



ОТЧЕТ №589/17

об оценке справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 7 739,9 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

Дата оценки: 22.09.2017 г.

Дата отчета: 22.09.2017 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ» 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. За

Исполнитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ХАРС»
Россия, 300000, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, 73

Тула – 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №589/17	5
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки.....	11
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.6. Специальные ограничения и допущения	13
1.7. Основные понятия и терминология.....	13
1.8. Основные этапы процесса оценки	17
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации.....	18
1.10. Заявление о качестве.....	19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	20
2.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	25
2.1.2. Текущее использование	25
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	26
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	27
3.1. Макроэкономический анализ	27
3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы	29
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за I полугодие 2017 года.....	37
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	56
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	60
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	60
5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения.....	60
5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода	62
5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения	64
5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода.....	67
5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	70
5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения	72
5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом.....	81
5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами.....	82
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	86
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	88
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	89
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	90

В соответствии с дополнительным соглашением № 1 от 12.09.2017 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года, оценщики ООО АКГ «ХАРС» провели оценку справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 7 739,9 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 22 сентября 2017 года.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 (в действующей редакции);
- Стандарт оценки СРО «СМАО»;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) «Оценка справедливой стоимости».

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости объекта оценки Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.





Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

Расч. счет 40702810816450017538 в Филиал
№3652 ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж
БИК 042007738
Корр. сч. 30101810100000000738
Идентификационный № 7102004543
КПП 710601001

Адрес: г. Тула, ул. Ф. Энгельса, 73
Для писем: 300041, г. Тула, а/я 1541
Телефон (4872) 31-08-00
Тел/факс (4872) 31-92-46
e-mail: hars-tula@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №589/17

нежилых помещений общей площадью 7 739,9 кв.м.,
расположенных в нежилых зданиях по различным адресам
г. Москвы

1. Общие сведения:

1.1. Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение № 1 от 12.09.2017 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года

1.2. Объект оценки: нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

1.3. Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»
172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

2. Цель оценки: Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

3. Заключение о стоимости:

Справедливая стоимость объекта оценки - нежилых помещений общей площадью 7739,9 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 22 сентября 2017 года составляет округленно:

740 962 744 рубля 00 копеек

(Семьсот сорок миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи семьсот сорок четыре) рубля 00 копеек, в т.ч.:

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Балансовая стоимость, руб. на 01.09.2017	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	2 072 416,32	8 129 826
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	2 507 876,02	10 314 083
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	2 665 911,07	18 201 943
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	1 128 254,65	11 401 323
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	1 733 240,84	9 599 051
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	1 927 832,79	6 260 082
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	882 611,41	7 814 210
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	11 917 968,06	114 815 813
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	3 085 664,44	7 539 959
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	3 200 094,26	7 620 472
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	12 923 837,26	16 346 717
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	1 853 070,42	5 568 982
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	3 050 048,20	14 681 021
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	2 299 060,63	12 590 339
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	34 074 814,82	64 016 134
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	164 514 766,14	426 062 789
17	Итого	7 739,90	249 837 467,33	740 962 744

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



22 сентября 2017 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

В данном разделе представлены основные показатели, которые легли в основу получения конечного результата.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№589/17
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 12.09.2017 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ» и Обществом с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»
Краткое описание Объекта оценки	Нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Краткое описание имущественных прав	Полное право собственности
Курс доллара США установленный ЦБ РФ на дату оценки, 22.09.17 руб.	58,2242
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб./ Сведения о балансодержателе	См. Таблица №11
Разрешенное использование	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Текущее использование на дату оценки	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки (на дату оценки)	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Рынок торгово-офисной недвижимости
Состояние Объекта оценки	Техническое состояние объекта оценки – хорошее
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	22 сентября 2017 года
Период проведения работ	22 сентября 2017 года
Дата составления отчета	22 сентября 2017 года
<i>Результаты оценки:</i>	



А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	742 985 215
В) Доходный подход, руб.	738 940 257
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	740 962 744
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Использование результатов оценки исключительно для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.

1.1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Ниже приведен перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 2. Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.,	Стандарт обязателен к применению

Стандарты оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО».

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», (ред. от 17.12.2014 г.) (введен в действие на территории Российской Федерации. Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106 Н)

1.2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Состав объекта оценки	(См. п. №2 настоящего отчета)



Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	(См. п. №2 настоящего отчета)
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права - (См. табл. №11 настоящего отчета) Существующие ограничения (обременения) – (См. табл. №11 настоящего отчета)
Иные расчетные величины (рыночная арендная плата, затраты на создание, убытки, затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивации земельного участка)	Не установлено
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться при определении цены для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости «(ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н)
Дата оценки	22 сентября 2017 года
Срок проведения оценки	22 сентября 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Существенные допущения и ограничения отсутствуют, допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке будут приведены в соответствующем разделе отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Результат справедливой стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»



Основной государственный регистрационный номер	1067746469658 от 07.04.2006г.
Местонахождение юр. лица	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Таблица 5. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС», в лице Директора Поляковой Елены Владимировны
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: Россия, Тульская обл., г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д. 32ж Почтовый адрес: 300041, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73 КПП 710601001, ИНН 7102004543
ОГРН и дата присвоения	1027100739951 от 10.09.2002 года
Страховой полис по страхованию гражданской ответственности Исполнителя	16740В4000684, выдан Страховым обществом ВСК страховой дом, срок действия с 29.05.2016 по 28.05.2017 страховая сумма 30 000 000 рублей

В проведении оценки Объекта и составлении настоящего Отчета принимали участие группа Оценщиков, в составе, указанном в таблице «Сведения о специалистах, принимавшие участие в оценке», работающие на основании трудового договора с исполнителем работ.

Таблица 6. Сведения о специалистах, принимавшие участие в оценке

ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
Ерохина Ольга Ивановна	Оценщик, стаж работы более 9 лет, Диплом серии ПП № 984355 от 10 мая 2008 года по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный НОУ «Московской Финансово-промышленной академией (МФПА)» Свидетельство о повышении квалификации №0105 по программе «Оценочная деятельность» от 23.04.2011 года Свидетельство №2913 от 20.05.2009 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП «СМАО» (№0001 от 28.06.2007 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков); Полис страхования гражданской ответственности № 16740В4000756-0202 выдан Страховым обществом ВСК страховой дом, срок действия с 04.06.2016 по 03.06.2017, страховая сумма 10 000 000 рублей. Трудовой договор №3-о от 21 июля 2008 года. Местонахождение: Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО АКГ «ХАРС» Тульская область, г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д. 73 Контактный телефон: (4872) 31-08-00 Почтовый адрес: 300057, г. Тула, ул. М. Горького, д. 19,



ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
	кв. 37 e-mail: erohina_71@mail.ru
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.
Копии документов приведены в Приложении к отчету	

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Данный отчет об оценке справедливой стоимости объекта оценки выполнен полностью в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Исходя из целей и задачи оценки, оценщик учитывает допущение, что расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта производился без учета наложенных ограничений (обременений) на объект оценки.

За информацию, полученную из собственных источников и/или третьих лиц без возможности подтверждения данной информации в свободном (открытом) доступе, ответственность ложится на Оценщика.

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Часть характеристик не указанных в объявлениях, приняты исходя из типичных значений, так как при наличии особых положительных характеристик, их указывают в объявлении, а наличие особых отрицательных характеристик, не указанных в объявлении, является основанием для дополнительного торга и снижение цены.

Инвентаризация, юридическая, строительно – техническая и технологическая экспертизы не проводились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

Все заключения исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии всех документов представлены в Приложении к отчету).

Расчеты в рамках настоящего отчета осуществлялись с использованием программы Microsoft®Excel 2007. В расчетных таблицах и файлах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий анализ проведен исключительно для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для вышеуказанных целей с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления настоящего отчета об оценке.

Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.



1.6. Специальные ограничения и допущения

Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. III ФСО №7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

1.7. Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит Справедливая стоимость Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

FRS 13 «Оценка справедливой стоимости» определяет справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства на текущих рыночных условиях на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Данная оценка производится с точки зрения участников рынка и не оказывает влияния на намерение компании в отношении оцениваемого по справедливой стоимости актива, обязательства или капитала.

Если на рынке отсутствует цена на идентичный актив или обязательство, то оценка происходит на основании максимальных имеющихся наблюдаемых исходных данных. При оценке справедливой стоимости используется информация о рынке, который является для данного актива или обязательства основным, а в случае его отсутствия о наиболее выгодном рынке. При этом компания должна иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку. В цену не включаются затраты по сделке, однако компания должна учитывать транспортные расходы, которые могут быть понесены в связи с доставкой актива или обязательства до данного рынка.

При оценке стоимости нефинансового актива необходимо учитывать способность актива генерировать будущие экономические выгоды наиболее эффективным образом. Справедливая стоимость обязательства должна отражать риск невыполнения обязательства.

Для сопоставимости оценки справедливой стоимости стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит данные для метода оценки на три уровня:

- к первому уровню относятся данные на активном рынке, к которым компания имеет доступ на дату оценки. Это наиболее надежная информация, которая должна использоваться компаниями, если она доступна;
- ко второму уровню относятся наблюдаемые данные, не являющиеся котируемыми. Если актив или обязательство имеет определенный период, то в течение периода котируемые цены на аналогичные активы и обязательства являются наблюдаемыми. Для уточнения справедливой стоимости в результате оценки второго уровня могут применяться корректировки: состояние актива, его местонахождение, активность рынка.



- к третьему уровню относятся ненаблюдаемые данные для актива и обязательства. Компания должна анализировать ненаблюдаемые данные, используя всю доступную в данных обстоятельствах информацию.

Компания должна раскрывать по каждому виду активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, следующую информацию:

- оценку справедливой стоимости на конец отчетного периода;
- уровень в иерархии справедливой стоимости;
- в отношении активов и обязательств, которые оцениваются на многократной основе, суммы любых переводов между первым и вторым уровнем с указанием их причин;
- в отношении оценок второго и третьего уровня - описание метода оценки исходных данных для определения справедливой стоимости;
- в отношении оценок третьего уровня: сверку сальдо изменений отчетного периода, сумму общих доходов и убытков за период, включенных в состав прибыли или убытка отчетного периода, а также описание процесса оценки использованной компанией.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, установленное в Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного



срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Аналог - объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Синоним аренды – имущественный найм.

Арендная плата - плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Безрисковая ставка – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Валовой доход, потенциальный – валовые поступления, которые были бы получены, если бы весь объект недвижимости был бы сдан в аренду, и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы полностью.

Воспроизводство – создание точной копии объекта оценки с использованием тех же материалов и технологий, независимо от их устаревания или недостатков, выполненное с тем же качеством работ, что и объект оценки.

Восстановительная стоимость – стоимость воспроизводства объекта недвижимости (здания, сооружения и т. п.).

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Доход действительный валовой (ДВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного (эффективного) валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Замещение – создание копии объекта оценки, имеющей эквивалентную с объектом оценки полезность, из материалов и по технологиям, соответствующим современным требованиям.

Затраты косвенные – затраты, одновременно относимые ко всем видам выпускаемой продукции (например, расходы предприятий, связанные с управлением, обслуживанием производства, содержанием и эксплуатацией оборудования и т. п.).

Затраты (издержки) переменные – затраты, которые в сумме изменяются прямо пропорционально изменению объема производства, а рассчитанные на единицу продукции представляют собой постоянную величину.

Затраты (издержки) постоянные – затраты, которые в сумме не изменяются при изменении объемов производства. Постоянные затраты, рассчитанные на единицу продукции изменяются при изменении уровня деловой активности.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о

недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. (Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре").

Износ - потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Капитализация - процесс пересчета доходов, приносимых объектом в величину его стоимости.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход см. - *Чистый операционный доход*) от объекта недвижимости к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Объекты оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценщик – специалист, обладающий необходимой квалификацией и опытом, для проведения оценки стоимости различных видов имущества на основе общепринятых подходов к оценке, действующий на основании выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности. С юридической точки зрения оценщик – это юридическое или физическое лицо (индивидуальный предприниматель), деятельность которого регулируется законом. (ст. 4 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).

Собственность – движимое или недвижимое имущество, которое принадлежит физическому или юридическому лицу на праве собственности.

Юридическое лицо – организация, имеющая в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо должно иметь самостоятельный баланс или смету. (Ст. 48 ГК).

Имущество (активы) – ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль или выгоду.

Рынок – система, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма (иногда рынком называют также и место, где совершаются эти операции.) Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру

своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

Емкость рынка – возможный (при данном уровне цен) объем реализации товаров (услуг), определяемый как размерами платежеспособного спроса, так и величиной их предложения.

Спрос – это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.

Предложение – количество товара, который продавцы готовы предложить в течение определенного периода времени.

Срок экспозиции – период времени с даты представления объекта оценки на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

Полезность – свойство удовлетворять потребности людей. Обычно, чем больше потребностей способен удовлетворить объект, тем он более полезен, и тем большим будет спрос на него. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли. Различают текущую и потенциальную полезность.

Выгода – конкретное выражение полезности объекта, формами которой может быть удовлетворение какой-либо потребности, в том числе, получение дохода, экономия расходов.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Федеральными стандартами оценки установлены следующие виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Кадастровая стоимость – определяемая методами массовой оценки Справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Не проводился
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено



7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 8. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Данные не представлены

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации

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

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при



проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, представлена на бумажном носителе, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщиков нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости Объекта оценки.

1.10. Заявление о качестве

Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений, подтверждает что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчёте, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- не имеет ни в настоящее, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- оплата его услуг не связана с определённой итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- им был произведен осмотр оцениваемого объекта;
- результат оценки признается действительным только на дату оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Объекты оценки расположены на территории г. Москва.

Краткая информация.

Московская область.

Московская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

Граничит: на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и на востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской областями, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Образована: 14 января 1929 года.

Г. Москва

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2010 год составляет 1081 км², что делает его самым маленьким по площади субъектом Российской Федерации. Основная часть (877 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 204 км² — за кольцевой автодорогой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/wiki>

