе "Прочие арендные и нефиксированные затраты/выгоды", общая сумма по которым приводится в следующей выделенной строке, указаны показатели, которые представляют собой оценки и не основываются на условиях договоров. Хотя большинство этих нефиксированных затрат/выгод приводится в качестве оценок с определенной степенью уверенности (50-75 процентов), их остаточная величина является чрезвычайно спорной, так как они подвержены действию очень большого количества внешних факторов, на которые ЮНИСЕФ не сможет влиять.

62. Ниже приводятся дополнительные комментарии по всем позициям таблицы:

а) "Принятое Правлением обозначение, название варианта и статус недвижимости" - взято из решения 1993/22 по каждому из вариантов;

б) "Местонахождение" - адрес недвижимости, предлагаемой по каждому варианту. По варианту Нью-Рошелл, два здания - помещения по адресу 333 East 38th Street и здание ЮНИСЕФ указаны как арендуемые помещения, так как власти города Нью-Рошелл не затронули этот вопрос в своем предложении;

с) "Площадь - по вариантам одного здания площадь помещений - в квадратных футах - приводится по каждому адресу. Сюда не включается общая фактическая занимаемая площадь или площадь, в отношении которой существуют обязательства, особенно в первые годы (например в период 1995-2003 годов), когда по-прежнему будут оплачиваться помещения в здании ЮНИСЕФ, по адресу 333 East 38th Street и даже по адресу One Dag Hammarskjold. В вариантах двух зданий площадь указывается в двух местах - во-первых, в здании ЮНИСЕФ или в городе Нью-Рошелл, как это может иметь место, и, во-вторых, (через косую черту) во втором здании. По варианту a.iii указаны лишь помещения, по которым существуют обязательства до 1995 года (т.е. 38 000 квадратных футов помещений по адресу 333 East 38th Street);

d) "Действующие обязательства" - расходы в этом разделе включают базовую ренту и сметные текущие расходы по существующим договорам аренды в отношении помещений в здании ЮНИСЕФ, по адресу 333 East 38th Street и One Dag Hammarskjold на период с 1995 года и до конца соответствующих договоров аренды - до взятия ЮНИСЕФ на себя каких-либо новых обязательств при выборе одного из вариантов;

e) "Новые обязательства" - сюда входят дополнительные расходы, которые возникнут для ЮНИСЕФ в случае выбора им данного варианта. Они представляют собой разницу в расходах в сравнении с расходами по существующим договорам аренды или обязательствам, например в отношении здания ЮНИСЕФ, по которому уже существуют определенные обязательства. Они также включают - в строке "новое(ые) здание(я)" - расходы в отношении помещений при выборе данного варианта. Расходы в отношении помещений по выбранному варианту компенсируются ожидаемыми платежами только нынешних арендаторов, договоры аренды которых остаются в силе, так как они включают договорные обязательства, которые, по всей видимости, будут соблюдены;

f) "Прямые затраты/выгоды" - этот показатель представляет собой оценку поступлений, ожидаемых в каждом варианте по всем зданиям, которые ЮНИСЕФ в настоящее время занимает или будет занимать, где существует избыток площадей в сравнении с потребностями ЮНИСЕФ. Договоры аренды на эти помещения не заключены и не ожидается, что они будут заключены в ближайшем будущем;

g) "Прочие арендные и нефиксированные затраты/выгоды" - затраты или выгоды (величина последних для ясности приводится в скобках) по каждому варианту для учета любой разницы в численности персонала, дополнительных расходов по эксплуатации компьютеров и средств связи и оценки дополнительных обязательств по аренде помещений, которые могут оказаться необходимыми в случае, если первоначальные обязательства не обеспечат удовлетворение потребностей. Эта последняя позиция имеет особенно большое значение для варианта a.iii, c и варианта отказа от переезда, по которым первоначальные обязательства распространяются только на указанные площади, т.е. 38 000 квадратных футов или 40 000 квадратных футов, а не на какие-либо дополнительные площади. Для удовлетворения потребностей в росте на основе долгосрочных оценок в будущем придется взять на себя дополнительные обязательства, однако таковые можно лишь оценить, так как сами помещения не указаны;

h) "Остаточная стоимость" - эти показатели представляют собой оценку стоимости недвижимости, которая будет находиться в собственности ЮНИСЕФ по каждому варианту. Данные стоимостные оценки были рассчитаны на основе варианта продажи недвижимости, которая может быть реализована в 2026 году.

63. В результате окончательного изучения предложенных зданий и вариантов мы пришли к следующим выводам:

КЭРГНЙ/КРООНОдно здание

64. Для обоих вариантов - 633 Third Avenue и 685 Third Avenue - необходимо оставить за Фондом помещения в здании ЮНИСЕФ (90 000 квадратных футов по варианту 633 Third Avenue и 22 000 квадратных футов по варианту 685 Third Avenue), так как первоначально ни в том, ни в другом здании не будет достаточно помещений для удовлетворения всех потребностей ЮНИСЕФ. По этой причине данный вариант станет вариантом одного здания лишь после 1999 года. До того времени оно по сути своей является вариантом двух зданий. Кроме того, ЮНИСЕФ по-прежнему рискует быть вынужденным сдавать здание ЮНИСЕФ в субаренду, не сняв с себя свои нынешние обязательства по аренде, взятые КРООН.

Два здания - оба на правах собственности

65. С технической точки зрения в Нью-Йорке существует лишь один вариант, который удовлетворяет критериям резолюции Правления - "здание ЮНИСЕФ плюс помещения по адресу 633 Third Avenue". Он позволяет занимать недорогие помещения, которые настолько близки друг другу, насколько это возможно в районе Организации Объединенных Наций. Чрезвычайную гибкость этому варианту придают также дополнительные выгоды от действующих договоров аренды, возможность сдать назад в субаренду Нью-Йорку в 2005 году до 75 000 квадратных футов помещений и снять с себя обязательства по двум договорам аренды, если ЮНИСЕФ решит переехать в расширенный район Организации Объединенных Наций, который еще предстоит определить.

66. Вариант "здание ЮНИСЕФ плюс помещение по адресу 845 UN Plaza" является слишком дорогостоящим, не позволяет иметь достаточное количество помещений и отличается чрезвычайно высокой степенью риска, и не столько в отношении дополнительных расходов - КРООН предусматривает покрытие любого перерасхода, - сколько с точки зрения приобретения, так как это здание должно быть приобретено путем отчуждения. В настоящее время имеется не вся информация, которая бы позволила полностью оценить этот вариант. Кроме того, текущие расходы, скорее всего, будут выше, что еще более увеличит разницу в стоимости.

67. Что касается варианта "здание ЮНИСЕФ плюс помещения по адресу 685 Third Avenue", то дополнительное здание (т.е. здание по адресу 685 Third Avenue) не подходит в долгосрочном плане. План половых покрытий с технологической точки зрения и с точки зрения пространства является неудовлетворительным, при этом будет чрезвычайно трудно качественно проложить кабели. Экономия средств по сравнению с другими вариантами на Манхэттане не является достаточно существенной, чтобы остановить свой выбор на этом здании.

68. Вариант "здание ЮНИСЕФ плюс другие арендуемые помещения на Манхэттане" невозможно проработать так, как другие варианты. Однако в определенном смысле этот вариант имеет много преимуществ, так как он дает ЮНИСЕФ возможность арендовать помещения по мере необходимости и в наиболее подходящем месте с минимальными первоначальными обязательствами. Рискованность этого варианта связана с тем, что ЮНИСЕФ, не беря на себя обязательства, становится уязвимым к тем условиям, которые сформируются на рынке на тот момент, когда он пожелает выбрать помещение. В определенных ситуациях ему, возможно, придется реагировать на положение на рынке, арендуя помещения, которые ему, возможно, в данный момент и не нужны, или выжидая, когда они освободятся. Такие задержки могут привести к чрезмерной нехватке помещений, что скажется на настрое сотрудников и условиях работы, а также на эффективности работы организации. В определенный момент может оказаться, что ЮНИСЕФ разбросан по большему количеству помещений, чем в настоящий момент, по причине чего данный

вариант нельзя рассматривать в качестве привлекательного долгосрочного решения. Этот вариант в лучшем случае рассчитан на пять-семь лет, и его трудно реально сравнивать с другими вариантами. Фактически, если исходить из непрерывной аренды помещений в течение того же самого анализируемого периода, т.е. 1995–2026 годы, то в конечном итоге этот вариант окажется самым дорогостоящим. Но если ЮНИСЕФ решит отложить серьезное обсуждение вопроса о местонахождении своей штаб-квартиры, данный вариант станет эффективным с точки зрения затрат способом удовлетворения его среднесрочных потребностей в помещениях.

## НЬЮ-РОШЕЛЛ

### Одно здание

69. Данный вариант является наиболее экономичным в номинальном исчислении независимо от количества корректировок. Однако он сопряжен и с наибольшим риском. Дополнительные расходы при строительстве, проблемы со сдачей здания ЮНИСЕФ и помещений по адресу East 38th Street в субаренду, проблемы, обусловленные перерывом в работе при переезде, необходимость сдачи избыточных помещений в Нью-Рошелле и поддержания настроения сотрудников – все это может привести к хаосу в организации, что резко отрицательно скажется на ее деятельности и сведет на нет любую ожидаемую экономию средств. Кроме того, если данное решение окажется неправильным или же деловые соображения потребуют изменить стратегию, то ЮНИСЕФ будет чрезвычайно трудно отмежеваться от этого варианта.