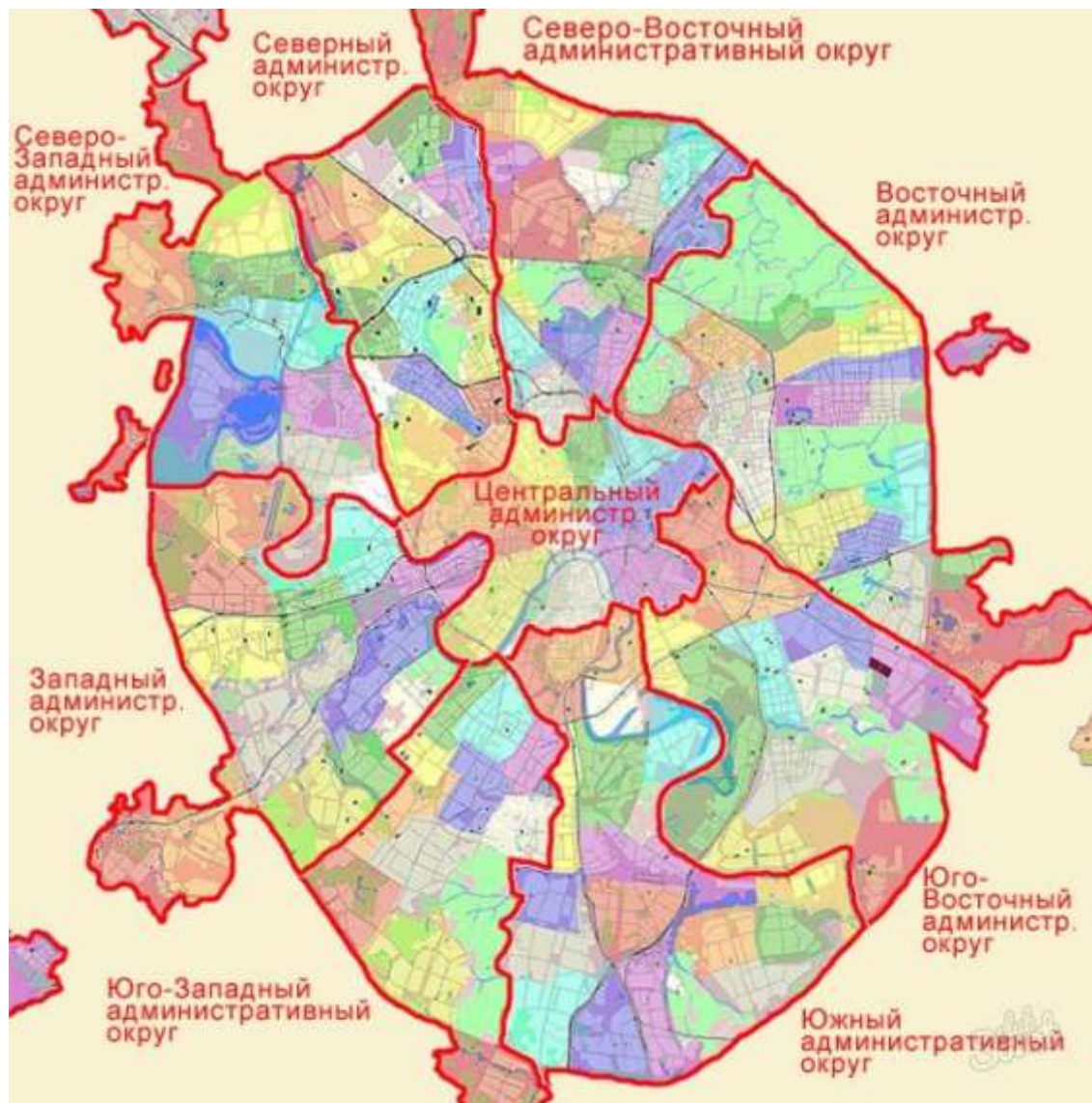


Рисунок 1. Карта г. Москвы

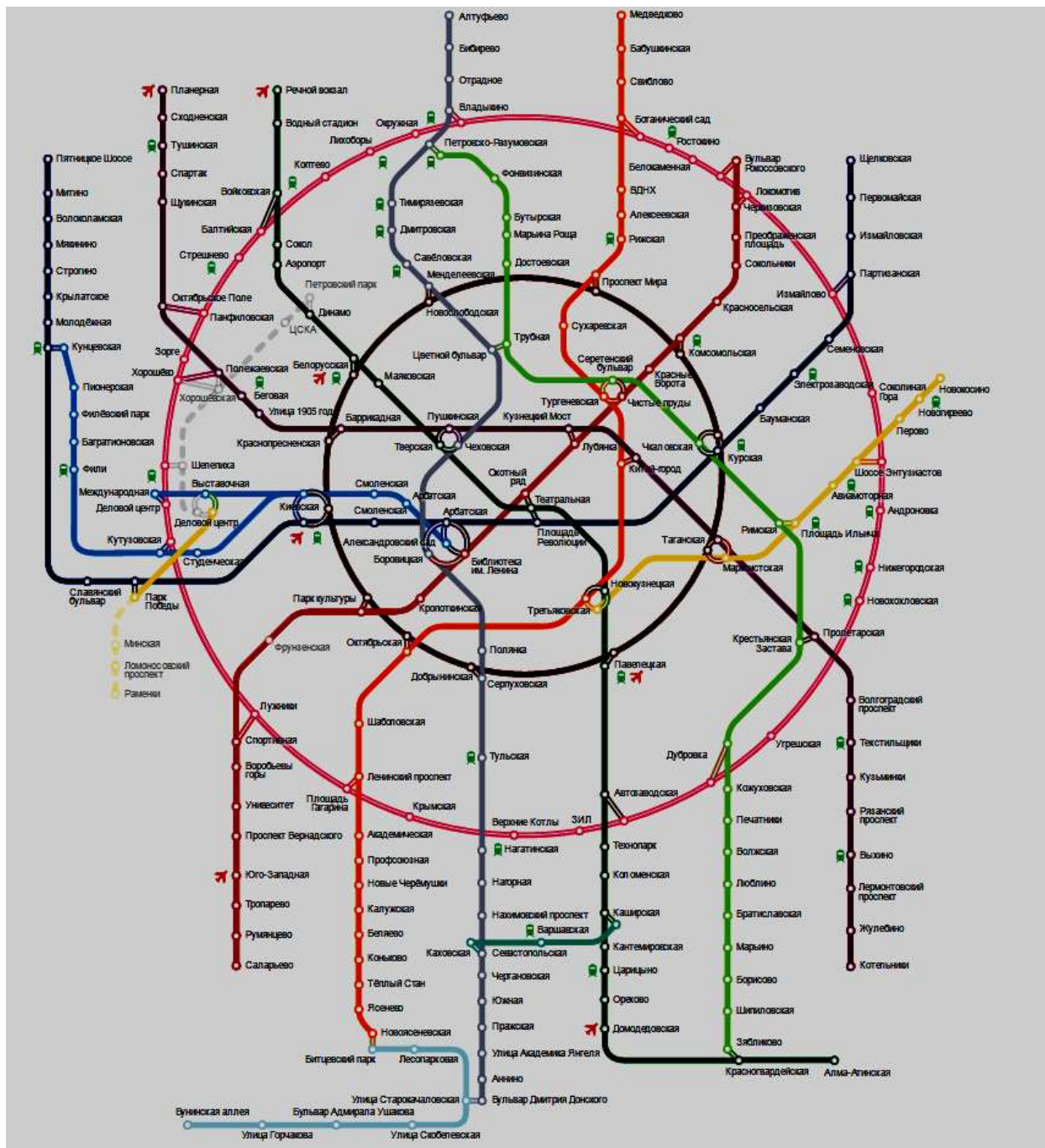


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Общая характеристика	
Месторасположение объектов оценки	г. Москва
Время до центра города на личном транспорте (г. Москвы)	До 30 мин.
Расстояние до автовокзала г. Москва	До 10 км
Расстояние до центра г. Москва	До 10 км
Расстояние до ближайшей автодороги	До 10 м.
Расстояние до ж/д станции	До 10 км
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Торгово-офисное, жилое
Основной тип застройки	Общественная застройка
Качество застройки	Здания постройки после 1970-х годов
Плотность застройки	80%

Этажность застройки	Многэтажная
Социальная инфраструктура	Развита
Наличие в окружении памятников истории	-
Наличие объектов коммерческого назначения	Торгово-офисные здания и помещения, многоэтажные жилые дома
Благоустройство территории	Подъездные дороги заасфальтированы, эксплуатируются круглогодично
Источник информации	Личный осмотр

Таблица 10. Общая характеристика объектов оценки

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Общая площадь недвижимого имущества кв.м.	7739,9
Арендопригодная площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются исходя из экспликации к поэтажному плану, кв.м.	7739,9
Изолированность объекта	Встроенное
Назначение объекта	Торгово-офисное
Назначение здания, в котором расположен объект оценки	Торгово-офисное, жилое
Литер	-
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Проанализировав план/экспликацию данного помещения, оценщик подтверждает полное соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Сведения о проведении капитального ремонта объекта	Не представлены
Необходимость проведения ремонтных работ	По данным фотофиксации и личного осмотра требуется мелкий ремонт отдельных конструктивных элементов

Все объекты используются по текущему назначению и имеют рабочее состояние бизнес-класс. Описание конструктивных элементов Объекта оценки представлено в Приложении данного отчета (см. Выписка из технического паспорта на здание (строение).

Таким образом, исходя из проведенного анализа местоположения оцениваемого объекта, Исполнитель выявил следующее:

- местоположение объекта характеризуется хорошей привлекательностью для размещения объектов торгово-офисного назначения;
- анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемого объекта в течение ближайшего времени.

Таблица 11. Описание объектов оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Балансовая стоимость, руб. на 01.09.2017	№ свидетельства о гос. регистрации права	Дата св-ва о гос. регистрации права	Техническое состояние	Проводимые ремонтные работы (руб.)
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,7	2 072 416,32	77 АМ 579096	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	2 507 876,02	77 АМ 579972	07.07.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	2 665 911,07	77 АМ 579099	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	1 128 254,65	77 АМ 578253	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,0	1 733 240,84	77 АМ 580042	07.07.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	1 927 832,79	77 АМ 579097	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	882 611,41	77 АМ 578252	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1176,5	11 917 968,06	77 АМ 578254	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	3 085 664,44	77 АМ 578251	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	3 200 094,26	77 АМ 579905	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	12 923 837,26	77 АМ 580002	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,2	1 853 070,42	77 АМ 580001	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	3 050 048,20	77 АМ 579906	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	2 299 060,63	77 АМ 579904	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,3	34 074 814,82	77 АМ 579100	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4365,8	164 514 766,14	77-АН 677952	28.12.2011	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
ИТОГО:		7739,9	249 837 467,33				

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

Элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющие на результат оценки, не имеется.

2.1.2. Текущее использование

Использование оцениваемого объекта в коммерческих целях, как нежилого торгово-офисного комплекса.

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки существенно влияющих на его стоимость оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности;
2. Кадастровые паспорта помещения.
3. Экспликации помещений.

2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно, п.VI ФСО-7 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Часто это требование стандартов трактуется оценщиками, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства изменяющегося отношения субъектов рынка к объекту оценки.

В случае квартир, расположенных в многоквартирных жилых домах спектр возможного использования вполне определен.

Например, квартиры на первых этажах жилых многоквартирных домов на так называемой «красной линии» рассматриваются рынком, как будущие торговые и офисные помещения. Такие помещения можно создать, проведя изменение целевого назначения жилых квартир, путем их перевода в нежилые помещения. Речь в этом случае, однако, не идет о расчетах реализуемой стоимости, поскольку в условиях обычной неопределенности инвестирования такие расчеты не могут быть достаточно убедительны. Речь идет лишь о выявлении мнения рынка, сделки на котором показывают, как используются рынком аналоги объекта оценки.

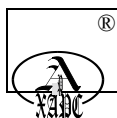
В случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- физическая возможность (пригодность)
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

ВЫВОД: проведенный анализ рынка недвижимости в Московской области, анализ с позиции 4-х критериев НЭИ, с учетом технических, конструктивных характеристик и объемно-планировочных решений, местоположения оцениваемого объекта, позволяет сделать вывод, что наилучшим и наиболее эффективным использованием является его текущее использование – в качестве объектов торгово-офисного назначения.

Все дальнейшие расчеты выполнены в соответствии с принципом наилучшего и наиболее эффективного использования, что предполагает рассмотрение объекта в качестве объектов торгово-офисного назначения.



3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

3.1. Макроэкономический анализ

Согласно данным Росстата, в начале 2017 г. темпы восстановления промышленного производства замедлились. Рост выпуска в промышленности по итогам I квартала 2017 г. составил всего 0,1% в годовом выражении (по сравнению с 1,7% в IV квартале 2016 г. и 1,3% за 2016 г. в целом). В сельском хозяйстве, которое в последние 2 года являлось одним из наиболее активно развивающихся секторов экономики, в I квартале 2017 г. были отмечены самые низкие темпы роста выпуска с I квартала 2015 г. (+0,7%).

Продолжается снижение активности в строительной сфере. В I квартале 2017 г. темпы снижения объема работ в строительстве ускорились и составили 4,3% в годовом выражении по сравнению с 2% в предыдущем квартале. Динамика строительных работ является одним из индикаторов инвестиционной активности компаний, поэтому ухудшение ситуации в этой сфере указывает на то, что инвестиции по-прежнему играют слабую роль в восстановлении экономического роста.

По данным Росстата, в I квартале 2017 г. было отмечено ускорение роста грузооборота транспорта (до 5,4% в годовом выражении). Улучшение показателя было связано прежде всего с работой трубопроводного транспорта, а также ростом объемов железнодорожных перевозок угля, которые традиционно вносят важный вклад в общую динамику грузооборота за счет больших объемов и дальности перевозки.

Ожидаемые темпы роста экономики РФ остаются существенно ниже темпов роста мировой экономики

В середине апреля МВФ опубликовал новый прогноз развития мировой экономики, в котором повысил прогнозные темпы роста ВВП России в 2017 г. и 2018 г. на 0,3 п.п. и 0,2 п.п. соответственно (до 1,4% в 2017 г. и 2018 г.). Ранее было объявлено о том, что МЭР повысило прогноз роста ВВП России в 2017 г. до 2%. При этом текущая динамика основных экономических показателей свидетельствует о том, что достижение даже таких темпов роста в 2017 г. находится под вопросом.

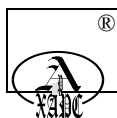
Промышленное производство и цены производителей

В марте 2017 г. наблюдался незначительный рост объемов промышленного производства

По данным Росстата, в марте 2017 г. объем промышленного производства вырос на 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года после значительного падения (на 2,7% в годовом выражении) месяцем ранее. В целом за I квартал 2017 г. рост объемов промышленного производства был близок к нулю и составил лишь 0,1% в годовом выражении. Для сравнения, в 2016 г. квартальные темпы роста в промышленности не опускались ниже 1,0%.

Низкие темпы роста выпуска были характерны как для добывающей, так и для обрабатывающей промышленности

Объемы производства в обрабатывающей промышленности выросли на 1,0% в марте 2017 г. в годовом выражении. Однако данный рост в значительной степени обусловлен «низкой базой» прошлого года (в марте 2016 г. объем выпуска сократился на 1,6%). В марте 2017 г. положительные темпы роста сохранились для ряда видов продукции металлургии, химической и пищевой промышленности, а также машиностроения. Однако по отдельным видам продукции наблюдалось значительное падение. Так, в марте 2017 г. производство автомобильного бензина упало на 13,5%, листового литого стекла – на 13,0%, кирпича – на 8,2%, обуви – на 5,1%, строительных сборных блоков из бетона – на 4,3%, чугуна – на 1,8% в годовом выражении. В добывающей промышленности рост выпуска в марте 2017 г. составил 0,2% в годовом выражении. При этом основной вклад в рост показателя внесла добыча угля, увеличившаяся на 7,5% по сравнению с мартом 2016 г.



В марте 2017 г. был зафиксирован значительный рост цен производителей промышленных товаров

Рост цен производителей промышленных товаров составил 11,3% в марте 2017 г. и 13,0% в целом за I квартал в годовом выражении (против 2,1% и 5,1% соответственно в 2016 г.). При этом наибольший рост цен производителей промышленных товаров в марте 2017 г. пришелся на добывающие отрасли: 82,3% к аналогичному периоду прошлого года у производителей угля и 37,1% – у производителей нефти и газа.

Розничная торговля и доходы населения

В марте 2017 г. продолжилось падение оборота розничной торговли

По данным Росстата, в марте 2017 г. оборот розничной торговли снизился на 0,4% к соответствующему периоду предыдущего года. Таким образом, падение объемов продаж в розничной торговле продолжается уже более двух лет – с января 2015 г. В целом за I квартал 2017 г. оборот розничной торговли сократился на 1,8% в годовом выражении. Падение товарооборота связано прежде всего с сокращением продаж продовольственных товаров – на 1,5% в марте 2017 г. и на 3,0% по итогам I квартала 2017 г. в годовом выражении. При этом оборот розничной торговли непродовольственными товарами впервые с декабря 2014 г. показал рост – на 0,6% в марте 2017 г. в годовом выражении.

Несмотря на падение оборота розничной торговли в целом, крупнейшие ритейлеры демонстрируют позитивные темпы роста

Среди розничных сетей, уже опубликовавших свои данные за I квартал 2017 г., показатели «Магнит» и «X5 Retail Group» – крупнейших розничных сетей – отличаются довольно позитивной динамикой. Так, у обеих сетей в I квартале 2017 г. сохранился рост выручки (на 4,8% и 7,3% в годовом выражении соответственно). Еще более позитивная ситуация у этих сетей наблюдается с трафиком покупателей, темпы роста которого увеличились в 2-3 раза. Вместе с тем, у «Ленты» данные показатели снизились, а остальные розничные сети на данный момент еще не опубликовали свои данные.

Снижение оборота розничной торговли продолжается на фоне продолжающегося падения реальных доходов населения

По данным Росстата, в марте 2017 г. реальные доходы населения упали на 2,5% к соответствующему периоду предыдущего года, а в целом за I квартал 2017 г. – сократились на 0,2% в годовом выражении. Согласно результатам опроса ВЦИОМ, проведенного в марте текущего года, 29% населения отметили, что им хватает денег только на еду, а покупка одежды для них затруднительна. Еще 6% респондентов отметили, что им не хватает денег даже на продукты.

Внешний долг РФ

В I квартале 2017 г. внешний долг России увеличился

По оценкам Банка России, в I квартале 2017 г. возобновился рост объема внешнего долга РФ, причем его увеличение по сравнению с предыдущими кварталами произошло по всем категориям заемщиков (органы госуправления, Центральный банк, банки и прочие секторы). По итогам квартала общий размер внешнего долга РФ вырос на 16,0 млрд. долл. (3,1%) и достиг 529,7 млрд. долл., что является максимальным значением с III квартала 2015 г. Из этой суммы на банки пришлось 122,0 млрд. долл. (23,0%), а на «прочие секторы» (нефинансовые организации) – 350,7 млрд. долл. (66,2%).

Объем вложений нерезидентов в рублевые госбумаги достиг рекордного показателя на фоне операций carry-trade

Объем вложений нерезидентов в рублевые госбумаги за I квартал вырос на 3,6 млрд. долл. (14,3%), до 28,6 млрд. долл. Это максимальное значение как минимум за последние 15 лет (на сайте ЦБ представлена статистика только с 2003 г.) Для сравнения, годом ранее этот объем составлял лишь 17,0 млрд. долл. Такая динамика отражает рост объема операций carry-trade со стороны нерезидентов и продолжает оказывать давление на курс рубля в сторону его укрепления.

Внешний долг российских банков и компаний также увеличился

Внешний долг российских банков вырос впервые за 13 кварталов, хотя его уровень



и остается примерно на 40% ниже показателей 2013 г. Долг прочих секторов в прошлом квартале также увеличился – при этом прирост показателя (+8,0 млрд. долл.) стал максимальным со II квартала 2014 г. Размер внешнего долга прочих секторов сократился по сравнению с 2013 г. не так сильно (сейчас его значение примерно на 15% ниже, чем в начале 2013 г.).

Внешний долг в статистике ЦБ определяется как задолженность перед нерезидентами (включая как валютные, так и рублевые обязательства). Учитывая значительный рост курса рубля в этот период, фактический прирост валютных обязательств должен быть больше, чем представленные суммы прироста (вследствие влияния переоценки рублевых обязательств перед нерезидентами).

Рост объема внешнего долга банков и нефинансовых организаций в I квартале 2017 г. по сравнению с IV кварталом 2016 г. произошел без существенного роста объемов размещения валютных еврооблигаций или привлечения валютных синдицированных кредитов. Так, объем новых выпусков корпоративных еврооблигаций в прошедшем квартале составил 6,9 млрд. долл. против 5,5 млрд. долл. в IV квартале 2016 г. (по данным Cbonds).

3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы

Таблица 12. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-июне 2017 года

	В фактических ценах	Январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2016 г. в % к январю-июню 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	х	98,1 ¹⁾	101,2 ¹⁾	93,6 ^{1), 2)}
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	280672,5	103,0	86,5	107,4
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	827,5	60,8	45,4	74,1
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2122599,5	99,7	99,8	89,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	10,1	94,5	89,3	98,1
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, руб.	78581,1	106,9 ³⁾	103,5 ⁴⁾	109,0 ⁵⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %	х	101,4 ⁶⁾	98,5 ⁷⁾	100,1 ⁸⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	105,4	105,4	108,8
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	5185,2	116,4 ⁹⁾	116,4 ⁹⁾	109,3 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	29,4	67,3 ¹¹⁾	67,3 ¹¹⁾	125,9 ¹²⁾

- ¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.
- ²⁾ Выполнен ретроспективный пересчет индексов производства по месяцам и периодам 2016 г. в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.
- ³⁾ Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в фактических ценах.
- ⁴⁾ Май 2017 г. в % к маю 2016 г. в фактических ценах.
- ⁵⁾ Январь-май 2016 г. в % к январю-маю 2015 г. в фактических ценах.
- ⁶⁾ Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в сопоставимой оценке.
- ⁷⁾ Май 2017 г. в % к маю 2016 г. в сопоставимой оценке.
- ⁸⁾ Январь-май 2016 г. в % к январю-маю 2015 г. в сопоставимой оценке.
- ⁹⁾ Июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.
- ¹⁰⁾ Июнь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.
- ¹¹⁾ Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г.
- ¹²⁾ Июнь 2016 г. в % к июню 2015 г.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г., по оценке, составила 12380,7 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшилось на 8,2% и составило 65,4 тыс. человек, число умерших снизилось на 2,8% и составило 60,1 тыс. человек.

За январь-июнь 2017 г. браков зарегистрировано 36301, или на 3,4% больше, чем за январь-июнь 2016 г., разводов зарегистрировано 21949 - больше на 4,2%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-мае 2017 г. в Москву прибыло 109,9 тыс. человек, выбыло - 75,9 тыс. человек, миграционный прирост составил 34,0 тыс. человек.

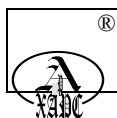
Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 июля 2017 г. насчитывалось 1301 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 276 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,9% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (11,9%), операциях с недвижимым имуществом (10,8%), транспортировке и хранении (9,8%), деятельности в области информации и связи (6,6%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,4%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,2%), строительства (9,9%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 90,0% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,4% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.



Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-май 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 955,5 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1271,7 млрд. рублей прибыли), что составило 75,1% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 25,3 млрд. рублей убытка (в январе-мае 2016 г. - 88 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 26,8 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2016 г. - 15,4 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 431,6 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2016 г. - 619,4 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 5 процентных пунктов и составила 31,8%. Сумма их убытка на 1 июня 2017 г. составила 344 млрд. рублей, на 1 июня 2016 г. убыток составлял 211,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 93,5 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 18,7 млрд. рублей), в строительстве - 17,9 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 19,6 млрд. рублей), в торговле - 69,7 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 54 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 июня 2017 г. составила 15341 млрд. рублей, из которых 7,5% или 1150,1 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15407,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1016,5 млрд. рублей (6,6%). На 1 июня 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 13,5% (на 1 июня 2016 г. - 12,9%), в строительстве - 1,8% (на 1 июня 2016 г. - 0,8%), в торговле - 6,2% (на 1 июня 2016 г. - 5,6%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2017 г. сложилась в сумме 13076,2 млрд. рублей, из нее 6% или 784,4 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14353,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 782,2 млрд. рублей (5,4%). На 1 июня 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 июня 2016 г. - 1,7%), в строительстве - 2,6% (на 1 июня 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 июня 2016 г. - 7,4%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2017 г. составила 18731,6 млрд. рублей, что на 2,8% меньше задолженности на 1 июня 2016 года.

Промышленное производство

(виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)

Индекс промышленного производства в январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. составил 98,1%, в том числе по обрабатывающим производствам - 97,8%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 102,2%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 94,7%.

В январе-июне 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству текстильных изделий, по производству прочих транспортных средств и оборудования - в 1,6 раза, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - в 1,5 раза, мебели - на 36,5%, электрического оборудования - на

28,4%, резиновых и пластмассовых изделий - на 23,1%, пищевых продуктов - на 19,1%, по производству бумаги и бумажных изделий - на 16,9%, напитков - на 13,9%, кожи и изделий из кожи - на 13,6%, по производству химических веществ и химических продуктов - на 8,8%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 2,2%, по производству прочих готовых изделий - на 1,9%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство кокса и нефтепродуктов (на 43,6%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 33,7%), металлургическое производство (на 27,1%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 20,2%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 17,6%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 10,7%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 10,5%), производство одежды (на 7,0%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 6,2%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 5,3%), производство прочей неметаллической минеральной продукции (на 1,4%).

В январе-июне 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, хлебобулочных изделий недлительного хранения, макаронных изделий, кускуса и аналогичных мучных изделий, кондитерских изделий, майонезов.

За этот же период произошло снижение объемов производства мороженого, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) и частично ферментированного чая.

Предприятия - производители напитков¹⁾ в январе-июне 2017 г. увеличили выпуск коньяка, пива, безалкогольных напитков, не включенных в другие группировки. В то же время снизилось производство водки, минеральных природных питьевых вод.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-июнь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анорак, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, курток из текстильных материалов, платьев женских или для девочек из текстильных материалов, обуви.

Снижено производство готовых тканей, плащей из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, пальто, полупальто из текстильных материалов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. увеличили выпуск лифтов, легковых автомобилей, столов кухонных, для столовой и гостиной, контрольно-кассовых аппаратов, ювелирных изделий, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, шкафов кухонных, для спальни, столовой и гостиной.

Было снижено производство часов всех видов, светильников и осветительных устройств, счетчиков производства и потребления электроэнергии, оборудования для

¹⁾ По алкогольным напиткам данные Росалкогольрегулирования.



кондиционирования воздуха, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати.

Предприятиями г.Москвы в январе-июне 2017 г. выработано 25,0 млрд. кВт.ч электроэнергии (100,6% к январю-июню 2016 г.), 36,8 млн. Гкал пара и горячей воды (106,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2017 г. составил 280,7 млрд. рублей, или 103,0% к уровню января-июня 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 827,5 тыс. кв. метров, что на 39,2% меньше, чем в январе-июне 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 550 мест, общеобразовательные организации на 2075 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2017 г. перевезено 10,1 млн.тонн грузов, что на 5,5% меньше, чем в январе-июне 2016 г.; грузооборот составил 3,8 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-июня 2016 г. увеличился на 0,7%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2017 г. перевезено 654,6 млн. человек, что составило 107,3 % к январю-июню 2016 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2017 г. составил 2122,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,3% меньше, чем за январь-июнь 2016 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 90,0% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 10,0% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2016 г. - 87,7% и 12,3% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 2,0%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 16,7%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 54,1% общего объема, на непродовольственные товары - 45,9%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 1,5%, непродовольственных товаров снизился - на 2,2%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2017 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 3,7% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-июне 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 8,8% и составил 75,3 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2017 г. оказано на 743,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-июня 2016 г. на 4,2%. Услуг бытового характера оказано на 27,4 млрд. рублей, или 86,3% к уровню января-июня 2016 года.

Цены и тарифы



В январе-июне 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 103,2%.

Продукты питания в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 5,9%.

Значительно выросли цены на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, капуста свежая белокочанная подорожала в 3,2 раза, картофель - в 2,6 раза, лук репчатый - в 2,1 раза, свекла и морковь - в 1,8 раза. Вместе с тем свежие огурцы подешевели на 27,6%, помидоры - на 1,8%.

Более чем на треть стали дороже яблоки, на 21,4% - виноград, на 5,0-14,6% - апельсины, бананы, груши и лимоны. Значительно (на 15,1%) подорожало сливочное масло. На 8,6% выросли цены на мороженое, на 6,1% - на сыры сычужные твердые и мягкие, на 5,9% - на плавленые сыры, на 4,4% - на молоко и молочную продукцию.

Вместе с тем в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стал дешевле сахар-песок на 7,2%, яйца - на 6,0%. Снижение цен отмечалось на все наблюдаемые виды крупяных изделий: от 0,5% - на горох и фасоль до 8,9% - на крупу гречневую-ядрицу.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце июня 2017 г. составила 5185,2 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2016 г. на 16,4%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2017 г. (июнь 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г.) вырос на 2,0%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, бензин автомобильный стал дороже на 5,8%, дизельное топливо - на 4,9%.

На 5,6% подорожали дорожные велосипеды для взрослых, на 3,7% - табачные изделия, на 2,0-3,0% - товары для физической культуры, спорта и туризма, парфюмерно-косметические товары, легковые автомобили, печатные издания, строительные материалы и ювелирные изделия.

В июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. цены и тарифы на услуги выросли на 2,0%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 11,4%, в метро - на 9,6%. Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже в 1,3 раза, полет в салоне экономического класса самолета - на 5,1%.

На 13,6% выросла абонентская плата за радиотрансляционную точку, на 6,8% - за телевизионную антенну. На 5,9% подорожало проживание в столичных гостиницах, на 4,2% - посещение театров.

В июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 0,5%, на вторичном рынке снизилась на 1,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2017 г. (в % к декабрю 2016 г.) составил 104,8% против 102,8% в июне 2016 года.

Наибольший рост цен отмечался в производстве ювелирных изделий - на 18,8%, машин и оборудования для изготовления текстильных, швейных, меховых и кожаных изделий - на 15,6%, кабелей и кабельной арматуры - на 13,5%, бумаги и бумажных изделий - на 10,0%, нефтепродуктов - на 7,8%, изделий из пластмасс - на 6,8%, обуви - на 6,3%, одежды - на 4,2%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 1,1% наибольший рост цен отмечался в производстве стерилизованного молока - на 8,5%, пастеризованного молока - на 5,0%, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий - на 4,7% и макаронных изделий - на 4,3%. Снижение цен наблюдалось в производстве вина из винограда - на 6,7%, переработке и консервировании рыбы - на 6,3%, в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 5,4%, пряностей и приправ - на 5,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 1,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 3,2%, цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 0,2%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 0,9%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 11,1%, в том числе на трубопроводном транспорте - на 32,0%, на внутреннем водном транспорте - на 13,6%, на железнодорожном транспорте - на 4,7%, на автомобильном транспорте - на 0,5%. Снижение тарифов наблюдалось на перевозку грузов воздушным транспортом на 10,2%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. снизились на 9,6%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 6,1%.

Денежные доходы населения

В январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 3,5%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2017 г. увеличились на 1,3% и составили 55,4 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-июнь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 5,2% по сравнению с январем-июнем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-мае 2017 г. составила 90909 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,4%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 378409 рублей, производство цемента, извести и гипса - 242039 рублей, производство химических веществ и химических продуктов - 194415 рублей, рекламную деятельность - 189083 рубля, добычу сырой нефти и природного газа - 174856 рублей, финансовую и страховую деятельность - 162075 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 162721 рубль, оптовую торговлю пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями - 128352 рубля, производство напитков - 127644 рубля, производство лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях - 112846 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 86130 рублей, из них на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева - 64443 рубля, по производству текстильных изделий - 59703 рубля, по производству одежды - 56018 рублей, по производству кожи, изделий из кожи - 32685 рублей, по производству обуви - 29680 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 74489 рублей, здравоохранения



и предоставления социальных услуг - 66257 рублей, ведущих образовательную деятельность - 66188 рублей, в гостиницах и предприятиях общественного питания - 46674 рубля.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-мае 2017 г. составила 7170 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7067 тыс. человек или 98,6 % от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2017 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых и страховых организациях - 9%, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, в обрабатывающих производствах - по 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

На конец июня 2017 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 41,7 тыс. человек, из них 29,4 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2016 г. уменьшилась на 14,7 тыс. человек, или на 26,1%, по сравнению с маем 2017 г. их численность уменьшилась на 1,1 тыс. человек, или на 2,5%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец мая 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. уменьшилась на 14,3 тыс. человек, или на 32,7%. По сравнению с маем 2017 г. их численность уменьшилась на 1,2 тыс. человек, или на 3,8%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в мае 2017 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,4%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2017 г. составила 170,4 тыс. человек, из них 79,5 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 24 человека, что на 47,8% меньше, чем в июне 2016 года.

Правонарушения

Правоохранительными органами в январе-мае 2017 г. зарегистрировано 59,2 тыс. преступлений, что на 24,5% меньше, чем в январе-мае 2016 года. В расчете на 100 тыс. населения число зарегистрированных преступлений составило 478 (в январе-мае 2016 г. - 696 преступлений). Из общего числа зарегистрированных преступлений 16,6 тыс. - тяжкие и особо тяжкие. Их число по сравнению с январем-маем 2016 г. уменьшилось на 14,3%. За январь-май 2017 г. зарегистрировано 13 похищений людей (в январе-мае 2016 г. - 15 похищений).

Число случаев изнасилований и покушений на изнасилование уменьшилось на 18% (зарегистрировано 50 случаев), убийств и покушений на убийство - на 10,5% (145 случаев), умышленного причинения тяжкого вреда здоровью - на 9,6% (388 случаев).

Увеличилось на 2,9% число фактов вымогательства. Число случаев разбоя уменьшилось на 37,3%, грабежа - на 36,6%, краж - на 35,4%, хулиганства - на 29,7%, мошенничества - на 13,2%. Число преступлений, связанных с незаконным оборотом

наркотиков, увеличилось на 8,6%. С незаконным оборотом оружия было связано 343 преступления (на 0,6% больше, чем в январе-мае 2016 г.).

Раскрываемость преступлений в январе-мае 2017 г. составила 31,4% против 30,2% в январе-мае 2016 г., в том числе тяжких и особо тяжких преступлений - 38,3% против 40%. Выявлено 14,9 тыс. лиц, совершивших преступления, из них 64,5% - не имели постоянного источника доходов, 21,2% - ранее судимые, 16,1% - женщины.

Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за I полугодие 2017 года

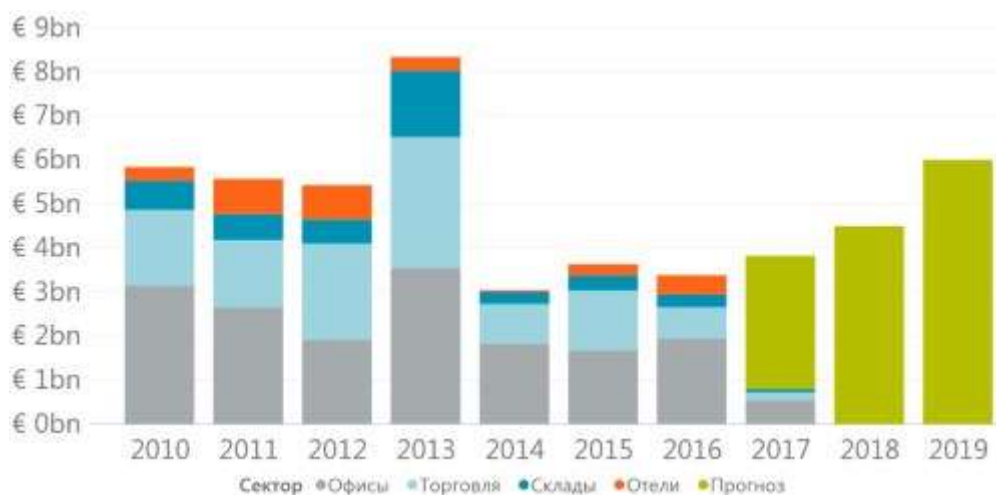
Первый квартал 2017 года на рынке коммерческой недвижимости прошел в ожидании хороших новостей и инвестиционных идей, но не до конца оправдал оптимистичные ожидания. По данным отдела исследований Cushman & Wakefield во втором квартале 2017 года ожидается незначительное укрепление ставок аренды, обусловленное не столько макроэкономикой и ростом деловой активности, сколько коррекцией после затяжного падения (пресловутый «отскок»). Сохранение стабильного курса рубля позволит постепенно вернуть доверие к рынку недвижимости. Сжатие экономики завершилось, произведена переоценка активов и корпорации и инвесторы активно ищут направления для развития.

Рынки капитала и инвестиции в коммерческую недвижимость во I квартале 2017 года

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. Аналитики Cushman & Wakefield полагают, что в 2017 году будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем оставляем целевые ставки капитализации неизменными. С 2014 года доля России на восточноевропейском инвестиционном рынке заметно снизилась. Падение инвестиций в России компенсировалось значительным ростом в Польше и Чехии. Сегодня Польша заняла место регионального лидера в инвестициях в недвижимость. По итогам 2017 года инвестиции в коммерческую недвижимость в Восточной Европе могут достичь 20 млрд евро. Доля России в восточноевропейских инвестициях в коммерческую недвижимость составляет 25%. Однако очевидно, что именно российский рынок имеет наибольший потенциал роста. Несмотря на то, что значительного роста объемов в 2017 году не ожидается, значительно изменится структура инвестиций. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль. Уже по итогам I квартала доля иностранных инвестиций составила почти 40%. И хотя ожидается, что по итогам 2017 года доля иностранных инвестиций снизится по сравнению с темпами I квартала, но эта доля всё равно будет ощутимо выше прошлогодних 6% и по расчетам составит около 4,2 млрд евро.



Объем инвестиций в I квартале 2017 года в коммерческую недвижимость России (в евро)



Несмотря на стабилизацию рынков коммерческой недвижимости, ставка капитализации все еще не является ориентиром для инвесторов. На рынке по-прежнему сохраняется разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей. На фоне низкой инвестиционной активности ставки капитализации сохраняют стабильность. Аналитики отдела исследований Cushman & Wakefield ожидают незначительного снижения ставок в 2017 году. Ставка капитализации пока остается виртуальным показателем, и большая часть сделок с объектами коммерческой недвижимости осуществляется исходя из соображений, отличных от ставки капитализации. По мере стабилизации арендных потоков и при условии сохранения стабильного курса валюты роль ставки капитализации будет возрастать.

Половина всего объема инвестиций в объекты коммерческой недвижимости сосредоточена в пяти крупнейших сделках.

Таблица 13. Крупнейшие инвестиционные сделки на рынке коммерческой недвижимости России

Объект	Сегмент	Квартал	Инвестор	Сумма (млн евро)
Leto City	Торговля	I квартал 2017	RosEvroDevelopment	163
Военторг	Офисы	I квартал 2017	Fosun Int'l Ltd	160
Метрополис II	Офисы	I квартал 2017	Hines	105
Legion II (phase 2)	Офисы	I квартал 2017	UFG Real Estate	95
Сретенка, 18	Офисы	I квартал 2017	PIK	44

Офисная недвижимость во I квартале 2017 года

Первый квартал 2017 года принял эстафету 2016 года и продолжил его курс на выравнивание ситуации на рынке офисной недвижимости.

Из общего объема офисов в 16,2 млн кв.м в I квартале 2017 года свободными остаются около 2,4 млн кв.м, т.е. около 14,8% офисных площадей. Объем поглощения составил 589 000 кв.м. Объем нового офисного строительства за квартал составил всего 21 000 кв.м.

Отдел исследований Cushman & Wakefield зафиксировал в I квартале 2017 года один из самых больших квартальных объемов оборота офисных помещений. Общий объем сделок с офисными помещениями за первые три месяца 2017 года составил 589 000 кв. м. Большой объем за квартал наблюдался только во II квартале 2012 года. Всего же было заключено 1030 сделок новой аренды и покупки для собственного использования.

Таблица 14. Крупнейшие сделки на офисном рынке России в I квартале 2017 года

Компания	Площадь	Здание	Класс / субрынок
----------	---------	--------	------------------

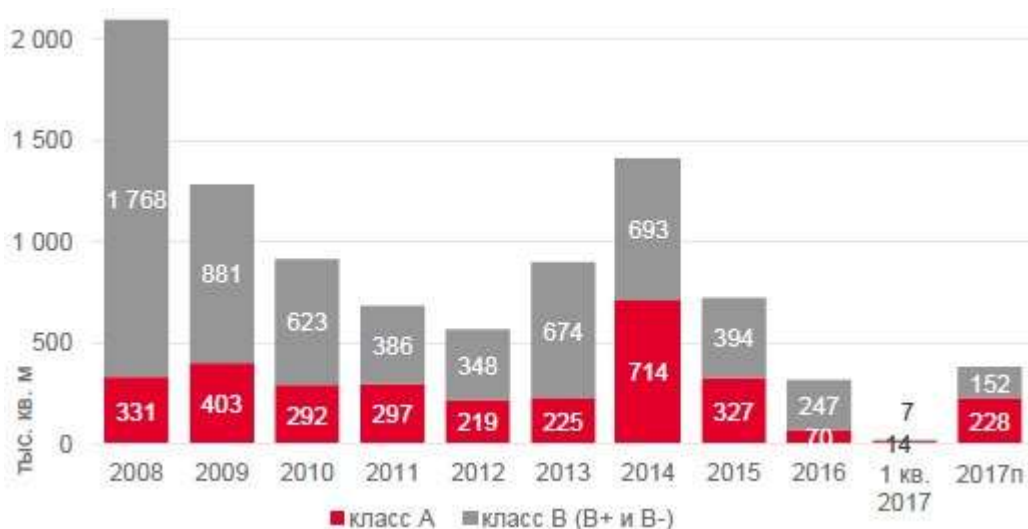


	(кв.м)		
Россельхозбанк	9200	1-й Красногвардейский пр., д. 7	«В+» / Даунтаун
Локо Банк	4467	Скайлайт	«А» / Центральный
Центральное Агентство Переводов	2700	Империя	«А» / Даунтаун
Инград Недвижимость	2253	Эрмитаж Плаза	«А» / Центральный
X5	2410	РТС	«В-» / Окраины
Herbalife	2079	Ситидел	«А» / Центральный
Мегаполис	1719	Меркурий Сити	«А» / Даунтаун

На контрасте с 2016 годом, когда примерно половина объема спроса была реализована через приобретения зданий целиком и блоков в бизнес-центрах, в начале 2017 года доля таких сделок составила порядка 10% всего объема. Объем поглощения в I квартале 2017 составил 195 000 кв.м, более, чем вдвое превысив показатель всего 2015 года (87 000 кв.м). И если в 2016 году наибольший объем поглощения пришелся на офисы класса «А», то 2017 год пока показывает обратную тенденцию – по итогам прошедшего квартала поглощение офисов в классе «В» в 2 раза больше, чем в классе «А».