### Два здания: в Нью-Рошелле – на правах собственности, на Манхаттане – арендуемое

70. Этот вариант труднее всего поддается оценке. Он, несомненно, имеет плюсы обоих вариантов местонахождения, однако беспокойство вызывает то, как разделить организацию и сможет ли она функционировать в таком виде. Можно утверждать, что подразделения разбросаны по разным зданиям и сейчас – здание ЮНИСЕФ, East 38th Street и One Dag Hammarskjold, однако существует большая разница между нахождением в пределах ходьбы и необходимостью совершать дальние поездки между подразделениями. В настоящее время с такой проблемой сталкиваются некоторые крупные, расположенные на Манхаттане корпорации, которые перебросили часть своих менее важных подразделений соответственно в Бруклин и в Лонг-Айленд-Сити. Некоторые из их сотрудников комментируют такое положение следующим образом: трудно в срочном порядке или хотя бы оперативно собрать совещание, сотрудники покидают рабочие места на большее время, чем необходимо, а также посещают "штаб-квартиру" зачастую для контактов со старшими должностными лицами или чтобы показаться им на глаза, что считается необходимым для продвижения по службе. На основании своего непродолжительного наблюдения мы сделали вывод, что вряд ли для ЮНИСЕФ характерна дисциплина, которая бы позволила нормально функционировать в условиях такого "разбросанного" варианта размещения штаб-квартиры в двух зданиях. Это отнюдь не обязательно надо воспринимать как критику системы управления ЮНИСЕФ, а скорее как подтверждение того, что ЮНИСЕФ построен не по образцу обычной корпорации или даже других некоммерческих организаций. Можно предположить, что на Манхаттане организация когда-нибудь вырастет до таких размеров, когда ей потребуются все возможности варианта города Нью-Рошелл, что еще более снизит эффективность управления и вновь сведет на нет выгоды от смены места штаб-квартиры, которые были получены в результате первоначального выбора города Нью-Рошелл. Наконец, решение переехать в Нью-Рошелл может нанести урон отношениям с Нью-Йорком и может отрицательно сказаться на повседневных контактах с остальной частью Организации Объединенных Наций и другими учреждениями. Если часть ЮНИСЕФ останется на Манхаттане, то это по-прежнему будет напоминать городу Нью-Йорку о том, что остальные подразделения ЮНИСЕФ переехали в другое место.

### Нерешенные организационные вопросы

71. Основным исходным моментом является то, что число сотрудников ЮНИСЕФ будет расти, в результате чего потребуются дополнительные помещения в Нью-Йорке. Все варианты были проанализированы на предмет точного удовлетворения потребностей организации в связи с прогнозом развития. Однако этот прогноз вызывает по крайней мере вопросы, если учитывать, что происходит в Организации Объединенных Наций в связи с организационной реформой, стремлением свести до минимума или даже сделать отрицательными темпы прироста численности сотрудников в Нью-Йорке и потребности в помещениях других связанных с Организацией Объединенных Наций учреждений в Нью-Йорке. При таких условиях трудно решать вопрос о помещениях в долгосрочном плане, так как вероятность организационных изменений (возможно кардинальных) представляется чрезвычайно высокой.

72. Другим не совсем ясным важным аспектом является значение близости к Секретариату Организации Объединенных Наций, представительствам при Организации Объединенных Наций и другим связанным с Организацией Объединенных Наций учреждениям. На первоначальном этапе мы считали все помещения в пределах 25-мильной зоны от района Организации Объединенных Наций приемлемыми. Однако из замечаний некоторых представительств, учреждений и руководителей ясно, что переезд за пределы нынешнего района Организации Объединенных Наций будет по крайней мере неудобным, а в самом худшем варианте совершенно недопустимым в том, что касается эффективности работы организации – особенно в вопросах сбора средств. Мы отреагировали на это посредством принятия консервативного подхода, при этом мы решили – и это логично, – что близость к Организации Объединенных Наций нужно рассматривать как важный фактор – возможно не определяющий, но важный.

### РЕКОМЕНДАЦИИ

73. После почти двух лет обмена предложениями и контрпредложениями можно сказать, что с чисто финансовой точки зрения варианты за пределами Нью-Йорка неизменно предусматривали более низкую стоимость в текущем исчислении. Но, несмотря на все вышесказанное, последнее предложение КЭРГН/КРООН ставит определенные варианты в Нью-Йорке на одну доску с последним предложением города Нью-Рошелл. Для этого КЭРГН/КРООН в мае 1993 года снизили стоимость по своему предложению в текущих ценах примерно на 40 млн. долл. США. Исходя из этих оценок и опираясь на результаты изучения других, не поддающихся количественной оценке моментов, которые свидетельствуют о значительной важности максимальной близости к району Организации Объединенных Наций, мы не можем говорить о несомненных преимуществах переезда в Нью-Рошелл. Фактически, последнее предложение КЭРГН/КРООН свело на нет основную привлекательность переезда в Нью-Рошелл, а именно – экономию в текущем исчислении.

74. Вплоть до получения последнего предложения КЭРГН/КРООН мы считали, что переезд в Нью-Рошелл является предпочтительным вариантом в следующих условиях:

- a) близость к Организации Объединенных Наций не имеет чрезвычайной важности;
- b) прогнозируемые темпы роста численности сотрудников ЮНИСЕФ будут достигнуты или превышены в течение следующих 20 лет;
- c) объединение подразделений в одном здании дает значительные функциональные преимущества.

75. Исходя из своего понимания потребностей ЮНИСЕФ и явной необходимости обеспечить близость к Организации Объединенных Наций и результатов изучения нами окончательных финансовых предложений, мы рекомендуем ЮНИСЕФ принять предложение КЭРГНЙ/КРООН изменить порядок аренды здания ЮНИСЕФ. Кроме того, исходя из того, что прогнозируемый ЮНИСЕФ рост численности сотрудников является обоснованным, ЮНИСЕФ следует рекомендовать КЭРГНЙ/КРООН продолжить переговоры по приобретению от имени ЮНИСЕФ части кондоминиума по адресу 633 Third Avenue. Мы считаем, что такое решение имеет следующие плюсы:

- a) обеспечивает доступность в долгосрочном плане недорогих в текущем исчислении помещений;
- b) сводит количество зданий до минимума;
- c) предоставляет возможность для занятия дополнительных помещений другими учреждениями Организации Объединенных Наций;
- d) дает возможность вернуть КЭРГНЙ/КРООН до 75 000 квадратных футов помещений, если потребности в них не будут соответствовать прогнозам;
- e) обеспечивает близость к Организации Объединенных Наций;
- f) ведет к переходу в конечном итоге права собственности к ЮНИСЕФ или Организации Объединенных Наций;
- g) обеспечивает легкость сдачи в субаренду излишних помещений в условиях насыщенного рынка;
- h) дает возможность переезда в расширенный район Организации Объединенных Наций в будущем без угрозы штрафа в связи с нарушением действующих обязательств по аренде;
- i) обеспечивает минимальный перерыв в нынешней деятельности.

76. Если прогноз в отношении роста численности персонала не является надежным, мы все равно бы рекомендовали ЮНИСЕФ принять предложение КЭРГНЙ/КРООН изменить порядок аренды здания ЮНИСЕФ. Однако другие помещения по необходимости следует арендовать – в зависимости от их наличия – в здании по адресу 338 East 38th Street или в здании по адресу One Dag Hammarskjold Plaza. Это, тем не менее, является лишь краткосрочным решением, которое необходимо скорректировать после уточнения прогноза в отношении роста численности персонала. Следует помнить, что использование этого решения в долгосрочном плане окажется чрезвычайно дорогостоящим, при этом выгоды долгосрочного решения и получения права собственности будут ограничены зданием ЮНИСЕФ. Кроме того, как только ЮНИСЕФ возьмет на себя обязательства в отношении здания ЮНИСЕФ, его позиции на переговорах с КЭРГНЙ/КРООН ухудшатся и в ходе любых попыток по принятию долгосрочного решения в будущем он, возможно, не сможет добиться максимально возможных выгод.

РЕЗЮМЕ ТВЕРДОГО И ОКОНЧАТЕЛЬНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ПРЕДСТАВЛЕННОГО  
КОРПОРАЦИЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НЬЮ-ЙОРКА И  
КОРПОРАЦИЕЙ РАЗВИТИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

(18 ИЮНЯ 1993 ГОДА)

Предлагаемая схема размещения (вариант а.і)

Одно здание, на правах собственности

Площадь и местонахождение помещений

Здание ЮНИСЕФ площадью 90 000 кв. футов до 1999 года, плюс  
здание по адресу 633 Third Avenue площадью 439 456 кв. футов

или

здание ЮНИСЕФ площадью 22 000 кв. футов до 1999 года, плюс  
здание по адресу 685 Third Avenue площадью 448 094 кв. футов

Основные аспекты сделки

- a) Здание ЮНИСЕФ
  - i) В случае здания по адресу 633 Third Avenue сохранение 90 000 кв. футов до 1999 года по нынешним ставкам, составляющим 37,50 долл. США за кв. фут до июля 1996 года, а впоследствии 41,50 долл. США за кв. фут до 1999 года.
  - ii) В случае здания по адресу 685 Third Avenue сохранение 22 000 кв. футов до 1999 года по нынешним ставкам (см. выше).
- b) Дополнительное здание (по адресу 633 Third Avenue или 685 Third Avenue)
  - i) Генеральный договор об аренде начнет действовать с момента занятия помещений ЮНИСЕФ (предположительно 1 января 1995 года). Все домовладение приобретает на срок, истекающий 31 декабря 2023 года.
  - ii) Фиксированная годовая арендная плата нетто, исчисленная с учетом окончательных расходов по приобретению, но не превышающая:  
  
22,00 долл. США за кв. фут в здании по адресу 633 Third Avenue  
19,00 долл. США за кв. фут в здании по адресу 685 Third Avenue.
  - iii) Оперативные расходы, покрываемые непосредственно ЮНИСЕФ наряду с вышеуказанными, по оценкам, в 1995 году составят:  
  
8,54 долл. США за кв. фут в здании по адресу 633 Third Avenue  
8,20 долл. США за кв. фут в здании по адресу 685 Third Avenue.

/...

- iv) Любые поступления в виде арендной платы от нынешних арендаторов будут перечисляться на счет ЮНИСЕФ.
- c) В предлагаемую арендную плату включено:
  - i) 35,00 долл. США за кв. фут на цели модернизации площадей, занимаемых ЮНИСЕФ в любом из зданий.
  - ii) Ассигнования на основные работы по ремонту в размере 5 975 000 долл. США на здание по адресу 633 Third Avenue и 1 400 000 долл. США на здание по адресу 685 Third Avenue.

Предлагаемая схема размещения (вариант a.ii)

Два здания, оба на правах собственности

Площадь и местонахождение помещений

a) Здание ЮНИСЕФ с переоборудованными 14-м и 15-м этажами общей площадью 204 371 кв. фут плюс здание по адресу 845 United Nations Plaza общей площадью 241 461 кв. фут;

или

b) здание ЮНИСЕФ общей площадью 180 491 кв. фут (без переоборудования 14-го и 15-го этажей) плюс составляющая 262 351 кв. фут часть площадей на правах кондоминиума в здании по адресу 633 Third Avenue;

или

c) здание ЮНИСЕФ общей площадью 180 491 кв. фут (без переоборудования 14-го и 15-го этажей) плюс составляющая 268 481 кв. фут часть площадей на правах кондоминиума в здании по адресу 685 Third Avenue.

Основные аспекты сделки

- a) Здание ЮНИСЕФ плюс здание по адресу 845 United Nations Plaza:
  - i) в здании ЮНИСЕФ фиксированная годовая арендная плата (включая первоначальные оперативные расходы за 1987 год, который является базисным) в размере 32,00 долл. США за кв. фут в течение периода с 1 января 1995 года по 30 июня 2026 года;
  - ii) в здании по адресу 845 United Nations Plaza фиксированная годовая арендная плата нетто в размере 25,75 долл. США за кв. фут в течение периода с 1 января 1995 года по 31 декабря 2023 года, уменьшенная до 23,75 долл. США за кв. фут применительно к каждому году, в котором сумма годовой арендной платы КРООН городу Нью-Йорку за здание по адресу Three UN Plaza составит менее 481 000 долл. США – суммы нынешней годовой арендной платы. В том случае, если выплаты КРООН городу Нью-Йорку в счет арендной платы когда-либо составят меньше 481 000 долл. США, кредитуемая сумма была бы равна этой меньшей сумме выплат;

/...

- iii) оперативными расходами, подлежащими покрытию ЮНИСЕФ, будут затраты, превышающие расходы 1987 года, который является базисным, по зданию ЮНИСЕФ и затраты в полном объеме по зданию по адресу 845 United Nations Plaza. По оценкам, в 1995 году они составят 7,33 долл. США за кв. фут и 10,72 долл. США за кв. фут в год по зданию ЮНИСЕФ и зданию по адресу 845 United Nations Plaza, соответственно.
- b) Здание ЮНИСЕФ плюс здание по адресу 633 Third Avenue:
- i) в здании ЮНИСЕФ фиксированная годовая арендная плата (включая первоначальные оперативные расходы за 1987 год, который является базисным) в размере 32,50 долл. США за кв. фут в течение периода с 1 января 1995 года по 30 июня 2026 года;
  - ii) в здании по адресу 633 Third Avenue фиксированная годовая арендная плата нетто в размере 22,00 долл. США за кв. фут в течение периода с 1 января 1995 года по 31 декабря 2023 года;
  - iii) оперативными расходами, подлежащими покрытию ЮНИСЕФ, будут затраты, превышающие расходы за 1987 год, который является базисным, по зданию ЮНИСЕФ и затраты в полном объеме по зданию по адресу 633 Third Avenue. По оценкам, в 1995 году они составят 7,33 долл. США за кв. фут и 8,54 долл. США за кв. фут по зданию ЮНИСЕФ и зданию по адресу 633 Third Avenue, соответственно.
- c) Здание ЮНИСЕФ плюс здание по адресу 685 Third Avenue:
- i) в здании ЮНИСЕФ фиксированная годовая арендная плата (включая первоначальные оперативные расходы за 1987 год, который является базисным) в размере 32,50 долл. США за кв. фут в течение периода с 1 января 1995 года по 30 июня 2026 года;
  - ii) в здании по адресу 685 Third Avenue фиксированная годовая арендная плата нетто в размере 19,00 долл. США за кв. фут в течение периода с 1 января 1995 года по 31 декабря 2023 года;
  - iii) оперативными расходами, подлежащими покрытию ЮНИСЕФ, будут затраты, превышающие расходы за 1987 год, который является базисным, по зданию ЮНИСЕФ и затраты в полном объеме по зданию по адресу 685 Third Avenue. По оценкам, в 1995 году они составят 7,33 долл. США за кв. фут и 8,30 долл. США за кв. фут по зданию ЮНИСЕФ и зданию по адресу 633 Third Avenue, соответственно.
- d) В предлагаемые ставки арендной платы, указанные выше, включено:
- i) 35,00 долл. США за кв. фут на модернизацию любой площади, занимаемой ЮНИСЕФ, в отношении любого из помещений за пределами здания ЮНИСЕФ;
  - ii) 1,25 млн. долл. США на переоборудование 14-го и 15-го этажей в случае выбора этого варианта ЮНИСЕФ или на осуществление арендатором ремонтных работ в отношении любого из других домовладений в том случае, если 14-й и 15-й этажи не переоборудуются;

- iii) основные ремонтные работы на сумму в 5 625 000 долл. США в отношении здания по адресу 845 UN Plaza, 5 975 000 долл. США в отношении здания по адресу 633 Third Avenue и 1 400 000 долл. США в отношении здания по адресу 685 Third Avenue.

#### Предлагаемая схема размещения (вариант a.iii)

Два здания, здание ЮНИСЕФ – на правах собственности и другое здание на Манхэттане – на условиях аренды

#### Площадь и местонахождение помещений

Здание ЮНИСЕФ общей площадью 204 371 кв. фут с переоборудованием 14-го и 15-го этажей плюс здание по адресу 333 East 38th Street, характеристики которого с точки зрения размера площадей, их местонахождения и возможных сроков занятия приводятся ниже:

- 38 000 кв. футов, весь восьмой этаж, могут быть заняты немедленно
- 40 000 кв. футов, весь шестой этаж, могут быть заняты 1 января 2004 года
- 40 000 кв. футов, весь четвертый этаж, могут быть заняты 1 июля 2004 года
- 40 000 кв. футов, весь пятый этаж, могут быть заняты 1 июля 2004 года
- 40 000 кв. футов, весь девятый этаж, могут быть заняты 1 мая 2004 года
- 40 000 кв. футов, весь десятый этаж, могут быть заняты 1 ноября 2005 года.

#### Основные аспекты сделки

a) В отношении здания ЮНИСЕФ годовая ставка на период с 1 января 1995 года по 30 июня 2026 года будет установлена в размере 32,00 долл. США за кв. фут, включая оперативные расходы на уровне 1987 года, который является базисным;

b) в отношении здания по адресу 333 East 38th Street годовая базовая арендная плата за восьмой этаж на период с 1 января 1994 года по 30 апреля 2004 года устанавливается в размере 23,25 долл. США за кв. фут. Базовая арендная плата включает оперативные расходы за базисный год и налоги на недвижимость, исчисленные по ставкам первых 12 месяцев срока действия договора об аренде, при этом ЮНИСЕФ впоследствии будет покрывать любые дополнительные оперативные расходы и оплачивать свою пропорциональную долю расходов, связанных с увеличением размера налогов на недвижимость по сравнению с базисным годом;

c) ЮНИСЕФ мог бы арендовать в здании по адресу 333 East 38th Street остающуюся незанятой площадь по ставке, составляющей 95 процентов от величины ставки в текущих ценах, определенной на дату приобретения, при условии уведомления владельца здания за три года до даты освобождения этой площади;

d) в отношении каждого из первых двух этажей, которые ЮНИСЕФ примет решение использовать в качестве дополнительных площадей, ему ретроактивно, с даты принятия решения, будут предоставляться средства в счет его обязательств по аренде в соответствии с нынешним договором об аренде третьего этажа из расчета 1,00 долл. США за кв. фут в год.

#### Стимулы, касающиеся исходных условий

a) В здании ЮНИСЕФ КРООН выплатит 1,25 млн. долл. США на переоборудование 14-го и 15-го этажей;

b) в здании по адресу 333 East 38th Street домовладелец выплатит 1,2 млн. долл. США на осуществление арендатором строительных работ на восьмом этаже. ЮНИСЕФ будет обладать правом продления этого договора на два дополнительных пятилетних периода после его истечения в 2004 году по ставке, составляющей 95 процентов от величины ставки в текущих ценах на тот момент; внесение арендной платы началось бы лишь спустя четыре месяца после начала действия договора об аренде восьмого этажа;

c) любые дополнительные расходы, связанные с основными ремонтными работами, в отношении любого из принадлежащих на правах собственности дополнительных домовладений сверх предложенных выше сумм будут покрываться КРООН без каких-либо дополнительных расходов для ЮНИСЕФ;

d) средства на покрытие дополнительных расходов по переоборудованию 14-го и 15-го этажей в здании ЮНИСЕФ в сумме, превышающей 1,25 млн. долл. США, предложенных КРООН, будут предоставлены КРООН при одновременном увеличении размера базовой арендной платы в здании ЮНИСЕФ из расчета 0,50 долл. США за кв. фут в год на каждый 1,0 млн. долл. США сверх установленной суммы;

e) дополнительные расходы на любые ремонтные работы в отношении любой дополнительной площади сверх предложенных 35 долл. США за кв. фут будут покрываться КРООН при одновременном увеличении размера базовой арендной платы ЮНИСЕФ за все дополнительные площади из расчета 0,60 долл. США за кв. фут на каждый 1,0 млн. долл. США сверх установленной суммы;