Возобновление строительной активности пока откладывается. В I квартале 2017 года было введено в эксплуатацию всего 21 000 кв.м новых офисных площадей. Это рекордно низкий объем с начала двухтысячных годов, когда офисный рынок только начинал свое развитие. Однако, во втором квартале, а затем и в третьем эта цифра может существенно увеличиться, так как на это время запланирован ввод в эксплуатацию несколько крупных объектов. Сроки реализации офисных проектов значительно увеличились – у некоторых проектов задержка даты ввода в эксплуатацию отстает от первоначальной уже на полтора – два года. Новых проектов на рынке практически нет. Девелоперы готовы начинать строительство «бумажных» проектов только под конкретного потребителя. Ожидается, что по итогам 2017 года общий объем нового строительства составит 380 000 кв.м. Из них 240 000 кв.м. – это площадь двух башен в «Москва-Сити».

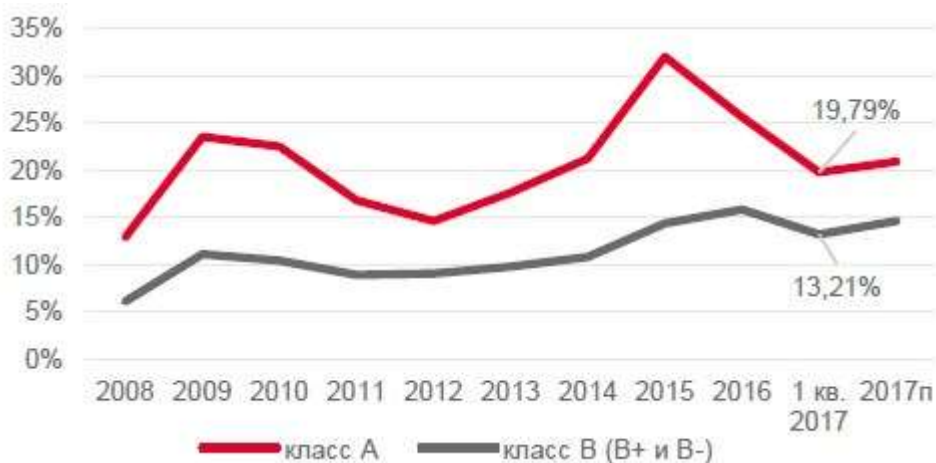
Объем нового офисного строительства в Москве по классам



На фоне минимального объема нового офисного строительства, значительный объем спроса на качественные офисы привел к сокращению доли вакансий. В течение I квартала 2017 года средний показатель уровня вакансий на офисном рынке снизился на 2,8 п.п. Незаполненность вводимых в эксплуатацию объектов не позволит показателю снижаться такими темпами и дальше. По итогам года уровень вакансий скорее всего окажется выше показателя первого квартала. Свободные качественные офисы разного метража и в разной степени готовности помещений в настоящее время есть практически

во всех районах Москвы. Однако, при скудных объемах нового предложения эта ситуация может достаточно скоро измениться.

Доля свободных офисных площадей класса «А» и «В»

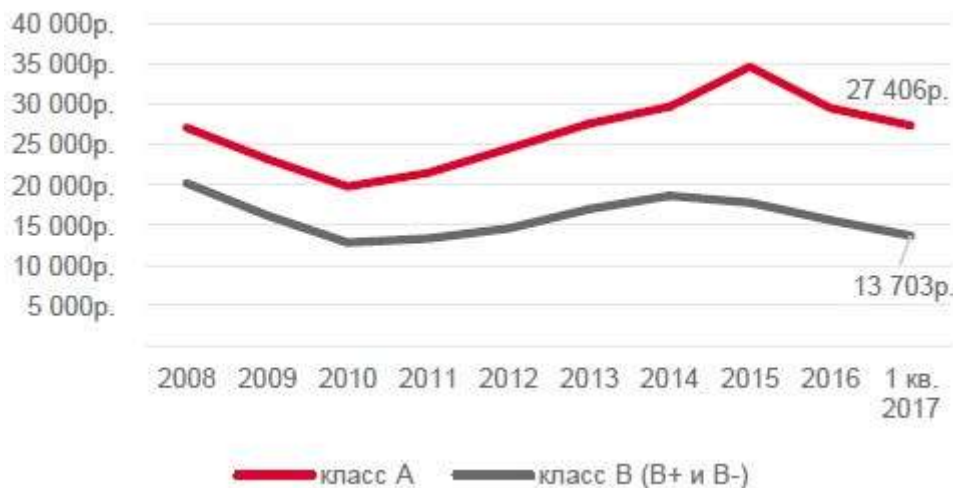


Средние ставки аренды офисов остаются стабильными. Доля заключенных рублевых договоров аренды в первом квартале 2017 года составила 97%.

Ставки аренды офисов в I квартале 2017 года (в долларах США)



Ставки аренды офисов в I квартале 2017 года (в рублях)



Торговая недвижимость во I квартале 2017 года

Ожидаемый по итогам 2017 года рост оборота розничной торговли и доходов населения будет незначительным и не принесёт заметного оживления на рынок, но станет основанием для дальнейшего роста уверенности участников рынка торговой недвижимости. Снижающиеся объемы нового строительства обеспечат стабильность индикаторов рынка.

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы – 11%. Прайм-индикатор* арендной ставки в Москве – 145 000 рублей. Прогнозируемый объём нового строительства торговых площадей в Москве в 2017 году составит 161 000 кв.м.

** Прайм-индикатор арендной ставки для ТЦ – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв.м на первом этаже лучших торговых центров города*

График индекса потребительской уверенности в РФ



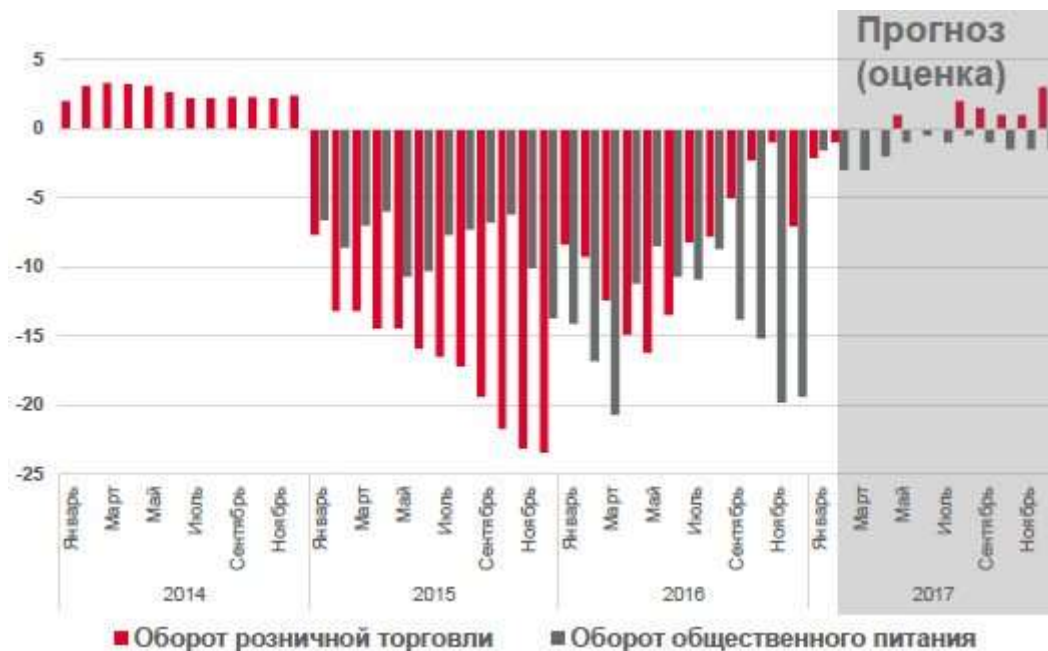
На фоне снижения реальных доходов населения, рост доли расходов на товары и услуги говорит о завершении пересмотра потребительского поведения и «предельной» минимизации трат. Рост объема наличных средств и сокращение доли сбережений свидетельствуют о готовности населения тратить чуть больше, чем в прошлом году. Эти предпосылки, а также эффект низкой базы (оборот розничной торговли стремительно падал в течение двух лет) предполагают, что в 2017 году потребительский рынок начнёт восстанавливаться. Тем не менее, ни в этом году, ни в среднесрочной перспективе рынок не увидит ощутимого роста – рост реальных располагаемых доходов (0,2-0,8% ежегодно), так же, как и темпы восстановления экономики в целом не дают оснований для оптимизма. Базовые экономические сценарии разных источников различаются на десятки доли процентных пунктов и сходятся в едином мнении о восстановлении рынка медленными темпами. В 2017 году объем продаж прогнозируется на сравнимом уровне с предыдущим годом. Такими темпами объем розничного рынка вернется на уровень 2013 года не ранее 2025.

Показатели потребительского рынка России

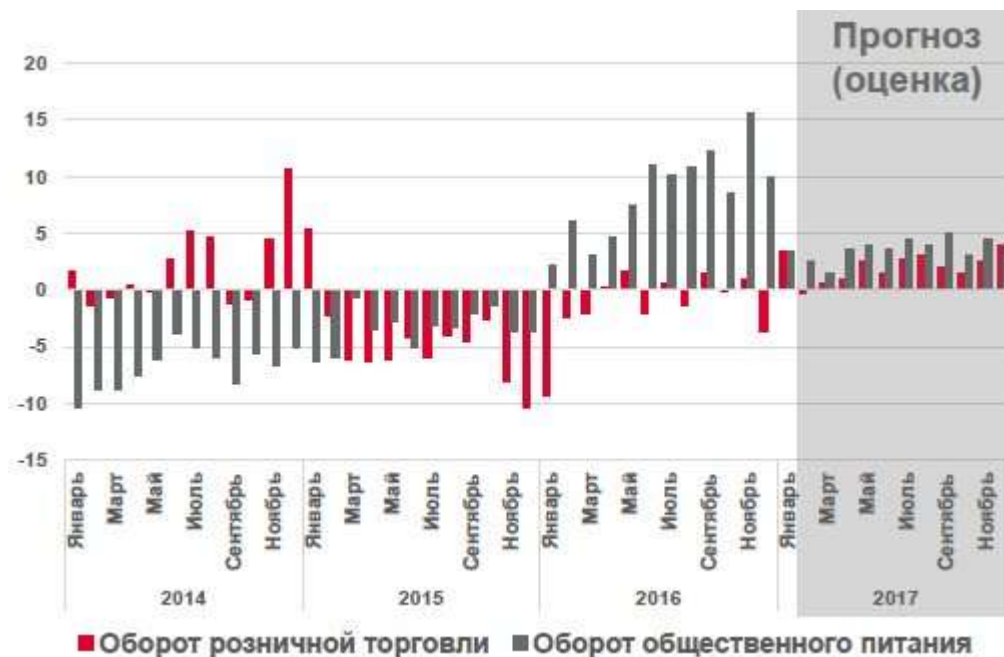


В Москве в конце 2016 года наметился поворот розничной торговли в сторону позитивной динамики. Текущие предпосылки позволяют ожидать, что в 2017 году показатель сохранит положительное значение. В других крупных городах РФ эта тенденция была еще более заметной в конце 2016 года. Выход динамики оборота общественного питания в положительные значения после восстановления розничных продаж в Москве ожидается предположительно к концу 2017 года – началу 2018.

Динамика потребительского рынка в Москве (% к периоду прошлого года)



Динамика потребительского рынка в Санкт-Петербурге (% к периоду прошлого года)



В Москве и Московской области в I квартале 2017 года не было открыто ни одного торгового центра. Данная ситуация для рынка не уникальна. Так, в первых кварталах прошлого года и 2013 года также не было новых открытий. Открытие большинства проектов (около 90% всех торговых площадей в строящихся торговых объектах) ожидается во втором полугодии. Среди них один крупный проект – ТЦ «Вегас Кунцево» (GLA – 119 000 кв.м). На столичном рынке торговой недвижимости, также как и на региональных, заметны первые сигналы оздоровления – в первом квартале было начато строительство в составе ТПУ крупного торгового центра «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м), расположенного в Новой Москве.

На рынке торговой недвижимости отмечаются первые признаки оживления – анонсируется начало строительства новых объектов.

Динамика ежегодного ввода в эксплуатацию новых торговых площадей (тыс. кв.м)

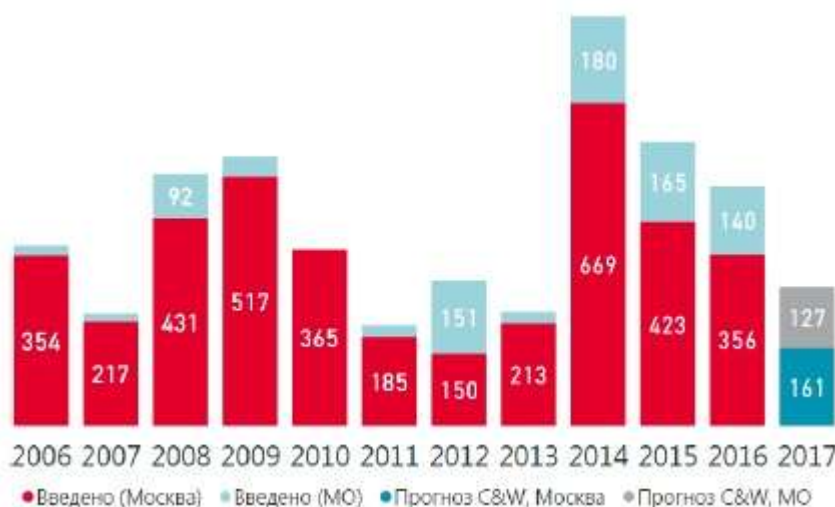


Таблица 15. Торговые центры, построенные в Москве и МО в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Москва	Ашан Пролетарский	II квартал	23 667

Москва	Вегас Кунцево	III квартал	119 467
Москва	Детская Галерея Якиманка (реконструкция)	III квартал	4 000
Москва	Галеон	IV квартал	13 700
Общая арендуемая площадь: Москва, 2017			160 831
Видное	Видное Парк	II квартал	70 000
Мытищи	4Daily	II квартал	25 000
Мытищи	ТРЦ в г. Мытищи	IV квартал	144 000
Пушкино	Пушкинский	IV квартал	32 000
Одинцово	Homeland	IV квартал	19 000
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Московская область, 2017			290 000
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Москва + Московская область, 2017			450 834

* В таблице представлены основные торговые центры, планируемые к открытию до конца 2017 года в Москве и Московской области

Таблица 15а. Торговые центры, построенные в России в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Воронеж	Центр Галереи Чижова (фаза III)	I квартал	60 000
Новосибирск	Эдем	I квартал	25 000
Липецк	Ривьера	I квартал	61 000
Общая арендуемая площадь: регионы России, 2017			146 000
Тольятти	Акварель	II квартал	41 140
Оренбург	Армада Капитал	III кв.	67 358
Ростов-на-Дону	Мегамаг (фаза II)	III квартал	57 000
Новосибирск	Европейский	III квартал	45 000
Курск	Европа (фаза II)	IV квартал	107 000
Красноярск	ТЦ на Северном шоссе (Солонцы)	IV квартал	106 450
Липецк	Европа (фаза II)	IV квартал	45 300
Оренбург	Армада (фаза III)	IV квартал	44 660
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): регионы России, 2017			1 076 386

* В таблице представлены открытые в I квартале 2017 года и крупнейшие (GLA более 40 000 кв.м) торговые центры, планируемые к открытию до конца года в регионах России

Уровень свободных торговых площадей остается стабильным (около 11%) даже с учетом нового строительства. В 2017 году показатель будет оставаться на уровне 2016 года – 12%. Существующие торговые площади будут постепенно заполняться. На рынок выйдет несколько новых объектов, которые будут сдерживать снижение показателя.

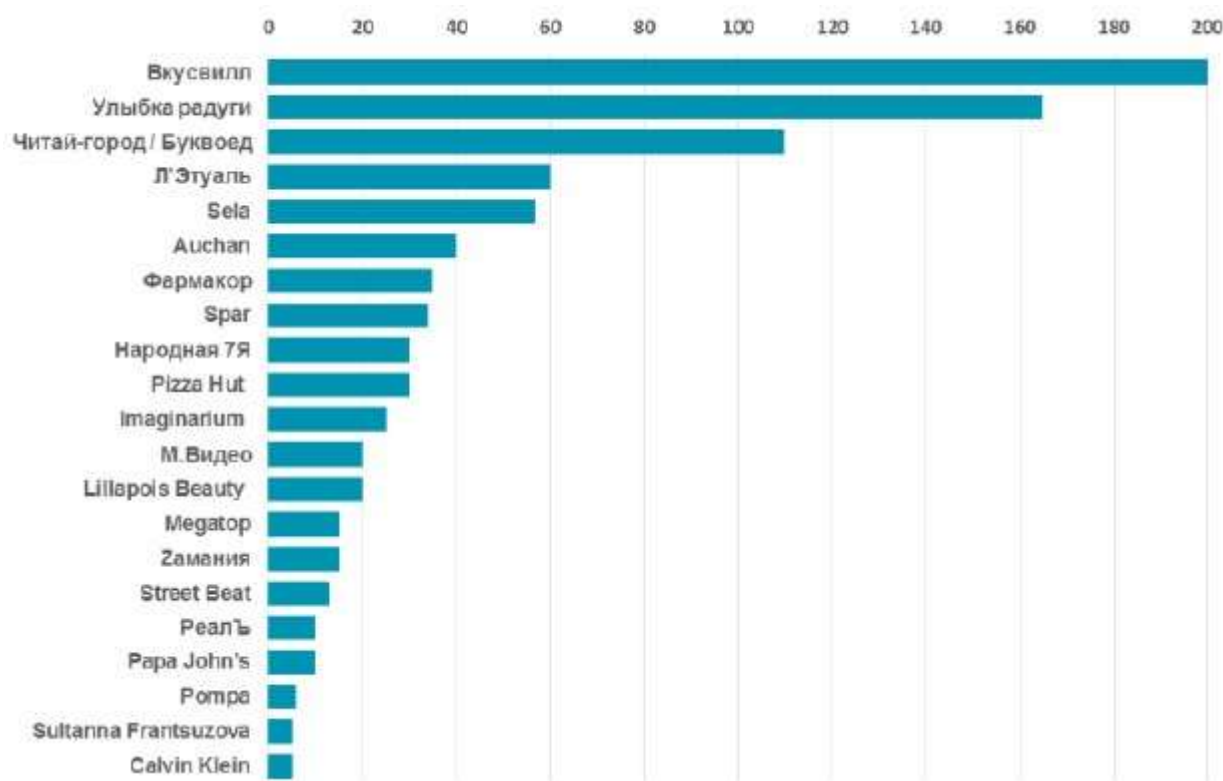
Структура рынка и уровень свободных торговых площадей в I квартале 2017 года



Торговые объекты, открытые в кризисный период, продолжают заполнять свободные площади. Тем не менее, часть из этих ТЦ все еще не стабилизировали заполняемость и арендный поток. Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации наблюдается тенденция увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансии и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей. Объекты, открытые в кризис с заметно высокой долей свободных площадей и проработавшие более двух лет, постепенно снижают уровень вакансий. Две трети таких объектов можно уже назвать стабилизированными (доля вакантных площадей в них в пределах 10%). Треть новых торговых центров находится в стадии поиска баланса уже более двух лет (вакансия пока выше 14%).