f) все домовладения, за исключением здания по адресу 333 East 38th Street, будут освобождены от налогов города Нью-Йорка на недвижимость;

g) передача права собственности на любое из выбранных домовладений произойдет после погашения облигаций обеспеченных зданием ЮНИСЕФ, которые, по нынешним оценкам, будут выкуплены до 1 июля 2026 года. Передача права собственности обусловлена занятием ЮНИСЕФ или Организацией Объединенных Наций всех служебных помещений и сохранением ЮНИСЕФ своей центральной штаб-квартиры в городе Нью-Йорке. Применительно к зданию ЮНИСЕФ и зданию по адресу 845 UN Plaza дополнительным условием передачи права собственности было бы получение разрешения в соответствии с единообразной процедурой рассмотрения вопросов об использовании земли (ЕПРВЗ) города Нью-Йорка и одобрение финансовых условий передачи мэром после проведения слушания;

h) исключение обязательства, касающегося выплаты до 2,00 долл. США за кв. фут в качестве дополнительной годовой арендной платы за здание ЮНИСЕФ (статья 40 договора об аренде здания ЮНИСЕФ);

i) если Секретариат и другие учреждения, связанные с Организацией Объединенных Наций, в будущем выскажутся за развитие расширенного района Организации Объединенных Наций в городе Нью-Йорке, ЮНИСЕФ имел бы возможность вписаться в этот район без двойных обязательств по аренде.

#### Гарантии

a) Фиксированные ставки годовой арендной платы, предусмотренные в отношении любого из дополнительных домовладений, гарантируются только при условии повышения носящей в настоящее время оценочный характер процентной ставки (6 процентов) рассчитанных на 30 лет

облигаций КРООН, необходимых для финансирования приобретения выбранного домовладения и осуществления соответствующих ремонтных работ;

b) занятие к 1 августа 1995 года 40 000 кв. футов гарантируется в случае оформления генерального соглашения об аренде-покупке не позднее 1 января 1994 года. При возникновении необходимости в продлении договора об аренде здания по адресу One Dag Hammarskjold Plaza КРООН возместила бы ЮНИСЕФ до 5,00 долл. США за кв. фут в сумме арендной платы, вносимой ЮНИСЕФ, за эти площади, сверх сумм, подлежащих выплате ЮНИСЕФ за любой дополнительный период аренды помещений в здании по адресу 845 UN Plaza.

Дополнительные разъяснения или поправки к предложению

- a) Письмом от 2 июля 1993 года было сообщено, что:
- i) гараж на 35 автомобилей в здании по адресу Three United Nations Plaza не был бы включен в собственность ЮНИСЕФ на правах condominiuma;
  - ii) процесс получения разрешения в рамках ЕПРВЗ будет начат после оформления необходимых соглашений об аренде;
- b) письмом от 23 июля 1993 года было сообщено, что:
- i) решение об уменьшении размера базовой арендной платы ЮНИСЕФ за площади в здании ЮНИСЕФ носило бы ретроактивный характер по отношению к дате, на 45 дней предшествующей дате подписания ЮНИСЕФ и КРООН необходимых соглашений по реализации выбранного варианта;
  - ii) в случае выбора ЮНИСЕФ варианта со зданием ЮНИСЕФ на правах собственности и другого здания на Манхаттане на условиях аренды и принятия решения не переоборудовать 14-й и 15-й этажи здания ЮНИСЕФ размер годовой базовой арендной платы в здании ЮНИСЕФ сократился бы на 0,50 долл. США за кв. фут;
- c) письмами от 29 июля и 4 августа 1993 года было сообщено, что:
- i) размер суммы, кредитуемой в счет годовой базовой арендной платы, увеличен с 481 000 долл. США до 1 081 000 долл. США, и это предусматривается при любом выбранном ЮНИСЕФ варианте сохранения своей штаб-квартиры на Манхаттане. Пересмотренные размеры базовой арендной платы в случае варианта со штаб-квартирой в двух зданиях составили бы:
    - 19,37 долл. США за кв. фут в здании по адресу 845 United Nations Plaza;
    - 15,77 долл. США за кв. фут в течение первых пяти лет и 14,77 долл. США за кв. фут в последующий период в здании по адресу 633 Third Avenue;
    - 13,15 долл. США за кв. фут в течение первых одиннадцати лет и 12,15 долл. США в последующий период в здании по адресу 685 Third Avenue;
  - ii) пересмотренные размеры базовой арендной платы в случае варианта с размещением в одном месте составили бы:

- 19,60 долл. США за кв. фут в течение первых семи с половиной лет и 20,67 долл. США за кв. фут в последующий период в здании по адресу 633 Third Avenue;
  - 16,70 долл. США за кв. фут в течение первых семи с половиной лет и 17,72 долл. США за кв. фут в последующий период в здании по адресу 685 Third Avenue;
- iii) при варианте со зданием ЮНИСЕФ на правах собственности и другим зданием на Манхэттане на условиях аренды будут кредитоваться средства в счет базовой арендной платы в здании ЮНИСЕФ при условии местонахождения всех площадей, необходимых ЮНИСЕФ для расширения в период с 1995 по 2026 год, в пределах города Нью-Йорка;
- iv) ЮНИСЕФ при любом из этих вариантов имеет возможность начиная с 2005 года и далее передать в субаренду на оставшуюся часть срока городу Нью-Йорку до 75 000 кв. футов в любом из дополнительных зданий. Однако в этом случае ЮНИСЕФ утратил бы право собственности на площади в этом здании.

РЕЗЮМЕ ТВЕРДОГО И ОКОНЧАТЕЛЬНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ,  
ПРЕДСТАВЛЕННОГО ГОРОДОМ НЬЮ-РОШЕЛЛ

(18 ИЮНЯ 1993 ГОДА)

Предлагается схема размещения (вариант В)

Одно здание, на правах собственности

Площадь и местонахождение помещений

17-этажное административное здание площадью 440 000 кв. футов, которое будет возведено на принадлежащем городу Нью-Рошелл земельном участке размером около 1,9 акра, известном как участок 1А в подлежащем реконструкции районе города по улице Сидэ.

Основные аспекты сделки

а) Сумма базовой арендной платы нетто, вносимой ЮНИСЕФ, будет слагаться из арендной платы за земельный участок и арендной платы за здание, исчисляемых следующим образом:

- i) арендная плата за земельный участок из расчета 0,50 долл. США за кв. фут в период с 1 года по 10; 1,00 долл. США за кв. фут в период с 11 года по 20; и 1,60 долл. США за кв. фут в период с 21 года по 30. Эти ставки будут применяться в отношении площадей, физически занятых ЮНИСЕФ. Средний размер годовой арендной платы за земельный участок составляет 0,86 долл. за кв. фут;
- ii) арендная плата за здание будет исчисляться на основе переменных ставок, размер которых составляет в среднем 11,85 долл. США за кв. фут в год в период с января 1995 года по 31 декабря 2024 года;
- iii) оперативные расходы, которые будут полностью покрываться ЮНИСЕФ, по оценкам, в 1993 году составили бы 6,20 долл. США за кв. фут, включая потребление электроэнергии арендатором.

Предлагаемая схема размещения (вариант С)

Два здания, в Нью-Рошелле – на правах собственности и на Манхаттане – на условиях аренды

Площадь и местонахождение помещений

Административное здание, которое будет возведено на принадлежащем городу Нью-Рошелл земельном участке размером около 1,9 акра, известном как участок 1А в подлежащем реконструкции районе города по улице Сидэ. Площадь здания, в зависимости от выбора ЮНИСЕФ, составит 350 000 кв. футов, 400 000 кв. футов или 420 000 кв. футов. Сведений о здании, арендуемом на Манхаттане, не имеется.

Основные аспекты сделки

а) Базовая арендная плата нетто, которая будет взиматься с ЮНИСЕФ в Нью-Рошелле, слагалась бы из арендной платы за земельный участок и арендной платы за здание, исчисленных следующим образом:

- i) арендная плата за земельный участок по ставке 0,50 долл. США за кв. фут в период с 1 года по 10; 1,00 долл. США за кв. фут в период с 11 года по 20; и 1,60 долл. США за кв. фут в период с 21 года по 30. Эти ставки применялись бы в отношении площадей, физически занятых ЮНИСЕФ. Годовая арендная плата за земельный участок в среднем составляет:

0,88 долл. США за кв. фут в здании площадью 420 000 кв. футов  
0,89 долл. США за кв. фут в здании площадью 400 000 кв. футов  
0,93 долл. США за кв. фут в здании площадью 350 000 кв. футов;

- ii) арендная плата за здание будет установлена на основании переменных ставок платы за кв. фут в год в период с января 1995 года по 31 декабря 2024 года, которые в среднем составляют:

12,05 долл. США за кв. фут в здании площадью 420 000 кв. футов  
12,12 долл. США за кв. фут в здании площадью 400 000 кв. футов  
12,29 долл. США за кв. фут в здании площадью 350 000 кв. футов;

- iii) оперативные расходы, которые будут полностью покрываться ЮНИСЕФ, включая потребление электроэнергии арендатором, по оценкам, в 1993 году составили бы:

6,38 долл. США за кв. фут в здании площадью 420 000 кв. футов  
6,57 долл. США за кв. фут в здании площадью 400 000 кв. футов  
6,38 долл. США за кв. фут в здании площадью 350 000 кв. футов.

#### Включено в предлагаемую арендную плату

Строительство здания штаб-квартиры будет вестись в соответствии с предварительными планами и представленными спецификациями. Расходы на проектные и строительные работы включают также 25 долл. США на кв. фут полезной площади на работы арендатора и 25 долл. США на кв. фут общей площади на встроенное оборудование.

#### Дополнительные стимулы

а) Непосредственное и безусловное право собственности – которое в любое время может быть передано в полном объеме – на здание при условии лишь аренды земельного участка;

б) безвозмездная передача права собственности на здание Национального регистрационного бюро после того, как оно будет закрыто – предположительно 1 июня 1994 года, – с использованием его в общественных целях в качестве международной детской библиотеки;

с) освобождение земельного участка и здания от налогов на недвижимость;

д) освобождение от всех налогов с продаж и налогов компенсационного характера в отношении строительных материалов и различных расходов, связанных с сетями внутри здания;

e) предоставление всем сотрудникам ЮНИСЕФ права пользоваться расположенным вблизи муниципальным гаражом по льготным расценкам;

f) организация бесплатного автобусного сообщения между Организацией Объединенных Наций в городе Нью-Йорке и предполагаемым местонахождением штаб-квартиры ЮНИСЕФ в Нью-Рошелле;

g) открытие кольцевого автобусного маршрута с конечной остановкой в предполагаемом местонахождении штаб-квартиры ЮНИСЕФ для сотрудников, проживающих в округе Уэстчестер, и приведение в соответствии нового автобусного маршрута и/или системы перевозки микроавтобусами для сотрудников, проживающих в городе Нью-Йорке;

h) безусловная передача права собственности на земельный участок (здание перейдет в собственность ЮНИСЕФ после его занятия) по истечении 31 декабря 2024 года генерального договора об аренде.

#### Гарантии

a) Гарантированная арендная плата за земельный участок;

b) гарантированная базовая арендная плата за здание при условии:

i) изменения процентной ставки на не облагаемые налогом облигации;

ii) одобрения ЮНИСЕФ окончательных планов и спецификаций;

c) площади в новом здании, подлежащие занятию 1 августа 1995 года, или 40 000 кв. футов, будут предоставлены в Нью-Рошелле на основе годовой ставки при полном обслуживании в размере 18 долл. США за кв. фут.

#### Дополнительные разъяснения или поправки к предложению

a) Письмом от 1 июля 1993 года было сообщено, что:

i) величина арендной платы нетто в размере 22 долл. США за кв. фут, использованная для исчисления остаточной стоимости, фактически является арендной платой брутто, включая оперативные расходы;

ii) в случае изменения процентной ставки на 0,25 процента ставка арендной платы изменилась бы на 0,27-0,29 долл. США за кв. фут в год в зависимости от выбранной площади здания;

b) письмом от 29 июля 1993 года было сообщено, что:

i) доходы от субаренды исчислены на основании предположения, заключающегося в том, что в 2005 году ЮНИСЕФ не потребовались бы дополнительные площади и что сдача в субаренду этих площадей (приблизительно 55 000 кв. футов) продолжалась бы;

ii) действительно, арендная плата за земельный участок применима лишь в отношении площадей, физически занимаемых ЮНИСЕФ, но не другими арендаторами;

- iii) освобождение от налога на недвижимость будет продолжать действовать даже в том случае, если ЮНИСЕФ не будет владеть зданием или занимать его, при условии, владения этой собственностью и использования ее другой удовлетворяющей необходимым требованиям организацией, имеющей такие же финансовые возможности и репутацию, что и ЮНИСЕФ.

ТАБЛИЦА 1. РЕЗЮМЕ УСЛОВИЙ ТВЕРДЫХ И ОКОНЧАТЕЛЬНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ 18 ИЮНЯ 1993 ГОДА

| Условия   | Корпорация экономического развития города Нью-Йорка/<br>корпорация развития Организации Объединенных Наций |  | Город Нью-Рошелл   |   |
|---|--|--|--|---|
| Вариант   | Два здания: одно - здание ЮНИСЕФ на правах собственности, другое - здание на правах собственности          | Два здания: одно - здание ЮНИСЕФ на правах собственности, другое - арендуемое здание на Манхэттане | Одно здание на правах собственности  | Два здания: одно - здание в Нью-Рошелле на правах собственности, другое - арендуемое здание на Манхэттане |
| Местонахождение   | 633 Third Ave  | 845 UN Plaza 633 Third Ave   | 685 Third Ave  | 333 East 38th Street  |
| Площадь (кв. ф.)  | 439 456  | 241 461  | 262 351  | 268 481   |
| Дата истечения договора   | -- 31 декабря 2023 года --   | ----- 31 декабря 2023 года -----   | ----- 31 декабря 2023 года -----   | ----- 31 декабря 2024 года -----  |
| Базовая арендная плата (долл. США/кв. ф. в год)                     | 22,00  | 19,00  | 22,00  | 19,00   |
| Платежи в счет арендной платы                                       | 0  | 0  | 0  | 0   |
| Прогнозируемые текущие расходы на 1995 год (долл. США/кв. ф. в год) | 8,54   | 8,20   | 8,54   | 8,30  |
| Условия, предусматриваемые договором аренды                         |  |  |  |   |
| Модернизация  | 15 380 960   | 15 683 290   | 8 451 135  | 9 396 835   |
| Дополнительные средства (долл. США)                                 |  |  |  |   |
| Внутренняя реконструкция зданий (в долл. США)                       | 5 975 000  | 1 400 000  | 5 975 000  | 1 400 000   |
| Здание ЮНИСЕФ   |  |  |  |   |
| Площадь (кв. ф.)  | 180 491 а/   | 180 491 б/   | 180 490  | 180 491 в/  |
| Дата истечения договора   | 30 июня 2002 года  | 30 июня 2002 года  | 30 июня 2026 года  | 30 июня 2026 года   |
| Базовая арендная плата (долл. США/кв. ф. в год)                     | 32,50-41,50  | 32,50-41,50  | 32,50  | 32,50   |
| Прогнозируемые текущие расходы на 1995 год (долл. США/кв. ф. в год) | 7,33   | 7,33   | 7,33   | 7,33  |
| Взносы на модернизацию (в долл. США)                                | 0  | 0  | 1 250 000 д/   | 1 250 000 г/  |
|   |  |  | 1 250 000  | 1 250 000 д/  |
|   |  |  | 2,00 долл. США за кв.ф. в год  | 23,25   |
|   |  |  | Включены в базовую арендную плату. Текущие расходы и налоги на недвижимость за базовый год | Одноразовый взнос в размере 294 500 долл. США   |
|   |  |  |  | Апрель 2004 года с возможностью продления   |
|   |  |  |  | от 38 000 до 198 000 е/   |
|   |  |  |  | 12,71 h/  |
|   |  |  |  | 13,22 i/  |
|   |  |  |  | 13,01 j/  |
|   |  |  |  | 12,93 k/  |
|   |  |  |  | 6,71  |
|   |  |  |  | 6,90  |
|   |  |  |  | 7,11  |
|   |  |  |  | 6,90  |
|   |  |  |  | 20 300 000  |
|   |  |  |  | 15 950 000  |
|   |  |  |  | 18 375 000  |
|   |  |  |  | 19 450 000  |
|   |  |  |  | ----- Новое здание -----  |
|   |  |  |  | ----- 180 491 -----   |
|   |  |  |  | ----- 30 июня 2002 года -----   |
|   |  |  |  | ----- 32,50-41,50 -----   |
|   |  |  |  | ----- 7,33 -----  |
|   |  |  |  | ----- 0 -----   |

(Примечания см. на след. стр.)

Примечания

a/ Необходимо сохранить 90 000 кв. ф. помещений до 1999 года, когда можно будет использовать помещения по адресу 633 Third Avenue; избыточные площади должны сдаваться ЮНИСЕФ в субаренду.

b/ Необходимо сохранить 22 000 кв. ф. помещений до 1999 года, когда можно будет использовать помещения по адресу 685 Third Avenue; избыточные площади должны сдаваться ЮНИСЕФ в субаренду.

c/ Включая переоборудование 14-го и 15-го этажей под учрежденческие помещения.

d/ Используются для покрытия расходов по модернизации дополнительных помещений.

e/ В настоящее время имеется 38 000 кв. ф.; остальные помещения можно будет занять лишь в 2004 году. Условия касаются только указанных 38 000 кв. ф. помещений.

f/ Возможно переоборудование 14-го и 15-го этажей под учрежденческие помещения.

g/ Предназначены для переоборудования, если это потребуется, 14-го и 15-го этажей под учрежденческие помещения.

h/ Средняя арендная плата за период действия договора, включая аренду земли.

i/ Средняя арендная плата за период действия договора, включая аренду земли и исключая стоимость аренды помещений на Манхаттане.