Как крупные, так и мелкие торговые операторы, продолжают объявлять о своих планах развития.

Планы развития компаний на 2017 год (в Москве и регионах России)*



* Планируемое к открытию в 2017 году количество новых магазинов

Прайм-индикатор арендной ставки для торгового центра в Москве в I квартале 2017 года составлял 145 000 рублей за кв.м в год.

В этом году можно скорее всего увидеть отдельные точки роста, но не повсеместный рост оборотов всех категорий ритейлеров. Первых признаков восстановления спроса недостаточно для серьезных изменений в структуре коммерческих условий в целом по рынку. Потенциальным фактором роста арендного потока пока остаётся только вариант арендного платежа, привязанного к обороту розничной торговли. Наиболее востребованные на рынке объекты, торговые центры класса прайм, которые в 2015 году последними стали пересматривать коммерческие условия и давать льготы арендаторам, теперь первыми отреагируют на восстановление рынка. Ввиду более заметной сегментации рынка успешные проекты будут сохранять и увеличивать посещаемость и конвертацию, что станет основанием для пересмотра арендных платежей



в сторону увеличения после завершения периодов временных скидок арендаторам. Но в 2017 году даже эта тенденция скорее всего не будет носить массового характера – рост среднего показателя по сегменту будет происходить лишь за счёт единичных объектов.

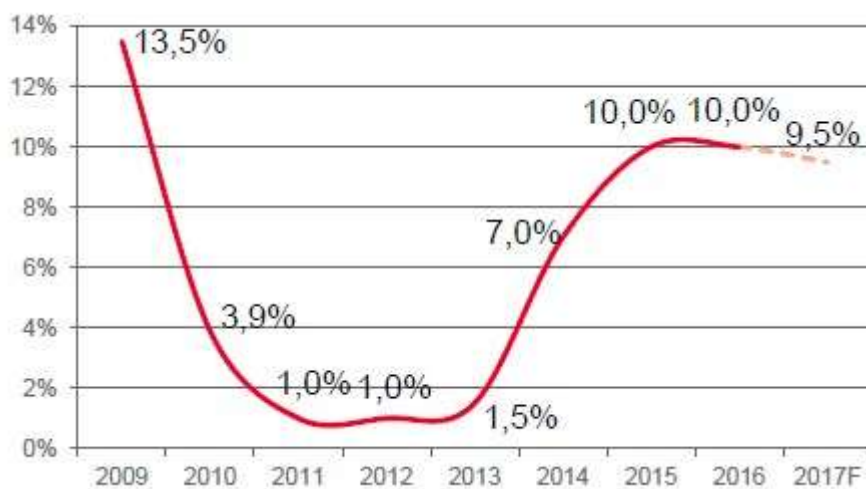
Складская недвижимость в I квартале 2017 года

Первый квартал года на рынке складской недвижимости не принес неожиданностей. Активность арендаторов и девелоперов была низкой, что характерно для начала года. Ставки аренды и доля вакантных площадей не изменились. Потенциал роста будет реализован не раньше 2018 года. Сокращающиеся объемы ввода новых складских площадей частично компенсируют ограниченный спрос.

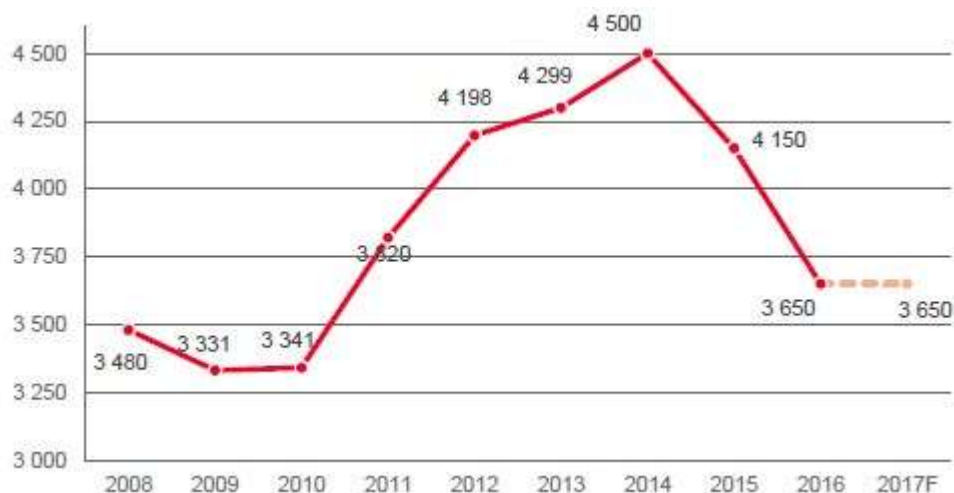
Прогнозируемый объем строительства складов до конца 2017 года составит в России 525 000 кв.м, в московском регионе – 481 000 кв.м. Объем заключенных сделок на складском рынке в I квартале 2017 года составил в России 193 000 кв. м, а в московском регионе 159 000 кв.м. Доля вакантных складских площадей в московском регионе около 10%.

Низкий уровень спроса на складские площади в московском регионе частично компенсируется снижающимися темпами строительства новых складов. Ставки аренды и доля вакантных складских помещений стабильны. Спрос на складские площади в регионах России находится на высоком уровне, темпы строительства растут. Улучшение ситуации в сегменте ритейла пока не повлияло на складской рынок. При этом стоит отметить рост интереса к складским площадям со стороны производственных компаний, продавцов и производителей товаров для дома. Не снижается спрос и со стороны розничных сетей. После высоких темпов нового строительства в 2014-2015 годах, в 2017 году темпы строительства заметно снизятся. В этом году в Московском регионе будет введено в эксплуатацию 460 000 кв. м качественных складских площадей, что на 40% меньше, чем в 2016 году. В 2017 году будет построено в два раза меньше, чем арендовано и куплено. Из-за традиционно слабой активности на складском рынке в первой половине года и низкого спроса ситуация на рынке в ближайшие полгода будет оставаться стабильной. Доля вакантных площадей на складском рынке и ставки аренды не изменятся. Однако, в конце года дисбаланс между низкими темпами строительства и восстанавливающимся спросом приведет к небольшому сокращению доли вакантных площадей и предпосылок к росту ставки аренды.

Доля вакантных складов класса «А» (Москва и область)



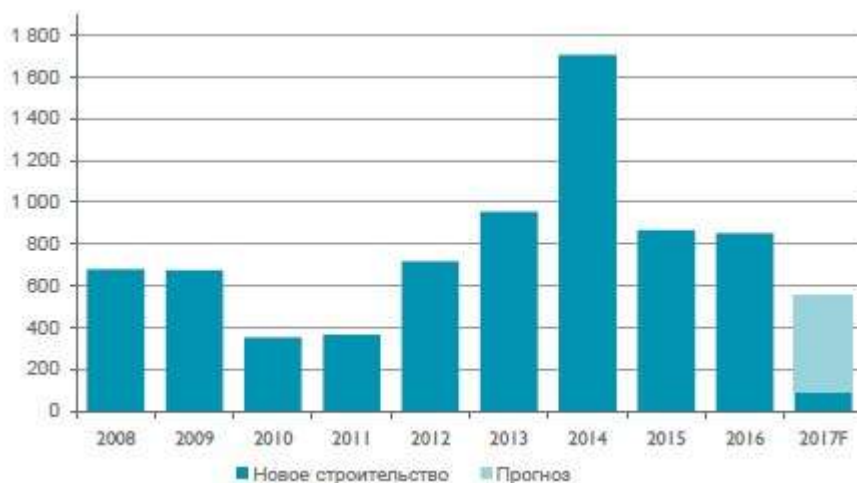
Рублевые ставки аренды складов класса «А» (кв.м в год)



* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

В московском регионе наблюдается снижение темпов строительства складов и объема заключенных с ними сделок. Темпы строительства в 2017 году будут на 40% ниже показателей 2016 года. Будет построено около 500 000 качественных складских площадей. При этом за первый квартал года предложение увеличилось на 101 000 кв.м, что в два раза больше аналогичного показателя 2016 года. Объем заключенных со складами сделок аренды и покупки составил 171 000 кв.м, что ниже аналогичного показателя прошлого года почти в два раза. Размер средней сделки составил 9 000 кв.м. Большинство сделок со складами заключено с компаниями, занимающимися производством и продажей товаров для дома.

Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в московском регионе (тыс. кв.м)



На складском рынке регионов России темпы строительства и объем заключенных сделок выросли. По прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield за год предложение увеличится на 541 000 кв.м, что на 30% больше аналогичного показателя прошлого года. В I квартале 2017 года в регионах РФ было построено 69 000 кв.м складских площадей, что на 10% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Новые складские площади появились в Ленинградской области и Приморском крае. В I квартале 2017 года в регионах России было арендовано и куплено 196 000 кв.м складов, что в 2,5 раза больше аналогичного показателя прошлого года. Средний размер сделки составил около 10 000 кв.м. Большинство сделок, как и в московском регионе, заключено с компаниями сегмента розничной торговли.

Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в регионах России (тыс. кв.м)

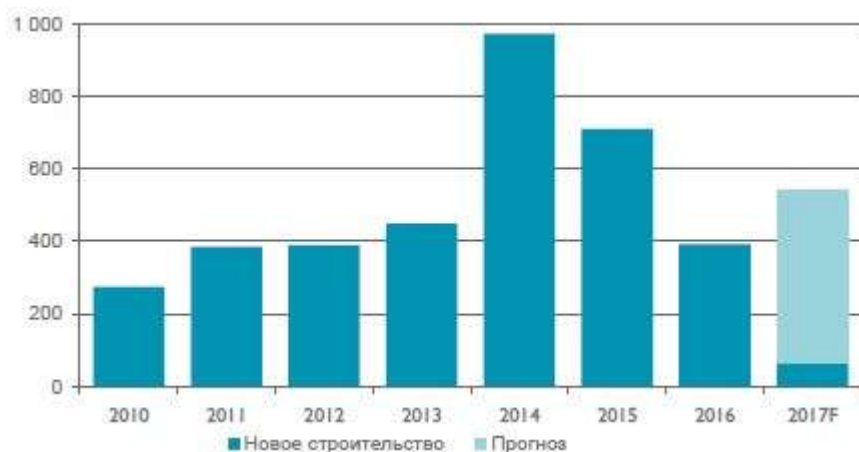


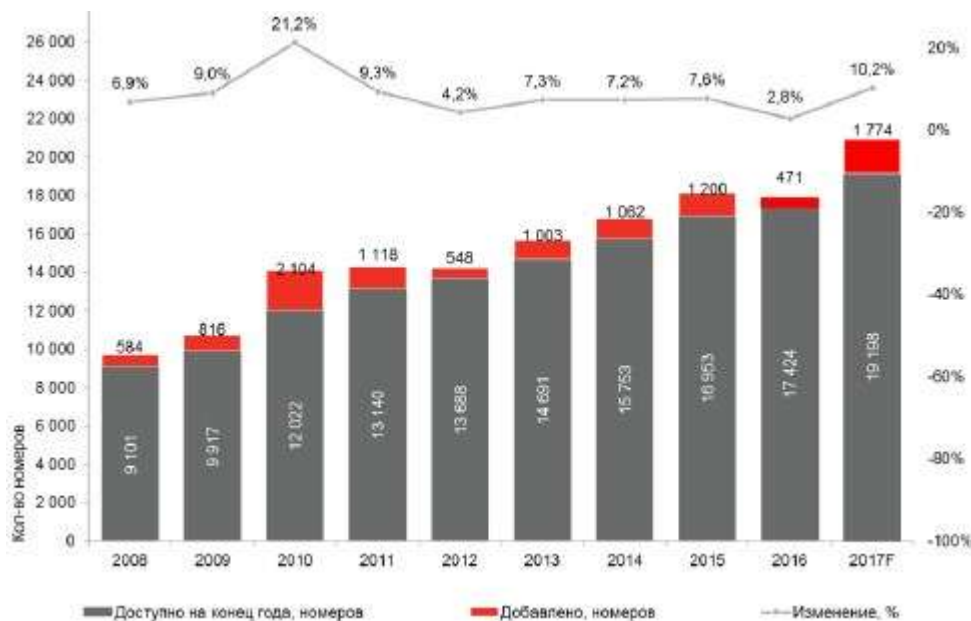
Таблица 16. Ключевые складские проекты 2017 года

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города (км)	Общая площадь (тыс. кв.м)	Ввод в эксплуатацию
FM Logistcs Электроугли	Горьковское	Москва	29	50	I квартал
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,97	II-III квартал
Технопарк Успенский	Горьковское	Москва	44	48,23	II квартал
ЛК Внуково-II	Киевское	Москва	17	49,18	IV квартал
Логопарк Синьково	Симферопольское	Москва	28	28,91	II-III квартал
СК Октавиан	Токсовское	Санкт-Петербург	18	18,11	I квартал
Авиаполис Янковский	Владивосток-порт Восточный	Владивосток	48	46,82	I, III квартал
А Плюс Парк Казань	Мамадышский тракт	Казань	3	58,31	III-IV квартал
А Плюс Парк Пермь	Краснокамская обьездная дорога	Пермь	19	26,37	II квартал

Гостиничная недвижимость в I квартале 2017 года

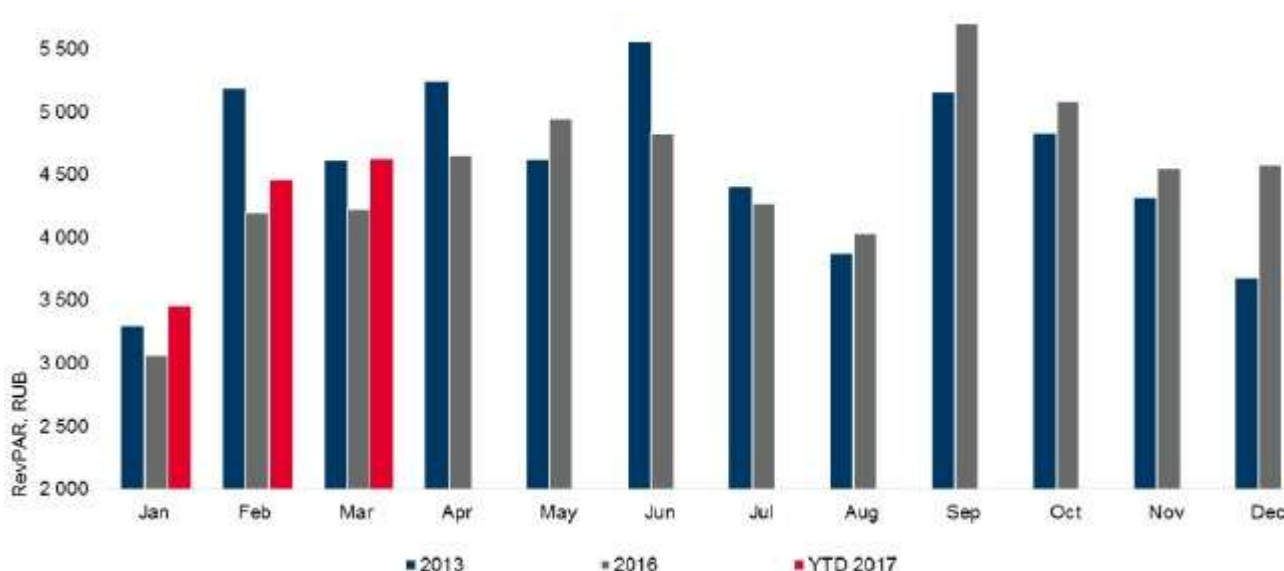
На гостиничном рынке темпы ввода новых объектов в 2017 году выше, чем средний показатель за последние 10 лет. В 2017 году ожидается, что прирост номерного фонда современного стандарта будет на 10,2% выше, чем средний темп роста за последние 10 лет наблюдений (составивший 8,6%). Основной причиной подобного подъема, по мнению отдела исследований Cushman&Wakefield, являются отложенные сроки завершения гостиничных проектов, начатых ещё до кризиса. Подобный скачок в увеличении объемов введенных гостиничных номеров (21,2%) наблюдался в 2010 году, на фоне постепенного восстановления рынка от кризисных 2008-2009 годов.

Динамика изменения качественного номерного фонда гостиниц



Но результаты I квартала 2017 года не подтвердили уверенность отельеров о полном преодолении кризиса, которая сформировалась у них в конце 2016 года. Рост уровня загрузки отелей произошел в основном за счет сокращения средней цены на номер. Однако если сравнить результаты изменения доходности для рынка в целом с показателями I квартала предкризисного 2013 года, то положительная динамика видна достаточно явно. Эксперты прогнозируют ускорение роста во II квартале года, когда привычно фиксируется весенний пик бизнес-спроса, а в 2017 году на этот же период запланировано ещё и проведение четырех матчей Кубка конфедерации.

Динамика изменения доходности отелей в 2013-2017 гг.



Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность, техническое состояние, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости Московского региона.

Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Этаж расположения. Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры – жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждения культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

Инженерные сети. Наличие или возможность подведение коммуникаций к объекту имеет существенное влияние на повышение стоимости данного объекта. Объекты недвижимости без коммуникаций или без возможности проведения необходимых инженерных коммуникаций, может отличаться в стоимости в разы.

Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и характера разрешенного использования.

Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Корректировка на техническое состояние (отделку)

Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами.

Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость будут ниже, чем при их отсутствии.

Класс конструктивных систем.

Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте.

Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее

эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Таблица №17. Ценообразующие факторы

№ п/п	Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
1	2	3
2	Местоположение	Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. Центр - дороже; окраина - дешевле. Диапазон может составлять от 0-30%. (Экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др. Значений более 30%, указывает о неверно подобранном аналоге в сравнение по данному ценообразующему фактору.
3	Факт сделки (уторговование)	Сделка - 0%, предложение: скидка 0-30% (Источник: По данным риэлтерских фирмам, таких как АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44 и др.)
4	Передаваемые права	Продается только собственность, без каких либо ограничений
5	Время продажи/предложения	Конъюнктура рынка стабильна: 0%. Однако отклонения могут составлять при правильном подборе аналогов до 10%
6	Условия продажи (чистота сделки)	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки;
7	Условия финансирования	Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
8	Назначение объекта	Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения, дороже производственно-складской
9	Этажность/этаж расположения	Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше
10	Площадь объекта	Стоимость 1 кв.м. помещений с меньшей площадью, дороже 1 кв.м. помещений с большей площадью. (Источник: методике ООО «Финансы и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8(495)7375353, сайт: http://www.fbk.ru/)
11	Инженерные сети	Наличие или возможность подведения коммуникаций в среднем составляет по 3% за отопление, водопровод, канализацию, электричество и 6% за газ. Данный диапазон приведен на основании консультаций с такими агентствами недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.

12	Класс конструктивных систем	В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие: 1) влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании; 2) характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.) 3) тип сэндвич-панелей; 4) нормативная долговечность материала и год постройки объекта; 5) состояние материала (наличие трещин и пр.)
13	Корректировка на техническое состояние (отделку)	Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Диапазон от 0-25% экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
14	Возможность нового строительства на участке	Является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта если площадь застройки меньше площади участка в 2 раза

Таблица 18. Перечень объектов аналогов

№ п/п	Наименование	Адрес месторасположения	Площадь ЗУ, кв.м.	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Техническое состояние	Стоимость	Источник
1	2	3	4	4	5	5	6	7
Продажа								
1	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Тульская	Нет	продажа	1185,0	Хорошее	209 000 руб/кв.м.	http://knm.ru/catalog/85099/
2	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Автозаводская	Нет	продажа	266,3	Хорошее	262 861 руб/кв.м.	http://www.cian.ru/sale/commercial/1439383/?from=naydidomcom&utm_source=naydidom&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uniq
3	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Средний каретный переулок, д.4, Тверской М. Цветной Бульвар	Нет	продажа	272,8	Хорошее	150 293 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-179697589
4	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул. Каланчевская, д.13, Красносельский М. Красные ворота	Нет	продажа	787	Хорошее	177 891 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-178225519
5	Торгово-офисные помещения	г. Москва, петровский будвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	Нет	продажа	200	Хорошее	147 000 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-136685807
6	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская	Нет	продажа	327,8	Хорошее	137 279 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_327_m_768906473
7	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	Нет	продажа	302,0	Хорошее	135 100 руб/кв.м.	http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/
8	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул.Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	Нет	продажа	70,0	Хорошее	157 000 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/160610529
9	Торгово-офисные помещения	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	Нет	продажа	220,0	Хорошее	133 636 руб/кв.м.	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-136685807
10	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская	Нет	продажа	330,0	Хорошее	136 364 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/139172064/



Аренда								
7	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка	Не установлено	аренда	178	Хорошее	3 933 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098
8	Торгово-офисные помещения	г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира	Не установлено	аренда	339	Хорошее	3 792 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
9	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, М. Белорусская	Не установлено	аренда	82	Хорошее	3 732 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
10	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Воробьевы горы	Не установлено	аренда	296	Хорошее	1 375 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/97425/
11	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. парк культуры	Не установлено	аренда	688	Хорошее	17 500 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/96323/



Основные выводы

1. Открытый рынок спроса и предложения торгово-офисной недвижимости г. Москвы продолжает оставаться в тени. На дату оценки оценщику не удалось найти необходимое количество прямых (максимально идентичных) относительно объекта оценки по всем количественным, техническим и экономическим характеристикам объектов аналогов.

2. Цена предложений на торгово-офисную недвижимость в г. Москве колеблется от 100 000 до 300 000 руб./кв.м. Подробный анализ рынка показал, что основными ценообразующими факторами являются: транспортная доступность, территориально экономическая зона месторасположения, плотность проходимости людей, автомобильный трафик, состояние, площадь объекта и ряд других факторов напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

3. Ставка аренды находится в коридоре от 1000 до 20 000 руб./кв.м./мес.

4. Мировой финансовый кризис снизил активность потенциальных покупателей и продавцов, однако, в последнее время специалисты отмечают некоторое оживление рынка, что выражается в увеличении количества спроса на покупку различных категорий недвижимости по Московской области.

5. На дату оценки оценщику не удалось найти необходимое количество прямых (максимально идентичных) относительно объекта оценки по всем количественным, техническим и экономическим характеристикам объектов аналогов.

Источник:

<http://moskva.bezformata.ru/listnews/razvitiya-moskvi-na-2015-god/25173385/>

http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/doc20120725_06

<http://www.tula.ru/activity/economics/razvitie/razvitie2/>

<https://zdanie.info/2393/2420/news/10914>

<https://zdanie.info/2393/2467/news/10291>

ООО АКГ АРС»

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

При определении стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода (Раздел III ФСО-1, раздел VII ФСО-7):

Доходный подход - Согласно п. 15 ФСО 1, доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Исходя из п. 23 ФСО 7, «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Сравнительный подход - Согласно п. 12 ФСО 1, Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

На основании п. 22 ФСО 7, «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Основание: п. 18 ФСО 1).

Согласно п. 24 ФСО 7, «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

На основании п. 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласование результатов

Согласно п. ФСО №1 и ФСО №3. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

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

Затратный подход

При определении стоимости объектов собственности затратный подход основывается на изучении возможностей типичного покупателя (или инвестора), исходя из того, что тот не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется получение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта собственности в обозримый период.

Согласно данному условию в основу затратного подхода положен принцип замещения, т. е. максимальная стоимость объекта собственности не должна превышать

наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Что касается оценки объектов недвижимости, к числу которых следует отнести земельный участок и располагаемые на нем здания и сооружения, то по затратному подходу общая стоимость объектов недвижимости определяется как сумма стоимости земельного участка и остаточной стоимости зданий (сооружений). Затратный, подобно доходному и сравнительному подходам, основывается на сравнительном анализе, позволяющем определить размер затрат, необходимых для воссоздания объекта недвижимости, который представляет точную копию оцениваемого или замещающего его по назначению. Затем рассчитанные затраты корректируют на фактический срок эксплуатации улучшений с учетом физического, функционального состояния (износ, устаревание), а также на полезность оцениваемого объекта с учетом условий внешней среды.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом:

1) оценку стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования;

2) расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли;

3) расчет общего накопленного износа здания как суммы физического, функционального и внешнего износа;

4) расчет остаточной стоимости зданий как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа;

5) расчет стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений с учетом вводимых корректировок:

а) на стоимость элементов движимого имущества, прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура и др.);

б) стоимость безусловного права собственности, относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права в недвижимости.

Основные преимущества и недостатки затратного подхода при оценке объектов недвижимости представлены в таблице №19.

Таблица 19. Преимущества и недостатки затратного подхода

№ п/п	Преимущества	Недостатки
1	2	3
1	1. Иногда является единственно возможным к применению. 2. Наиболее надежен при оценке новых объектов, готовых для наиболее эффективного использования. 3. Наиболее целесообразно применять при анализе наилучшего и наиболее эффективного земельного участка, технико-экономическом анализе нового строительства, оценке общественно государственных и специальных объектов (так как они не предназначены для получения дохода и низка вероятность найти данные об аналогичных продажах). 4. Применим для оценки в целях страхования и налогообложения. 5. Позволяет оценить объекты на малоактивных рынках	1. Значительная трудоемкость. 2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат. 3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный строением износ. 4. Проблематичность оценки земельных участков в России. 5. Сложность определения накопленного износа (особенно старых зданий и сооружений), так как в большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика и точность результатов во многом зависит от его квалификации и опыта

Таким образом, при определении стоимости объектов недвижимости затратным подходом, в отличие от доходного и сравнительного, предусматривается проведение оценки земельного участка и располагаемых на нем зданий и сооружений (улучшений) в отдельности.

Оптимальной сферой применения затратного подхода при оценке объектов улучшений являются:

- 1) новые или относительно новые строения, имеющие незначительный износ и отвечающие наиболее эффективному использованию участка;
- 2) старые объекты при наличии надежной информации для расчета износа;
- 3) строительные проекты и объекты специального назначения;
- 4) объекты, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- 5) объекты, не поддающиеся оценке методами доходного и сравнительного подходов.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО 1).

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

На основании п. 22 ФСО 7, «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. (п. 14 ФСО 1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

Имеется адекватное число объектов аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

По объектам аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.

Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами аналогами и оцениваемым объектом.

Далее, для корректного и обоснованного выбора объектов аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию о них, а именно:

- целевое назначение;
- география месторасположения;
- этапы жизненного цикла (техническое состояние, варианты использования);
- производственные характеристики;
- информация об условиях совершения сделок купли-продажи;

- и другая информация, напрямую влияющая на стоимость объекта.

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

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

Доходный подход

При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить доходный подход с учетом требований п. 16 ФСО 1).

Выбранные подходы и методы оценки

Исходя из вышеизложенного при оценке стоимости объекта оценки были использованы следующие подходы и методы оценки:

Таблица №20. Выбранные подходы и методы оценки.

№ п/п	Подход к оценке	Методы оценки
1	2	3
1	Сравнительный	Метод прямого сравнительного анализа продаж
2	Доходный подход	Метод прямой капитализации доходов
3	Затратный подход	Не применялся

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Основные этапы оценки сравнительным подходом:

Изучают состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные или выставленные на продажу относительно недавно.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения

Типичными единицами сравнения для рынка недвижимости являются:

- единица площади;
- единица объема;
- квартира;
- комната и т.д.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке незастроенных земельных участков в качестве единицы сравнения используется единица площади, квадратный метр, сотка, гектар. Единицы сравнения используются для того, что бы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за кв.м., чем информацию о стоимости объекта в целом. Таким образом, в дальнейших расчетах для определения рыночной стоимости объекта оценке в качестве единицы сравнения использовалась единица площади (кв.м.). Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Ценообразующие факторы

Местоположение объекта/инфраструктура. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Этажность/этаж расположения. Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Состав площадей. 1 кв.м. объекта недвижимости, имеющих большее процентное соотношение основных площадей, чем вспомогательных стоят дороже аналогичных объектов с меньшим соотношением.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Корректировка на техническое состояние (отделку)

Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами.

Класс конструктивных систем.

Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте.

Инженерные сети. Наличие или возможность подведение коммуникаций к объекту имеет существенное влияние на повышение стоимости данного объекта. Объекты недвижимости без коммуникаций или без возможности проведения необходимых инженерных коммуникаций, может отличаться в стоимости в разы.

Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Таблица 21. Описание объектов аналогов для объекта оценки²

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2		3	4	5	6
1	Тип объекта	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений
2	Характеристики объекта	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями
3		Строения:	Строения:	Строения:	Строения:	Строения:
4		Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 7 739,9 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 302,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 70,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 220,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 330,0 кв.м.
5	Назначение (характер использования) объекта	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)
6	Варианты использования объекта	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)
7	Адрес объекта	г. Москва	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	г. Москва, ул.Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская
8	Расстояние до центра г. Тулы	В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
9	Численность населения данного городского поселения	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.
10	Проходимость места	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
11	Автомобильный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
12	Дата предложения	Сентябрь 2017 года	Сентябрь 2017 года	Сентябрь 2017 года	Сентябрь 2017 года	Сентябрь 2017 года
13	Этажность здания расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	1/6	Цоколь/3	1-3/3
14	Этаж расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	4/6	Цоколь	2/3
15	Общая площадь объекта,	7 739,9	302,0	70,0	220,0	330,0

² Более подробные характеристики объектов аналогов приведённые в таблице №21, имеющие отличия с текстом объявления, уточнялись в ходе интервьюирования с представителями агентств представляющих интересы на рынке купли-продажи данных объектов



	кв.м.					
16	Общая площадь ЗУ, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
18	<i>В т.ч.: вид права на ЗУ</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>
19	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
20	Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
21	Изолированность	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
22	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
23	Инженерные системы	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Физическое состояние здания/год постройки объекта	Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1938	Хорошее/1900-е	Хорошее/2003
26	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
27	Цена, с НДС руб.		40 800 200	10 990 000	29 400 000	45 000 000
28	Цена, с НДС руб./кв.м.		135 100	157 000	133 636	136 364
29	Источник		http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/160610529/ (См. Приложение)	https://www.domofond.ru/kommmercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-136685807 (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/139172064/ (См. Приложение)

5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения

Описание корректировок

Корректировки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); корректировки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектами оценки и объектами-аналогами корректировки не применяются, т.е. корректировка «0». Обоснования вносимых корректировок приведено ниже.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину торгога. По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. К.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица 22. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2.Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3.Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2016 год, том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Однако, исходя из сложившейся экономической ситуации: кризис ликвидности, санкции, конкуренция среди продавцов и арендодателей, рост вакантных площадей, и т.д. По данным риэлтерских фирм, таких как АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44 и др., собственниками аналогичных объектов и составил – 5-30%

Корректировка на время продажи/предложения не приводилась, так как информация была получена на текущий момент, что совпадает с датой оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из наиболее значимых факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости. При выборе объектов аналогов относительно объекта оценки следует учитывать, их удаленность от центра города, численность населения данной территориально экономической зоны, развитость инфраструктуры, экономическую привлекательность, плотность проходимости людей и ряд других факторов напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Исходя из консультаций с такими агентствами недвижимости как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др., оценщик пришел к выводу, что данная корректировка для объектов аналогов составляет до 20%.

Корректировка на транспортную доступность

Все выбранные аналоги, в том числе и оцениваемый объект, имеют хорошую транспортную доступность, данная корректировка не применялась.

Корректировка на тип объекта/наличие отдельного входа

Корректировка на тип объекта подразумевает под собой объекты, относящиеся к типу

встроенные, отдельно стоящие, отдельно стоящие пристроенные помещения. Исследования рынка в данном сегменте показало, что наибольшим спросом пользуются отдельно стоящие здания, затем идут помещения отдельно стоящие пристроенные, далее встроенные помещения. Встроенные помещения так же подразделяются на наличие/отсутствие отдельного входа. Данная корректировка не применялась. Все объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на класс конструктивных систем. Корректировка не применялась, объект оценки и объекты аналоги имеют один класс конструктивных систем.

Корректировка на площадь помещения

Исследования рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости с меньшей площадью, дороже 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью. Исходя из того, что на дату оценки на рынке не было зафиксировано парных продаж, для внесения соответствующей корректировки, поправка, вносилась при необходимости экспертно, исходя из сопоставимости площадей оцениваемого объекта, и объектов аналогов на основании данных представленных риелторскими фирмами такими как АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44 и др.,

Корректировка на этаж расположения

Исследования рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости торгово-офисного назначения, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвальном этаже или на этажах выше.

В данном случае корректировка не применялась, в связи с тем, что на момент оценки на рынке не было выявлено зависимости цены от этажа расположения. Это связано прежде всего с тем, что объект оценки расположен в оживленных и экономически выгодных районах г. Москвы и пользуется повышенным спросом, не зависимо от этажа расположения.

Корректировка на коммуникации

Данная корректировка не применялась. Все объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на отделку

Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Если состояние помещений объектов аналогов представлены в лучшем состоянии по сравнению с оцениваемым объектом, то применяется понижающая корректировка, учитывающая разницу состоянию оцениваемого объекта и объектов аналогов. Если состояние объектов аналогов и объекта оценки одинаковое, то корректировка не применяется. Если объекты аналоги по данному параметру хуже объекта оценки, то применяется повышающая корректировка.

Корректировка на различие в отделке применяется при необходимости на разницу в стоимости соответствующей отделки объекта оценки и объекта аналога:

Таблица 23. Цены в рублях на отделку объектов недвижимости за 1 кв.м. площади

	КВАРТИРЫ	ОФИСЫ	КОТТЕДЖИ	САЛОНЫ КРАСОТЫ	МАГАЗИНЫ	КАФЕ, РЕСТОРАНЫ
Экспресс дизайн-проект	350	200	350	350	150	450
Дизайн проект	1850	800	1500	1800	1000	850
Косметический ремонт	2200	1500	5000	1500	1000	1500
Эконом-класс	9500	4800	9500	7000	6500	7500
Евроремонт	12000	6200	12500	8000	7000	8500
Элитный ремонт	16000	8200	15000	9000	7500	9000

Источник: http://s-str.ru/services/price_table/



Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. помещений производим по сумме корректировок по модулю, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее значение суммы корректировок по модулю:

$$(Аналог1*P1 + Аналог2*P2 + Аналог3*P3 + Аналог4*P4)/Сумма Pn$$

где,

Аналог 1-4 – объект-аналог, используемый для определения рыночной стоимости объекта оценки,

P1-4 - ранг (по 5-ти бальной шкале), присвоенный объекту-аналогу по значению суммы корректировок по модулю,

Сумма Pn – сумма баллов.