ТАБЛИЦА 2. КОРРЕКТИРОВКА ОКОНЧАТЕЛЬНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

(В млн. долл. США)

|   | КЭРГНЙ/КРООН                        | КЭРГНЙ/КРООН  | НЬЮ-РОШЕЛЛ   | НЬЮ-РОШЕЛЛ   |
|---|-------------------------------------|---|--|--|
| УСЛОВИЯ   | Одно здание на правах собственности | Два здания на правах собственности                    | Два здания: одно на правах собственности/ одно - арендуемое                              | Одно здание на правах собственности  |
|   | 633 Third 685 Third                 | 3 UN и 3 UN и 845 UN Plaza<br>3 UN и 3 UN и 685 Third | Здание по адресу 3 UN на правах собственности - другое здание на Манхаттане - арендуемое | Здание в Нью-Рошелле на правах собственности, другое здание на Манхаттане - арендуемое |
| Архитектурные и инженерные работы   | 6,7                                 | 12,3  | 0  | 0  |
| Остаточная стоимость  | 5,6                                 | 17,7  | (30,7)   | (8,4)  |
| Доходы от субаренды   | 0                                   | 0   | 0  | 0  |
| Косвенные затраты/ (выгоды)   | (5,8)                               | (5,8)   | (0,4)  | (0,4)  |
| Уточнения и добавления  | (11,8)                              | (9,1)   | (25,8)   | (48,4)   |
| ЧИСТАЯ КОРРЕКТИРОВКА ИЮНЬСКОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ<br>Скобки означают сокращение расходов | (5,3)                               | 15,1  | (56,9)   | (67,2)   |
|   |                                     |   | 45,8   | 95,7   |

ТАБЛИЦА 3. РЕЗЮМЕ АРХИТЕКТУРНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ОЦЕНКИ

(РАНЖИРОВАНИЕ: лучше = 5 4 3 2 1 = хуже; НР = не ранжировано)

| ФАКТОР<br>Ы  | НЕДВИЖИМОС<br>ТЬ | Здание<br>ЮНИСЕФ<br>(только 14-й и<br>15-й этажи) | 845 UN<br>Plaza a/ | 633 Third<br>Ave   | 685 Third<br>Ave  | Здание в Нью-<br>Рошелле c/ |
|--|------------------|---|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| <u>Архитектурные</u>   |                  |   |                    |                    |                   |                             |
| - коэффициент<br>сокращения                                  |                  | 19%   | 12,5% b/           | 22,7%              | 22%-39%           | 13,9%                       |
| - площадь коридоров d/                                       |                  | 9%  | 13%                | 6%                 | 10%               | 5%                          |
| - конфигурация   |                  | прямо-угольная                                    | прямо-<br>угольная | прямо-<br>угольная | непра-<br>вильная | неправильная                |
| - площадь в сравнении с<br>площадью этажа в<br>здании ЮНИСЕФ |                  | 100%  | 77%                | 143%               | 53%-169%          | 200%                        |
| - возможность измене-<br>ния планировки этажа                |                  | 3   | 5                  | 4                  | 2                 | 5 e/                        |
| - эффективность<br>использования<br>помещений                |                  | 3   | 4                  | 4                  | 2                 | 2                           |
| <u>Инженерные</u>  |                  |   |                    |                    |                   |                             |
| - механические системы                                       |                  | НР  | НР                 | 3                  | 2                 | НР                          |
| - электрические системы                                      |                  | "   | "                  | 2                  | 3                 | "                           |
| - системы связи  |                  | "   | "                  | 4                  | 2                 | "                           |
| - структурные системы  |                  | "   | "                  | 3                  | 3                 | "                           |
| - окружение здания   |                  | "   | "                  | 3                  | 3                 | "                           |
| - лифты  |                  | "   | "                  | 2                  | 2                 | "                           |

Примечания:

a/ Возможность провести инспекцию объекта отсутствует.

b/ Не включено примерно 40 000 кв. футов нефункциональных учрежденческих помещений.

c/ На основе существующих концептуальных планов и спецификаций; инженерная оценка в данный момент невозможна.

d/ Процентная доля полезной площади этажа, которая необходима для обеспечения доступа для учреждения или подразделения, занимающего весь этаж.

e/ Здание может быть спроектировано в соответствии с потребностями.

ТАБЛИЦА 4. РЕЗЮМЕ ПРЕДПОСЫЛОК, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ АНАЛИЗА ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ

| НЕДВИЖИМОСТЬ<br>ПРЕДПОСЫЛКИ   | Здание<br>ЮНИСЕФ  | 845 UN Plaza   | 633 Third  | 685 Third   | Здание в<br>Нью-Рошелле  |
|---|---|--|--|---|--|
| Фактические валовые ставки арендной платы на 1995 год в соответствии с июньским предложением (долл. США/кв. ф.) | 27,50   | 27,50  | 27,50  | 27,50   | 22,00  |
| Причины корректировки в сторону увеличения  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Построено в 1987 году</li> <li>• Хорошее расположение</li> <li>• Удобная и изменяемая планировка этажей</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Хорошее расположение</li> <li>• Неиспользованные права на воздушное пространство</li> <li>• Удобная и изменяемая планировка этажей</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Удобная и изменяемая планировка этажей</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отсутствуют</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Будет построено в соответствии с потребностями</li> </ul> |
| Причины корректировки в сторону уменьшения  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отсутствуют</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Возраст здания</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Возраст здания</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Малоэффективная и неудобная планировка этажей</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Пригород</li> </ul>                                       |
| Скорректированные фактические ставки арендной платы на 1995 год (долл. США/кв. ф.)                              | 32,00   | 30,50  | 27,50  | 26,00   | 21,00  |
| Сметные расходы и налог на недвижимость в 1995 году (долл. США/кв. ф.)  | 14,33   | 17,72  | 15,54  | 15,20   | 10,61  |
| Чистая арендная плата в 1995 году (долл. США/кв. ф.)  | 17,67   | 12,78  | 11,96  | 10,80   | 10,39  |

| НЕДВИЖИМОСТЬ<br>ПРЕДПОСЫЛКИ   | Здание<br>ЮНИСЕФ | 845 UN Plaza | 633 Third | 685 Third | Здание в<br>Нью-Рошелле |
|---|------------------|--------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Чистая арендная плата в<br>2026 году<br>(долл. США/кв. ф.)<br>С учетом повышения на<br>4 процента в год   | 59,60            | 43,11        | 40,34     | 36,43     | 35,05                   |
| Стоимость в 2026 году<br>(долл. США/кв. ф.)<br>С учетом повышения<br>стоимости на<br>8 процентов  | 745,04           | 538,86       | 504,28    | 455,37    | 438,09                  |
| Минус резерв на<br>заключение договора<br>аренды, выплату<br>комиссионных и ком-<br>пенсацию полученных<br>поступлений в случае<br>отсутствия арендато-ров<br>(долл. США/кв.ф.) | 227,56           | 164,59       | 154,02    | 139,09    | 133,74                  |
| Чистая стоимость в<br>2026 году<br>(долл. США/кв. ф.)   | 517,48           | 374,27       | 350,26    | 316,28    | 304,35                  |
| Общая площадь в кв.ф.   | 204 371          | 241 461      | 449 900   | 277 767   | 400 000                 |
| Стоимость в 2026 году<br>(в млн. долл. США)   | 105,8            | 90,4         | 157,6     | 148,7     | 121,7                   |
|   |                  |              | 93,1      | 87,9      | 133,9                   |

/...

| НЕДВИЖИМОСТЬ<br>ПРЕДПОСЫЛКИ  | Здание<br>ЮНИСЕФ | 845 UN Plaza | 633 Third | 685 Third | Здание в<br>Нью-Рошелле |
|--|------------------|--------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Текущая стоимость из<br>расчета 10 процентов<br>годовых в сложных<br>процентах<br>(млн. долл. США) | 5,0              | 4,3          | 7,5 4,4   | 7,0 4,2   | 5,8 6,3                 |
| Текущая стоимость по<br>предложению<br>(млн. долл. США)  | 3,6              | 4,2          | 7,7 4,6   | 7,9 4,7   | 9,6 10,6                |

ТАБЛИЦА 5. РЕЗЮМЕ ИЗБЫТОЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОСТУПЛЕНИЙ ОТ СУБАРЕНДЫ

|  | КОРПОРАЦИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НЬЮ-ЙОРКА/КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ |            |             |                 | ГОРОД НЬЮ-РОШЕЛЛ |             |            |                         |                         |
|--|--|------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| ИЗБЫТОЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (КВ. ФУТОВ)                 | Одно здание  | Два здания | 3 UN/ Third | 3 UN/ 633 Third | 3 UN/ 685 Third  | Одно здание | Два здания | 3 UN/ 400 000 кв. футов | 4 UN/ 420 000 кв. футов |
| 1995 год   | 0  | 5 108      | 95 850      | 10 890          | 5 108            | ---         | ---        | 158 000                 | ---                     |
| 2000 год   | 101 700  | 42 840     | 110 610     | 108 000         | 42 840           | ---         | ---        | 113 000                 | ---                     |
| 2005 год   | 50 400   | 54 270     | 59 310      | 56 610          | 11 430           | ---         | ---        | 56 500                  | ---                     |
| 2010 год   | 0  | 0          | 0           | 0               | 0                | ---         | ---        | 0                       | ---                     |
| <b>ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ СУБАРЕНДЫ (млн. долл. США)</b> |  |            |             |                 |                  |             |            |                         |                         |
| В номинальном исчислении                         | 16,7   | 9,5        | 34,6        | 23,2            | 11,0             | ---         | ---        | 23,8                    | ---                     |
| В текущем исчислении                             | 6,3  | 3,8        | 17,8        | 9,4             | 4,2              | ---         | ---        | 13,7                    | ---                     |

/...

ТАБЛИЦА 6. РЕЗЮМЕ СВЯЗАННЫХ С РАЗМЕЩЕНИЕМ КОСВЕННЫХ ЗАТРАТ И ВЫГОД

(В млн. долл. США за период 1995-2026 годов)

| Затраты и выгоды   | Вариант одного здания в Нью-Йорке | Вариант двух зданий в Нью-Йорке | Вариант одного здания в Нью-Рошелле | Вариант двух зданий - Нью-Рошелл/ Нью-Йорк |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| <u>Связанные с персоналом затраты/ выгоды</u>                                      |                                   |                                 |                                     |  |
| - Численность персонала  | меньше на 5<br>(5,8)              | меньше на 2<br>(0,4)            | меньше на 4<br>(3,3)                | меньше на 1 а/<br>3,1                      |
| - В номинальном исчислении   | (1,3)                             | (0,1)                           | (0,7)                               | 0,7  |
| - В текущем исчислении   |                                   |                                 |                                     |  |
| <u>Затраты и выгоды, связанные с телефонной связью и компьютерным обеспечением</u> |                                   |                                 |                                     |  |
| - В номинальном исчислении   | 0,2 б/                            | 0,0                             | 0,0                                 | 4,8  |
| - В текущем исчислении   | 0,1                               | 0,0                             | 0,0                                 | 1,4  |
| <u>Транспортные расходы</u>  |                                   |                                 |                                     |  |
| - В номинальном исчислении   | 0,0                               | 0,0                             | 0,0                                 | 0,0  |
| - В текущем исчислении   | 0,0                               | 0,0                             | 0,0                                 | 0,0  |

Примечания:

а/ Пояснения см. в тексте.