5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 24. Расчет стоимости сравнительным подходом³

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Стоимость объекта	руб.		40 800 200	10 990 000	29 400 000	45 000 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	7739,9	302	70	220	330
3	Общая площадь ЗУ	кв.м.	0	0	0	0	0
4	Рыночная стоимость ЗУ	руб.	0	0	0	0	0
5	Стоимость улучшений	руб.		40 800 200	10 990 000	29 400 000	45 000 000
6	Цена предложения	руб./кв.м.		135 100	157 000	133 636	136 364
7	Поправка на торг	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
9	Дата предложения	дата	Сентябрь 2017 года	Сентябрь 2017 года	Сентябрь 2017 года	Сентябрь 2017 года	Сентябрь 2017 года
10	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
12	Местоположение		г. Москва	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	г. Москва, ул.Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская
13	Расстояние до центра г. Москвы		В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
14	Численность населения данного городского поселения		Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.
15	Проходимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
16	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
17	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
18	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
19	Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
20	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
22	Характер использования (назначение)		Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)
23	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

По мнению оценщика в данной таблице приведены исключительно те характеристики, которые существенно влияют на стоимость объектов



ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

24	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
25	Дополнительные улучшения		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
26	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
27	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
28	Корректировка на общую площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
29	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
30	Корректировка на состав площадей	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
31	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
32	Этаж расположения		Переменная этажность	1/5	4/6	Цоколь	2/3
33	Корректировка на этаж расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
34	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
35	Инженерные сети подведенные к оцениваемому объекту		В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
36	Корректировка коммуникации	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
37	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
38	Физическое состояние здания/год постройки		Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1938	Хорошее/1900-е	Хорошее/2003
39	Корректировка на состояние здания/год постройки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
41	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
42	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
43	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		108 080	125 600	106 909	109 091
44	Сумма корректировок по модулю	%		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
45	Весовые доли			5	5	5	5
46	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	112 420				
47	Стоимость улучшений	руб.	870 119 558				

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»



ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

Таблица 24а. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ⁴

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на площадь помещения, %	Корректировка месторасположения объекта, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	112 420	5	0	0	118 041	8 817 663
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	112 420	5	-10	0	106 237	11 186 756
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	112 420	0	-20	0	89 936	19 300 266
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	112 420	5	-10	0	106 237	12 365 987
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	112 420	5	-10	0	106 237	10 411 226
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	112 420	5	-20	0	94 433	6 789 733
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	112 420	5	0	0	118 041	8 475 344
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	112 420	-15	0	0	95 557	112 422 811
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	112 420	5	-20	0	94 433	8 177 898
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	112 420	5	-10	0	106 237	8 265 239
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	112 420	5	0	0	118 041	17 729 758
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	112 420	5	-15	0	100 335	6 040 167
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	112 420	5	-15	0	100 335	15 923 165
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	112 420	5	-15	0	100 335	13 655 594
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	112 420	-5	-20	0	85 439	66 240 857
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	112 420	-15	0	0	95 557	417 182 751
17	Итого:	7 739,90						742 985 215

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

По мнению оценщика в данной таблице приведены исключительно те характеристики, которые существенно влияют на стоимость объектов



5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки 22 сентября 2017 года составляет:

742 985 215 рублей 00 копеек

(Семьсот сорок два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч двести пятнадцать) рублей 00 копеек

Таблица 25. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом.

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Балансовая стоимость, руб. на 01.09.2017	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	2 072 416,32	8 817 663
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	2 507 876,02	11 186 756
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	2 665 911,07	19 300 266
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	1 128 254,65	12 365 987
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	1 733 240,84	10 411 226
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	1 927 832,79	6 789 733
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	882 611,41	8 475 344
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	11 917 968,06	112 422 811
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	3 085 664,44	8 177 898
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	3 200 094,26	8 265 239
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	12 923 837,26	17 729 758
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	1 853 070,42	6 040 167
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	3 050 048,20	15 923 165
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	2 299 060,63	13 655 594
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	34 074 814,82	66 240 857
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	164 514 766,14	417 182 751
17	Итого	7 739,90	249 837 467,33	742 985 215

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

При использовании доходного подхода проводится оценка потенциальных экономических выгод от владения объектом. Эти суммы дисконтируются и/или капитализируются с использованием соответствующих норм доходности с целью получения показателя стоимости.

Для капитализации дохода от объекта оценки могут быть использованы две методики: прямая капитализация и анализ дисконтированных денежных потоков.

В настоящей оценке мы предполагаем наличие стабильного потока денежных средств от сдачи в аренду оцениваемого объекта.

При использовании методики прямой капитализации расчет показателя стоимости производится на основе стабилизированной годовой чистой прибыли от сдачи в аренду площадей.

В качестве потока денежных средств берется чистый операционный доход.

Основными процедурами оценки при использовании данного метода в целях настоящей оценки были следующие:

- Расчет капитализируемого дохода
- Оценка арендных ставок
- Оценка валового потенциального дохода
- Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована
- Расчет ставки капитализации
- Расчет текущей стоимости

Доходы от эксплуатации оцениваемых объектов определяются в форме общей суммы арендных платежей за год. Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения

Описание поправок

Корректировки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); корректировки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектами оценки и объектами-аналогами корректировки не применяются, т.е. корректировка «0». Обоснования вносимых корректировок приведено ниже.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину торгога. По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. К.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица 26. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2.Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3.Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2016 год, том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Однако, исходя из сложившейся экономической ситуации: кризис ликвидности, санкции, конкуренция среди продавцов и арендодателей, рост вакантных площадей, и т.д. По данным риэлтерских фирм, таких как АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44 и др., собственниками аналогичных объектов и составил – 5-30%

Корректировка на время продажи/предложения не приводилась, так как информация была получена на текущий момент, что совпадает с датой оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из наиболее значимых факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости. При выборе объектов аналогов относительно объекта оценки следует учитывать, их удаленность от центра города, численность населения данной территориально экономической зоны, развитость инфраструктуры, экономическую привлекательность, плотность проходимости людей и ряд других факторов напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Исходя из консультаций с такими агентствами недвижимости как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др., оценщик пришел к выводу, что данная корректировка для объектов аналогов составляет до 20%.

Корректировка на транспортную доступность

Все выбранные аналоги, в том числе и оцениваемый объект, имеют хорошую транспортную доступность, данная корректировка не применялась.

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта подразумевает под собой объекты, относящиеся к типу встроенные, отдельно стоящие, встроено-пристроенные помещения. Помещения торгово-офисного назначения пользуется устойчивым спросом вне зависимости от типа объекта:



встроенное помещение или же это отдельно-стоящее здание. Однако исследования рынка в данном сегменте показало, что наибольшим спросом пользуются отдельно стоящие здания, затем идут помещения встроенно-пристроенные, далее встроенные помещения. Зачастую эта зависимость отражается как стоимость земельного участка находящегося под встроенно-пристроенными и отдельно-стоящими зданиями и помещениями. В данном случае корректировка не применялась, все объекты аналоги идентичны по данному параметру с объектом оценки.

Корректировка на класс конструктивных систем. Корректировка не применялась, объект оценки и объекты аналоги имеют один класс конструктивных систем.

Корректировка на коммунальные и иные платежи

Данная корректировка применяется в том случае если представленные на рынке объекты аналоги содержат в предлагаемой стоимости арендной платы расходы на эксплуатацию и содержание того или иного объекта. Величина данного процента зависит от размеров объектов, качества помещений и ряда других параметров. От представителей фирм, АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44, профессионально занимающихся управлением недвижимостью нами были получены данные, что в среднем эта величина составляет от 10% до 20% от действительного валового дохода. В данном случае корректировки не применялись.

Корректировка на этаж расположения

Исследования рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости торгово-офисного назначения, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвальных этажах или на этажах выше.

В данном случае корректировка не применялась, в связи с тем, что на момент оценки на рынке не было выявлено зависимости цены от этажа расположения. Это связано прежде всего с тем, что объект оценки расположен в оживленных и экономически выгодных районах г. Москвы и пользуется повышенным спросом, не зависимо от этажа расположения.

Корректировка на площадь помещения

Исследование рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта с меньшей площадью, дороже 1 кв.м. объекта с большей площадью. Однако в связи с тем, что представленные на рынке объекты сдаются в аренду частями как малой так большой площадью, что сопоставимо с объектом оценки, по фиксированной цене, Оценщик принял решение не применять данную корректировку.

Корректировка на коммуникации

По данным анализа рынка видно, что стоимость напрямую зависит от данного фактора. Наличие или возможность подведение коммуникаций имеет существенное влияние на повышение стоимости оцениваемого объекта. В данном случае корректировка не применялась. Все объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на отделку

Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Если состояние помещений объектов аналогов представлены в лучшем состоянии по сравнению с оцениваемым объектом, то применяется понижающая корректировка, учитывающая разницу состоянию оцениваемого объекта и объектов аналогов. Если состояние объектов аналогов и объекта оценки одинаковое, то корректировка не применяется. Если объекты аналоги по данному параметру хуже объекта оценки, то применяется повышающая корректировка.

Корректировка на различие в отделке применяется при необходимости на разницу в стоимости соответствующей отделки объекта оценки и объекта аналога:

Таблица 27. Цены в рублях на отделку объектов недвижимости за 1 кв.м. площади

	КВАРТИРЫ	ОФИСЫ	КОТТЕДЖИ	САЛОНЫ КРАСОТЫ	МАГАЗИНЫ	КАФЕ, РЕСТОРАНЫ
--	----------	-------	----------	-------------------	----------	--------------------



	КВАРТИРЫ	ОФИСЫ	КОТТЕДЖИ	САЛОНЫ КРАСОТЫ	МАГАЗИНЫ	КАФЕ, РЕСТОРАНЫ
Экспресс дизайн-проект	350	200	350	350	150	450
Дизайн проект	1850	800	1500	1800	1000	850
Косметический ремонт	2200	1500	5000	1500	1000	1500
Эконом-класс	9500	4800	9500	7000	6500	7500
Евроремонт	12000	6200	12500	8000	7000	8500
Элитный ремонт	16000	8200	15000	9000	7500	9000

Источник: http://s-str.ru/services/price_table/

Расчет средневзвешенной стоимости объекта руб./кв.м.

В связи с тем, что объекты аналоги по своим техническим и физическим характеристикам после внесения соответствующих корректировок являются одинаково схожими с оцениваемым объектом, то принимаем для них весовой коэффициент в размере 33%.



Таблица 28. Расчет арендной ставки для объекта оценки ⁵

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	Объект-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В	
Адрес	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка		г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира		г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, М. Белорусская	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017		Сентябрь 2017		Сентябрь 2017	
Арендная плата, руб./год без НДС		8 400 888		15 425 856		3 672 288	
Общая площадь, м2	7 739,9	178,0		339,0		82,0	
Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		3 933		3 792		3 732	
Источник информации ⁶		http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098 (См. Приложение)		http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987 (См. Приложение)		http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/2-ya-breyskaya-ulitsa-prodazhaarendapomeschenij-svobodnogo-naznacheniya-ot-82-kv-m-t-4039 (См. Приложение)	
КОРРЕКТИРОВКА	ОПИСАНИЕ	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение
Состав прав	Аренда	Аренда	0%	Аренда	0%	Аренда	0%
Условия финансирования	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия продажи	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия рынка (дата продажи)	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	0%	Сентябрь 2017	0%	Сентябрь 2017	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-15%	предложение	-15%	предложение	-15%
Месторасположение	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка	0%	г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира	0%	г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, М. Белорусская	0%
На площадь	7739,9	178,0	0,0%	339,0	0,0%	82,0	0%
Инженерные сети	В полном объеме	В полном объеме	0%	В полном объеме	0%	В полном объеме	0%
Изолированность	Встроенное	Встроенное	0%	Встроенное	0%	Встроенное	0%
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	0%	Хорошая	0%	Хорошая	0%
Характер использования	Торгово-офисное	Торгово-офисное	0%	Торгово-офисное	0%	Торгово-офисное	0%
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	0%	Хорошее	0%	Хорошее	0%
Суммарная корректировка		-15,0%		-15,0%		-15,0%	
Согласование результатов							
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		3 343		3 223		3 172	
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей	3 246						

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

По мнению оценщика в данной таблице приведены исключительно те характеристики, которые существенно влияют на стоимость объектов

⁶ Более подробные характеристики объектов аналогов приведённые в таблице №28, имеющие отличия с текстом объявления, уточнялись в ходе интервьюирования с представителями агентств представляющих интересы на рынке купли-продажи данных объектов

ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

Корректировки применялись с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости объектов оценки объектам-аналогам. Перечень корректировок назначен экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода к оценке объектов подобных объектам оценки. Итоговая величина аренды получена как среднее значение аренды за 1 м² каждого аналога, которая в свою очередь была получена с учетом корректировок.

В связи со сложившейся ситуацией на рынке аренды на дату оценки аналогичных объектов, мы предполагаем потери из-за отсутствия арендатора – 50%[♦].

Недобора арендной платы по договорам аренды не зафиксировано, так как существующая практика предусматривает предоплату, и, в случае неуплаты, арендные отношения разрываются.

Операционные расходы — это периодические ежегодные расходы, непосредственно связанные с получением валового дохода.

Текущие операционные расходы.

Операционные расходы или расходы на содержание - это периодические расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода. Они могут быть отнесены к одной из трех групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

К постоянным расходам относят расходы, которые не зависят от степени наполняемости объекта. Например, налоговые платежи, (налог на имущество, налог или платежи на землю и т.п.)

К переменным относят расходы, связанные с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставленных услуг:

- расходы на управление;
- расходы по заключению договора аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т.д.

Расходы, которые несет собственник – налог на имущество, платежи по страхованию недвижимого имущества (в случае оформления объекта в залог банку), резерв на замещение. В расчетах величина операционных расходов, вычитаемых из действительного валового дохода, принимается исходя из фактических ставок установленных законодательством.

Величину операционных расходов принимаем на основании Справочника Оценщика недвижимости 2016 год, том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., в размере 17,9%

В связи с отсутствием необходимого объема достоверной рыночной информации метод рыночной экстракции для расчета ставки капитализации оценщиками не применялся.

Расчет ставки дисконтирования производится методом суммирования безрисковой ставки и инвестиционных рисков, связанных с конкретным объектом инвестирования (метод кумулятивного построения).

Безрисковая ставка дохода +

+ Премия за риск вложения в недвижимость +

+ Премия за недостаточную ликвидность недвижимости +

+ Премия за инвестиционный менеджмент

[♦] Подразумевается что на поиск арендатора аналогичных объектов потребуется не менее 6 месяца. (6 мес./12 мес.=50%)

Безрисковая ставка. Долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на 22.09.2017 года составляет 8,95% (Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr)

Все инвестиции, за исключением перечисленных, имеют более высокую степень риска, зависящую от оцениваемого вида недвижимости. В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в данного рода имущество подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи имущества, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

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

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

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

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

Таблица 29. Расчет поправки на риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			X							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный				X						
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный	X									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	X									
Ускоренный износ	Статичный	X									
Недозагрузка имущественного комплекса	Динамичный	X									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	X									
Криминогенные факторы	Динамичный	X									
Финансовые проверки	Динамичный	X									
Нарушение технологии производства	Динамичный	X									
Количество наблюдений		8	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		8	0	3	4	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,5									

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Премия за низкую ликвидность - при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То



есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции. Для оцениваемого объекта типичный срок экспозиции составляет 6 месяцев.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

$$P_1 = \frac{r_0}{12} \times T_{\text{эксп}}$$

Где: $T_{\text{эксп}}$ – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке;

R_0 – безрисковая ставка.

Премия за инвестиционный менеджмент – возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда решений владельцем объекта.

Премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями. Чем рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Необходимо особо подчеркнуть, что вознаграждение за управление инвестициями не адекватно комиссионным вознаграждениям, получаемым за управление недвижимостью, так как эти затраты включаются в состав операционных расходов и вычитаются из выручки при определении прибыли. Размер данной премии может быть в диапазоне 1-3%. В данном случае риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями, можно отнести к низкому, поэтому премия за него принимается равной 1%.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой требуемую инвесторами ставку дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования. Другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска.

Ставка капитализации состоит из двух частей:

Ставки доходности инвестиций (ставки дисконтирования).

Нормы возврата капитала.

Далее рассчитываем вторую часть ставки капитализации - норму возврата капитала.

Как, опять же, отмечалось ранее - норма возврата капитала рассчитывается в случае, если предполагается изменение стоимости актива в процессе эксплуатации и получение в результате перепродажи суммы отличной от первоначальных инвестиций.

Величина нормы возврата капитала зависит от срока эффективной жизни объекта, составляющего для аналогичных объектов 50 лет.

$$1/S_n = \frac{KD}{(1 + KD)^n - 1}$$

где:

KD – ставка дисконтирования;

n – срок экономической жизни

Таблица 30. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование компонентов ставки	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Безрисковая ставка	8,95%
2.	Поправка на риск	2,5%
3.	Поправка на ликвидность рынка недвижимости	4,48%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%
5.	Срок эффективной жизни, лет	50
6.	Норма возврата капитала	0,12%
7.	Ставка коэффициента капитализации	16,05%

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Расчёт текущей рыночной стоимости при оценке доходным подходом, был основан на

методе прямой капитализации, поскольку, проанализировав рынок и объекты оценки, эксперты пришли к выводу, что доход, приносимый рассматриваемыми оцениваемым комплексом недвижимости, будет относительно постоянным. Основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{зд} = \frac{ЧОД}{СК}$$

где:

С_{зд} – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ДВД - ОР;$$

где:

ДВД – действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы по объекту оценки.

$$ДВД = ПВД * Кз * Кс;$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.

Кз - коэффициент не до загрузки помещений;

Кс - коэффициент сбора платежей;

$$ПВД = Аст * S;$$

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 31. Определение стоимости объекта методом капитализации дохода

№ п/п	Показатель	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	7 739,90
2.	Арендная плата (А ст), руб./ кв.м.	3 246
3.	Арендная плата (А ст), руб./ кв.м./год	38 952
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	301 484 585
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	50%
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7.	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	150 742 292
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	17,9%
9.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	123 759 422
10.	Коэффициент капитализации	16,05%
11.	Справедливая стоимость Объекта (V), руб.	771 086 741

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 31а. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ⁷

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на площадь помещения, %	Корректировка месторасположения объекта, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Большой	74,7	99 625	0	0	0	99 625	7 441 988

По мнению оценщика в данной таблице приведены исключительно те характеристики, которые существенно влияют на стоимость объектов

	Овчинниковский пер., д. 12, стр.1							
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	99 625	0	-10	0	89 662	9 441 409
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	99 625	0	-20	0	79 700	17 103 620
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	99 625	0	-10	0	89 662	10 436 657
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,0	99 625	0	-10	0	89 662	8 786 876
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	99 625	0	-20	0	79 700	5 730 430
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	99 625	0	0	0	99 625	7 153 075
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	99 625	0	0	0	99 625	117 208 813
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	99 625	0	-20	0	79 700	6 902 020
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	99 625	0	-10	0	89 662	6 975 704
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	99 625	0	0	0	99 625	14 963 675
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,2	99 625	0	-15	0	84 681	5 097 796
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	99 625	0	-15	0	84 681	13 438 875
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	99 625	0	-15	0	84 681	11 525 084
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,3	99 625	0	-20	0	79 700	61 791 410
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	99 625	0	0	0	99 625	434 942 825
17	Итого:	7 739,9						738 940 257

5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, на дату оценки 22 сентября 2017 года составляет:

738 940 257 рублей 00 копеек

(Семьсот тридцать восемь миллионов девятьсот сорок тысяч двести пятьдесят семь) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 32. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом.