б/ Пояснения см. в тексте.

/...

ТАБЛИЦА 7. ФИНАНСОВОЕ РЕЗЮМЕ ВАРИАНТОВ В НОМИНАЛЬНОМ ИСЧИСЛЕНИИ  
(в млн. долл. США за период 1995-2026 годов)

| Варианты  | Предложения КРООН/города Нью-Йорка |                                     |                                     |   | Предложения города Нью-Рошелл                     | Вариант отъезда от переезда            |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|---|--|
|   | a.i                                | a.ii                                | a.iii                               | b   |   |  |
| Принятое Правлением обозначение                           | Одно здание                        | Два здания                          | Два здания                          | Одно здание                                       | Два здания  | Несколько зданий                       |
| Название варианта   | На правах собственности            | На правах собственности             | На правах собственности/арендуемые  | На правах собственности                           | На правах собственности/арендуемые                | Арендуемые                             |
| Статус недвижимости                                       | 633 Third Ave                      | Здание ЮНИСЕФ - плюс                | Здание ЮНИСЕФ-плюс                  | Нью-Рошелл  | Нью-Рошелл - плюс                                 | Здание ЮНИСЕФ - плюс                   |
| Местонахождение   | 685 Third Ave                      | Кондоминиум по адресу 633 Third Ave | Кондоминиум по адресу 685 Third Ave | Арендуемые помещения по помещению в здании ЮНИСЕФ | Арендуемые помещения по помещению в здании ЮНИСЕФ | Другие арендуемые на Манхэттане здания |
| Площадь (в кв. ф.)  | 449 900                            | 204 371/241 461                     | 180 491/265 850                     | 400 000/40 000                                    | 400 000/40 000                                    | 180 491/40 000/38 723                  |
| <b>Фиксированные затраты/(выгоды)</b>                     |                                    |                                     |                                     |   |   |  |
| Действующие обязательства (примечание 1)                  |                                    |                                     |                                     |   |   |  |
| Здание ЮНИСЕФ   | 66,4                               | 66,4                                | 66,4                                | 66,4  | 66,4  | 66,4                                   |
| 333 E 38th Street   | 11,8                               | 11,8                                | 11,8                                | 11,8  | 11,8  | 11,8                                   |
| One Dag Hammarskjöld                                      | 1,0                                | 1,0                                 | 1,0                                 | 1,0   | 1,0   | 1,0                                    |
| <b>Итого, по действующим обязательствам</b>               | <b>79,2</b>                        | <b>79,2</b>                         | <b>79,2</b>                         | <b>79,2</b>                                       | <b>79,2</b>                                       | <b>79,2</b>                            |
| Новые обязательства                                       |                                    |                                     |                                     |   |   |  |
| Здание ЮНИСЕФ   | 0,0                                | 233,6                               | 163,9                               | 0,0   | 0,0   | 0,0                                    |
| 333 E 38th Street   | 0,0                                | 0,0                                 | 10,3                                | 0,0   | 0,0   | 0,0                                    |
| One Dag Hammarskjöld                                      | 0,0                                | 0,0                                 | 0,0                                 | 0,0   | 0,0   | 0,0                                    |
| Новое(ые) здание(я) (примечание 2)                        | 506,9                              | 297,9                               | 0,0                                 | 362,2   | 342,6   | 0,0                                    |
| <b>Итого, по новым обязательствам</b>                     | <b>506,9</b>                       | <b>531,5</b>                        | <b>174,2</b>                        | <b>362,2</b>                                      | <b>342,6</b>                                      | <b>0,0</b>                             |
| Прямые затраты/(выгоды)                                   |                                    |                                     |                                     |   |   |  |
| Здание ЮНИСЕФ   | 0,0                                | (1,0)                               | (1,1)                               | 0,0   | 0,0   | 0,0                                    |
| Новое(ые) здание(я) (примечание 3)                        | (33,9)                             | 0,0                                 | 0,0                                 | 0,0   | 0,0   | 0,0                                    |
| <b>Итого, прямые затраты/(выгоды)</b>                     | <b>(33,9)</b>                      | <b>(1,0)</b>                        | <b>(1,1)</b>                        | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>                             |
| <b>Итого, фиксированные затраты/(выгоды)</b>              | <b>552,2</b>                       | <b>609,7</b>                        | <b>252,3</b>                        | <b>441,4</b>                                      | <b>421,8</b>                                      | <b>79,2</b>                            |
| <b>Прочие арендные и нефиксированные затраты/(выгоды)</b> |                                    |                                     |                                     |   |   |  |
| Прочие арендные платежи                                   |                                    |                                     |                                     |   |   |  |
| <b>Итого, прочие арендные платежи</b>                     | <b>0,0</b>                         | <b>0,0</b>                          | <b>367,0</b>                        | <b>0,0</b>  | <b>47,0</b>                                       | <b>605,9</b>                           |
| Нефиксированные затраты/(выгоды)                          |                                    |                                     |                                     |   |   |  |
| Поступления от субаренды                                  |                                    |                                     |                                     |   |   |  |

| Варианты<br>Принятое Правлением<br>обозначение<br>Название варианта<br>Статус недвижимости | Предложения КРООН/города Нью-Йорка                 |  |  |   | Вариант отказа<br>от переезда   |
|--|--|--|--|---|---|
|  | a.i<br>Одно здание<br>На правах соб-<br>ственности | a.ii<br>Два здания<br>На правах соб-<br>ственности | a.iii<br>Два здания<br>На правах соб-<br>ственности/арендуемые         | Предложения города Нью-Рошелл<br>b<br>Одно здание<br>На правах соб-<br>ственности |   |
| Местонахождение  | 633 Third Ave                                      | 845 UN Plaza                                       | Здание ЮНИСЕФ - плюс<br>Кондоми-<br>ниум по<br>адресу 633<br>Third Ave | Нью-Рошелл<br>Арендуемые<br>помещения по<br>адресу 333 E<br>38th Street           | Здание ЮНИСЕФ -<br>плюс<br>Другие<br>арендуемые на<br>Манхаттане здания |
| Площадь (в кв. ф.)   | 449 900  | 204 371/<br>241 461                                | 180 491/<br>265 850  | 400 000/<br>000   | 180 491/40 000/<br>38 723   |
| Здание ЮНИСЕФ  | (16,2)   | 0,0  | 0,0  | (32,0)  | 0,0   |
| 333 E 38th Street  | (7,0)  | (7,0)  | (7,0)  | 0,0   | 0,0   |
| Новое(ые) здание(я)  | (16,7)   | (34,6)   | (23,2)   | (23,8)  | 0,0   |
| <b>Итого, поступления от<br/>субаренды</b>   | <b>(39,9)</b>                                      | <b>(41,6)</b>                                      | <b>(30,2)</b>  | <b>(62,8)</b>   | <b>0,0</b>  |
| Косвенные затра-<br>ты/(выгоды)  |  |  |  |   |   |
| Связанные с<br>персоналом  | (5,8)  | (0,4)  | (0,4)  | (3,3)   | 0,0   |
| Связанные с опе-<br>ративной дея-<br>тельностью  | 0,2  | 0,0  | 0,0  | 0,0   | 0,0   |
| <b>Итого, косвенные<br/>затраты/(выгоды)</b>   | <b>(5,6)</b>                                       | <b>(0,4)</b>                                       | <b>(0,4)</b>   | <b>(3,3)</b>  | <b>0,0</b>  |
| Остаточная стои-<br>мость  |  |  |  |   |   |
| Здание ЮНИСЕФ  | 0,0  | (105,8)  | (105,8)  | 0,0   | 0,0   |
| Новое здание   | (157,6)  | (90,4)   | (93,1)   | (133,9)   | 0,0   |
| <b>Итого, остаточная<br/>стоимость</b>   | <b>(157,6)</b>                                     | <b>(196,2)</b>                                     | <b>(198,9)</b>   | <b>(133,9)</b>  | <b>0,0</b>  |
| <b>Итого, прочие<br/>арендные и нефик-<br/>сированные затра-<br/>ты/(выгоды)</b>           | <b>(203,1)</b>                                     | <b>(238,2)</b>                                     | <b>(229,5)</b>   | <b>(200,0)</b>  | <b>605,9</b>  |
| <b>Всего, затраты/<br/>(выгоды)</b>  | <b>349,1</b>                                       | <b>371,5</b>                                       | <b>286,8</b>   | <b>241,4</b>  | <b>685,1</b>  |

Примечания:

1. Обязательства по договорам аренды здания ЮНИСЕФ, помещений по адресу 333 East 38th Street и One Dag Hammarskjöld Plaza, которые останутся в силе в период с 1995 года.
2. Затраты включают все обязательства без учета поступлений от субаренды.
3. Поступления за счет субаренды новых помещений.
4. Пояснения к таблице см. в тексте. Этот вариант касается только помещений площадью 218 481 кв. ф.; остальные помещения арендуются и соответствующие арендные расходы приводятся в строке "Прочие арендные платежи".

ТАБЛИЦА 8. ФИНАНСОВОЕ РЕЗЮМЕ ВАРИАНТОВ В ТЕКУЩЕМ ИСЧИСЛЕНИИ  
(в млн. долл. США за период 1995-2026 годов)

| Варианты                                    | Предложения КРООН/города Нью-Йорка |                         |                                    |                         | Предложения города Нью-Рошелл                  | Вариант отъезда                        |
|---|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|--|
|   | a.i                                | a.ii                    | a.iii                              | b                       |  |  |
| Принятое Правлением обозначение             |                                    |                         |                                    |                         | c  | Несколько зданий                       |
| Название варианта                           | Одно здание                        | Два здания              | Два здания                         | Одно здание             | Два здания                                     | Арендные                               |
| Статус недвижимости                         | На правах собственности            | На правах собственности | На правах собственности/арендуемые | На правах собственности | На правах собственности/арендуемые             | Здание ЮНИСЕФ - плюс                   |
| Местонахождение                             | 633 Third Ave                      | Здание ЮНИСЕФ - плюс    | Здание ЮНИСЕФ-плюс                 | Нью-Рошелл              | Нью-Рошелл - плюс                              | Другие арендуемые на Манхэттане здания |
| Площадь (в кв. ф.)                          | 449 900                            | 845 UN Plaza            | 180 491/277 767                    | 440 000                 | Арендные помещения по адресу 333 E 38th Street | 180 491/40 000/38 723                  |
| <b>Фиксированные затраты/(выгоды)</b>       |                                    |                         |                                    |                         | 400 000/ 40 000                                |  |
| Действующие обязательства (примечание 1)    |                                    |                         |                                    |                         | 400 000/ 40 000                                |  |
| Здание ЮНИСЕФ                               | 44,8                               | 44,8                    | 44,8                               | 44,8                    | 44,8   | 44,8                                   |
| 333 E 38th Street                           | 7,5                                | 7,5                     | 7,5                                | 7,5                     | 7,5  | 7,5                                    |
| One Dag Hammarskjöld                        | 0,9                                | 0,9                     | 0,9                                | 0,9                     | 0,9  | 0,9                                    |
| <b>Итого, по действующим обязательствам</b> | <b>53,2</b>                        | <b>53,2</b>             | <b>53,2</b>                        | <b>53,2</b>             | <b>53,2</b>                                    | <b>53,2</b>                            |
| Новые обязательства                         |                                    |                         |                                    |                         |  |  |
| Здание ЮНИСЕФ                               | 0,0                                | 29,3                    | 29,3                               | 0,0                     | 0,0  | 0,0                                    |
| 333 E 38th Street                           | 0,0                                | 0,0                     | 0,0                                | 0,0                     | 0,0  | 0,0                                    |
| One Dag Hammarskjöld                        | 0,0                                | 0,0                     | 0,0                                | 0,0                     | 0,0  | 0,0                                    |
| Новое(ые) здание(я) (примечание 2)          | 138,0                              | 69,3                    | 65,1                               | 100,9                   | 95,1   | 0,0                                    |
| <b>Итого, по новым обязательствам</b>       | <b>138,0</b>                       | <b>98,6</b>             | <b>94,4</b>                        | <b>100,9</b>            | <b>95,1</b>                                    | <b>0,0</b>                             |
| Прямые затраты/(выгоды)                     |                                    |                         |                                    |                         |  |  |
| Здание ЮНИСЕФ                               | 0,0                                | (1,1)                   | (1,1)                              | 0,0                     | 0,0  | 0,0                                    |
| Новое(ые) здание(я) (примечание 3)          | (26,7)                             | (16,3)                  | (20,1)                             | 0,0                     | 0,0  | 0,0                                    |
| <b>Итого, прямые затраты/(выгоды)</b>       | <b>(26,7)</b>                      | <b>(17,4)</b>           | <b>(21,2)</b>                      | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>                                     | <b>0,0</b>                             |

/...

| Варианты<br>Принятое Правлением<br>обозначение<br>Название варианта<br>Статус недвижимости | Предложения КРООН/города Нью-Йорка            |   |   |  | Вариант отъезда<br>от переезда         |
|--|---|---|---|--|--|
|  | a.i<br>Одно здание<br>На правах собственности | a.ii<br>Два здания<br>На правах собственности | a.iii<br>Два здания<br>На правах собственности/арендуемые   | b<br>Одно здание<br>На правах собственности                    |  |
| Местонахождение  | 633 Third Ave                                 | 845 UN Plaza                                  | Здание ЮНИСЕФ - плюс<br>Кондоминиум по адресу 633 Third Ave | Нью-Рошелл<br>Арендуемые помещения по адресу 333 E 38th Street | Другие арендуемые на Манхэттане здания |
| Площадь (в кв. ф.)   | 449 900                                       | 204 371/<br>241 461                           | 180 491/<br>265 850   | 400 000/<br>000  | 180 491/40 000/<br>38 723              |
| <b>Итого, фиксированные затраты/(выгоды)</b>   | <b>164,5</b>                                  | <b>170,2</b>                                  | <b>134,4</b>  | <b>148,3</b>   | <b>53,2</b>                            |
| <b>Прочие арендные и нефиксированные затраты/(выгоды)</b>                                  | <b>0,0</b>                                    | <b>0,0</b>                                    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>111,5</b>                           |
| Прочие арендные платежи  | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0  |  |
| <b>Итого, прочие арендные платежи</b>  | <b>0,0</b>                                    | <b>0,0</b>                                    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                             |
| Нефиксированные затраты/(выгоды)   | (11,0)  | (3,7)   | (3,7)   | (17,6)   | 0,0                                    |
| Поступления от субаренды   | (3,7)   | (3,7)   | (3,7)   | (3,7)  | (0,0)                                  |
| Здание ЮНИСЕФ  | (6,3)   | (17,8)  | (9,4)   | (13,7)   | (0,0)                                  |
| 333 E 38th Street  | (21,0)  | (21,5)  | (13,1)  | (35,0)   | 0,0                                    |
| Новое(ые) здание(я)  |   |   |   |  |  |
| <b>Итого, поступления от субаренды</b>   | <b>(1,4)</b>                                  | <b>(0,1)</b>                                  | <b>(0,1)</b>  | <b>(0,7)</b>   | <b>0,0</b>                             |
| Косвенные затраты/(выгоды)   | (1,3)   | (0,1)   | (0,1)   | (0,7)  | 0,0                                    |
| Связанные с персоналом   | (0,1)   | 0,0   | 0,0   | 0,0  | 0,0                                    |
| Связанные с оперативной деятельностью  | (1,4)   | (0,1)   | (0,1)   | (0,7)  | 0,0                                    |
| <b>Итого, косвенные затраты/(выгоды)</b>   | <b>0,0</b>                                    | <b>(5,0)</b>                                  | <b>(5,0)</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                             |
| Остаточная стоимость   | (7,5)   | (4,3)   | (4,4)   | (6,3)  | 0,0                                    |
| Здание ЮНИСЕФ  | (7,5)   | (9,3)   | (9,4)   | (6,3)  | 0,0                                    |
| Новое здание   | (7,0)   | (9,2)   | (9,2)   | (5,8)  | 0,0                                    |
| <b>Итого, остаточная стоимость</b>   | <b>(7,0)</b>                                  | <b>(9,2)</b>                                  | <b>(9,2)</b>  | <b>(5,8)</b>   | <b>0,0</b>                             |

/...

| Варианты<br>Принятое Правлением<br>обозначение<br>Название варианта<br>Статус недвижимости | Предложения КРООН/города Нью-Йорка     |  |   |  | Предложения города Нью-Рошелл  |              |        |  | Вариант отъезда<br>от переезда                                      |
|--|--|--|---|--|--|--------------|--------|--|---|
|  | a.i                                    | a.ii   | a.iii   | b                                      | c  |              |        |  |   |
| Местонахождение  | Одно здание<br>На правах собственности | Два здания<br>На правах собственности  | Два здания<br>На правах собственности/арендуемые  | Одно здание<br>На правах собственности | Два здания<br>На правах собственности/арендуемые   |              |        |  | Несколько<br>зданий   |
| Площадь (в кв. ф.)   | 633 Third Ave<br>449 900               | Здание ЮНИСЕФ - плюс<br>Кондоминиум по адресу 633 Third Ave<br>845 UN Plaza<br>204 371/<br>241 461 | Здание ЮНИСЕФ-плюс<br>Арендуемые на Манхаттане здания<br>180 491/38 000<br>(примечание 4) | Нью-Рошелл                             | Нью-Рошелл - плюс<br>Арендуемые помещения по помещению в адресу 333 E 38th Street<br>400 000/ 40 000 |              |        |  | Арендуемые<br>Здание ЮНИСЕФ-плюс                                    |
| Итого, прочие арендные и нефинансируемые затраты/(выгоды)                                  | (29.9)                                 | (30.9)   | (17.2)  | (42.0)                                 | (28.0)   |              | (25.6) |  | Другие арендуемые на Манхаттане здания<br>180 491/40 000/<br>38 723 |
| <b>Всего, затраты/(выгоды)</b>   | <b>134.6</b>                           | <b>139.3</b>   | <b>109.2</b>  | <b>112.1</b>                           | <b>120.3</b>   | <b>122.7</b> |        |  | <b>111.5</b>  |

## Примечания:

1. Обязательства по договорам аренды здания ЮНИСЕФ, помещений по адресу 333 East 38th Street и One Dag Hammarskjöld Plaza, которые останутся в силе в период с 1995 года.
2. Затраты включают все обязательства без учета поступлений от субаренды.
3. Поступления за счет субаренды новых помещений.
4. Пояснения к таблице см. в тексте. Этот вариант касается только помещений площадью 218 481 кв. ф.; остальные помещения арендуются и соответствующие арендные расходы приводятся в строке "Прочие арендные платежи".

**РАЙОН ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ**

Условные обозначения на плане строительства:

- A Предлагаемая штаб-квартира ЮНИСЕФ
- B-1 Будущее здание Организации Объединенных Наций
- B-2 Будущее здание Организации Объединенных Наций
- B-3 Предлагаемый международный конференционный центр
- B-4 Будущее здание Организации Объединенных Наций
- C Предлагаемый транспортный центр
- D Перестроенное здание банка "Чейз"

**КАРТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ГОРОДА НЬЮ-РОШЕЛЛ**

"Ричард Эллис инк."

ШТАБ-КВАРТИРА ЮНИСЕФ  
Нью-Рошелл, штат Нью-Йорк