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Балансовая стоимость, руб. на 01.09.2017	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	2 072 416,32	7 441 988
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	2 507 876,02	9 441 409
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	2 665 911,07	17 103 620
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	1 128 254,65	10 436 657
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	1 733 240,84	8 786 876
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	1 927 832,79	5 730 430
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	882 611,41	7 153 075
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	11 917 968,06	117 208 813
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	3 085 664,44	6 902 020
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	3 200 094,26	6 975 704
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	12 923 837,26	14 963 675
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	1 853 070,42	5 097 796
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	3 050 048,20	13 438 875
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	2 299 060,63	11 525 084
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	34 074 814,82	61 791 410
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	164 514 766,14	434 942 825
17	Итого	7 739,90	249 837 467,33	738 940 257

5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в следующей Таблице.

Таблица 33. Данные по трем подходам

Подход	Справедливая стоимость, руб.
Затратный, руб.	Не применялся
Сравнительный, руб.	742 985 215 (См. таблицу № 34)
Доходный, руб.	738 940 257 (См. таблицу № 34)

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Сравнительный подход отражает реальную сложившуюся ситуацию на рынке купли-продажи, подобных объектов. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Доходный подход приводит к текущей стоимости сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в сложности оценки ставок дисконтирования.

Затратный подход отражает необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений рыночной стоимости объектов оценки, что, по мнению оценщика, вполне закономерно. Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости, проведено итоговое согласование величин стоимости на основе значений, полученных различными методами. При выводе итоговой величины стоимости оценщик руководствуется, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу. Оценщик исходил из того, что имущество оценивается для целей залога.

Рассматриваемый объект относится к коммерческому виду недвижимости, и его стоимость может в достаточной степени точно отражать результаты применения подходов, основанных на анализе рыночных данных (доходный и сравнительный подходы). Сравнительный подход отражает реальную сложившуюся ситуацию на рынке купли-продажи, подобных объектов. В данном случае доходный подход основывается на доходах от эксплуатации оцениваемого объекта и определяется в форме общей суммы арендных платежей за год. Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, учитывая достоверность сведений полученных для расчетов по каждому из подходов, оценщик счел возможным придать следующие удельные веса величинам стоимостей, полученным разными подходами:

- затратный подход – 0,0
- сравнительный подход - 0,5
- доходный подход – 0,5



Расчет стоимости произведен по формуле:

$$PV = \frac{PC1Q1 + PC2Q2 + PC3Q3}{Q1 + Q2 + Q3} \quad (*),$$

где:

PV - обоснованная Справедливая стоимость объектов оценки, руб.;

PC1 - стоимость объектов, определённая затратным подходом, руб.;

PC2 - стоимость объектов, определённая доходным подходом, руб.;

PC3 - стоимость объектов, определённая сравнительным подходом, руб.;

Q1 – весовой показатель достоверности затратного подхода;

Q2 – весовой показатель достоверности доходного подхода;

Q3 - весовой показатель достоверности сравнительного подхода

Согласования результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных всеми подходами, представлена ниже:

Таблица 34. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по затратному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по сравнительному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по доходному подходу с весовым коэфф. руб.	Сумма округленно руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	Не применялся	-	-	8 817 663	0,5	4 408 832	7 441 988	0,5	3 720 994	8 129 826
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	Не применялся	-	-	11 186 756	0,5	5 593 378	9 441 409	0,5	4 720 705	10 314 083
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	Не применялся	-	-	19 300 266	0,5	9 650 133	17 103 620	0,5	8 551 810	18 201 943
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	Не применялся	-	-	12 365 987	0,5	6 182 994	10 436 657	0,5	5 218 329	11 401 323
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	Не применялся	-	-	10 411 226	0,5	5 205 613	8 786 876	0,5	4 393 438	9 599 051
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	Не применялся	-	-	6 789 733	0,5	3 394 867	5 730 430	0,5	2 865 215	6 260 082
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	Не применялся	-	-	8 475 344	0,5	4 237 672	7 153 075	0,5	3 576 538	7 814 210
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не применялся	-	-	112 422 811	0,5	56 211 406	117 208 813	0,5	58 604 407	114 815 813
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не применялся	-	-	8 177 898	0,5	4 088 949	6 902 020	0,5	3 451 010	7 539 959
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	Не применялся	-	-	8 265 239	0,5	4 132 620	6 975 704	0,5	3 487 852	7 620 472
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	Не применялся	-	-	17 729 758	0,5	8 864 879	14 963 675	0,5	7 481 838	16 346 717
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	Не применялся	-	-	6 040 167	0,5	3 020 084	5 097 796	0,5	2 548 898	5 568 982
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	Не применялся	-	-	15 923 165	0,5	7 961 583	13 438 875	0,5	6 719 438	14 681 021
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	Не применялся	-	-	13 655 594	0,5	6 827 797	11 525 084	0,5	5 762 542	12 590 339
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	Не применялся	-	-	66 240 857	0,5	33 120 429	61 791 410	0,5	30 895 705	64 016 134



ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	Не применялся	-	-	417 182 751	0,5	208 591 376	434 942 825	0,5	217 471 413	426 062 789
17	Итого										740 962 744

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»



6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основе принятой методологии, а также с учетом всех допущений, изложенных в настоящем Отчете, мы получили следующие значения стоимости по состоянию на Дату оценки (округленно):

- Справедливая стоимость объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 7739,9 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 22 сентября 2017 года составляет:

740 962 744 рубля 00 копеек

(Семьсот сорок миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи семьсот сорок четыре) рубля 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 35. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Балансовая стоимость, руб. на 01.09.2017	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	2 072 416,32	8 129 826
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	2 507 876,02	10 314 083
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	2 665 911,07	18 201 943
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	1 128 254,65	11 401 323
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	1 733 240,84	9 599 051
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	1 927 832,79	6 260 082
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	882 611,41	7 814 210
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	11 917 968,06	114 815 813
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	3 085 664,44	7 539 959
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	3 200 094,26	7 620 472
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	12 923 837,26	16 346 717
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	1 853 070,42	5 568 982
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	3 050 048,20	14 681 021
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	2 299 060,63	12 590 339
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	34 074 814,82	64 016 134
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	164 514 766,14	426 062 789
17	Итого	7 739,90	249 837 467,33	740 962 744

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости (торгово-офисного назначения) г. Москвы, выполнен подбор аналогов, произведен расчет корректировок цены предложения по максимально сопоставимым объектам и определена ожидаемая рыночная цена за торгово-офисные объекты площадью до 5000 кв.м. В результате проведенных расчетов Справедливая стоимость оцениваемого объекта составляет от 80 000 до 120 000 руб./кв.м., что подтверждается приведенным диапазоном цен для данного сегмента рынка в п. 3 настоящего отчета.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины стоимости на дату.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости,



приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Рекомендованное нами значение рыночной стоимости действительно только на Дату оценки.

Мы независимы от Заказчика и не имеем и не предполагаем, иметь доли собственности в оцениваемом объекте. Результаты нашего анализа никоим образом не зависят от суммы выплаченного нам вознаграждения


Ерохина О.И.,

Оценщик ООО АКГ «ХАРС»



7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют следующим нормативным актам:
 - Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
 - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
 - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
 - Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
 - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Саморегулируемая организация НП «СМАО» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)
 - МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», (ред. от 17.12.2014 г.) (введен в действие на территории Российской Федерации. Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106 Н).
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям сообщества профессиональных оценщиков, в котором он состоит.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации;
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Стандарты оценки:

5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
9. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», (ред. от 17.12.2014 г.) (введен в действие на территории Российской Федерации. Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106 Н)

Научная литература и источники информации:

10. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.;
11. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.: ИКФ "ЭКМОС", стр. 261;
12. Интернет – сайты:
 - <http://maps.yandex.ru>
 - <https://www.avito.ru>

Данные, предоставленные Заказчиком

13. Свидетельства о государственной регистрации права собственности;
14. Кадастровые паспорта помещения.
15. Экспликации помещений.

9. ПРИЛОЖЕНИЕ



®

ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " ИЮН 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ВЛАДИМИРСКАЯ-2-Я, д.6, корп.1
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 775,3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 40838

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Внесен в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 " ИЮН 2010 года.
Сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-224

Регистратор: [подпись] ЛЕВСКИЙ АА

77 АМ № 579100



СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	22.01.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			1775/13		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Восточный	Квартал № 1775		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	2-я Владимирская ул.				
Дом	6	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	30	на	2009	Год постройки	1974
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	Встроенное		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1п=2,28 h1эт=2,50 h1эт=3,50 h2-9эт=2,50				

Водо технической инвентаризации Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова

"22" января 2010 г.



М.П.

Исполнитель Егина М.Н.

03 34 300038

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений



02 34 09 0099163

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 22.01.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1775/13 (00004031;0138,0144)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 775,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Перово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	2-я Владимирская
Номер дома	6	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. I ком. 1-17, пом. VI
ком. 1-16.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования 21.09.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. I ком. 1-17, пом. VI
ком. 1-16).

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации И МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Восточного БТИ

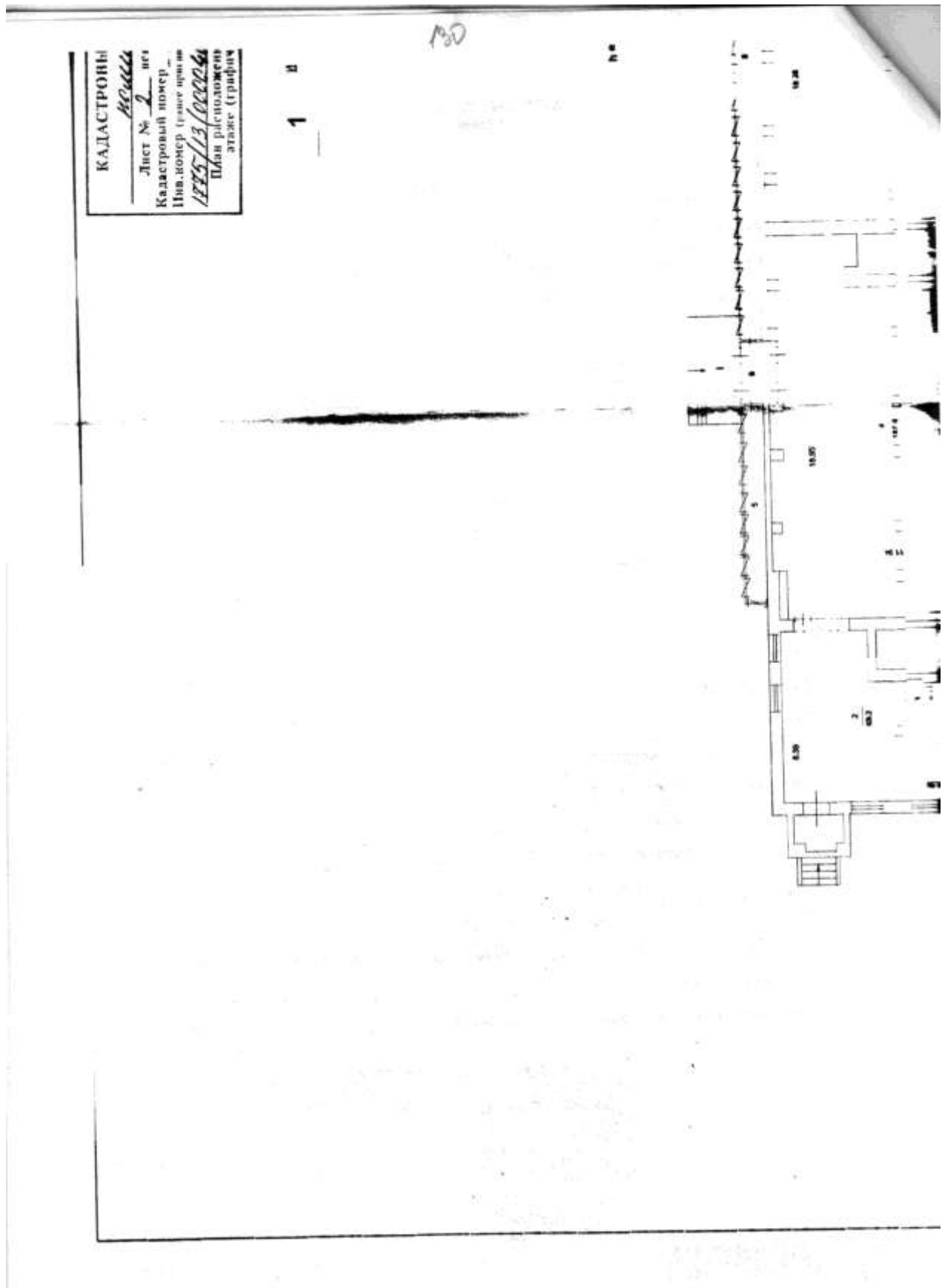


Л. А. Сверчкова
(подпись)

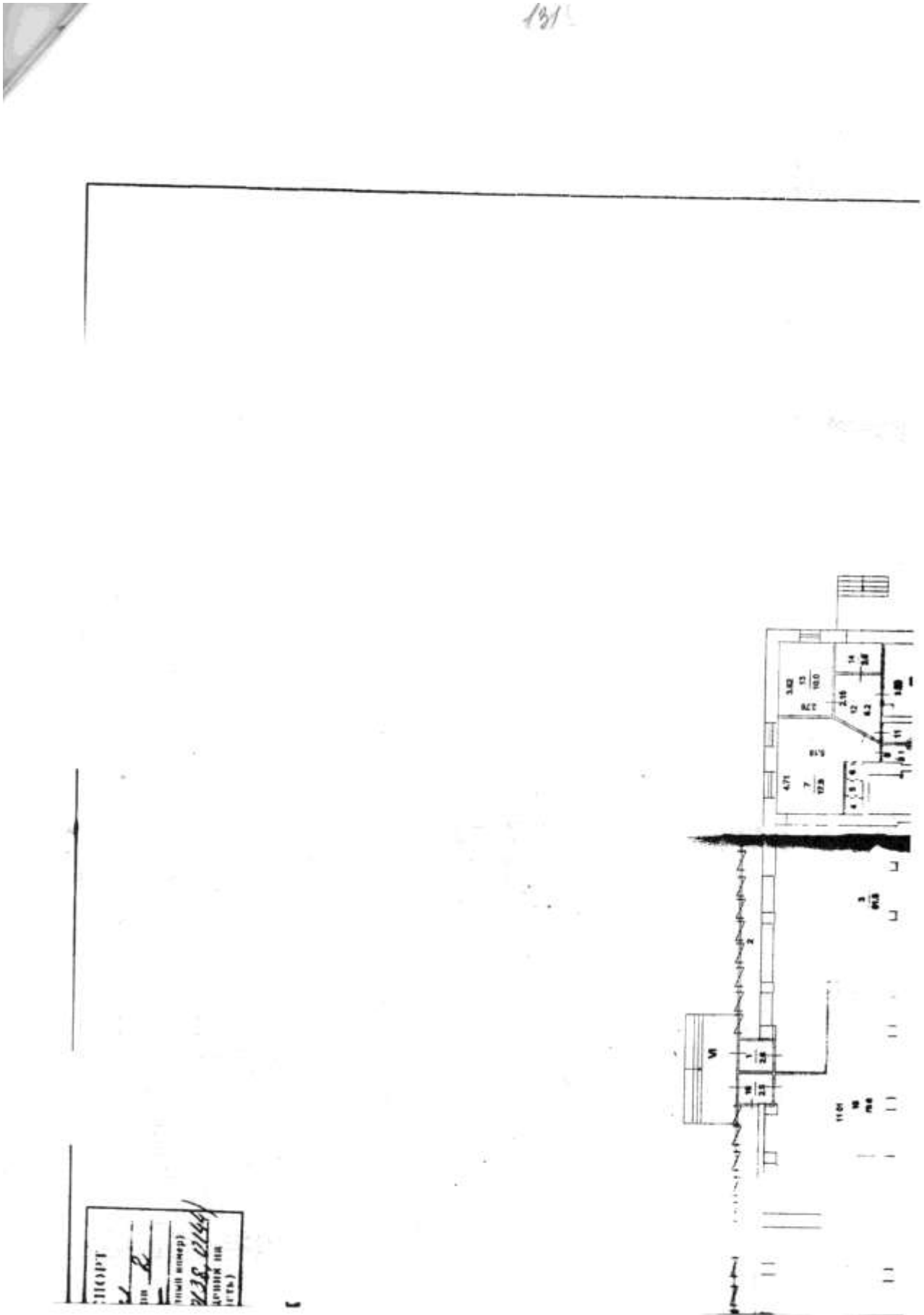
Л. А. Сверчкова
(инициалы, фамилия)



02 34 09 0099159



131





133

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Восточное ВТИ

ВЫПИСКИ ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1775/13 Лигер -
по состоянию на 5.05.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшествующий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00004031			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Владимирская ул.			
Дом	6	Корп.	1	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		6260,5	Количество квартир	128	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		1380,2	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		596,6	Год постройки	1974	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	9	
вент. камер		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал	
других помещений		783,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1266,6	
Площадь застройки (кв.м.)		1148	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3594,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	788,1 -	



02 34 09 0099165

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	775,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	775,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова



Подпись

М.П.

Исполнитель

Егича М.Н.

Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленко С.В.

135
Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Владимирская ул., 6, кор.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 21.09.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-17)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	кабинет	5,8	5,8		торгов.			350
	2	склад	69,2	69,2		торгов.			
	3	уборная	2,2		2,2	торгов.			
	4	зал торговый	187,4	187,4		торгов.			
	5	витрина	9,9		9,9	торгов.			
	6	тамбур	5,3		5,3	торгов.			
	7	электрощитовая	1,2	1,2		прочая			
	8	витрина	28,1		28,1	торгов.			
	9	зал торговый	164,7	164,7		торгов.			
	10	примерочная	1,0		1,0	торгов.			
	11	примерочная	1,0		1,0	торгов.			
	12	примерочная	1,0		1,0	торгов.			
	13	примерочная	1,0		1,0	торгов.			
	14	пом.подсобное	16,6		16,6	торгов.			
	15	зал торговый	79,0	79,0		торгов.			
	16	тамбур	2,5		2,5	торгов.			
	17	пом.подсобное	26,3		26,3	торгов.			
Итого по помещению			602,2	507,3	94,9				
---Нежилые помещения всего			602,2	507,3	94,9				
в т.ч. Торговые			601,0	506,1	94,9				
Прочие			1,2	1,2					

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 09 0099174

По адресу: 2-я Владимирская ул., 6, кор.1

стр. 2

Помещение N VI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 21.09.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-16)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	тамбур	2,6			2,6	торгов.		350
	2	витрина	11,4			11,4	торгов.		
	3	зал торговый	91,5	91,5			торгов.		
	4	примерочная	0,8			0,8	торгов.		
	5	примерочная	0,6			0,6	торгов.		
	6	примерочная	0,6			0,6	торгов.		
	7	коридор	17,9			17,9	торгов.		
	8	умывальная	2,1			2,1	торгов.		
	9	уборная	1,5			1,5	торгов.		
	10	уборная	1,5			1,5	торгов.		
	11	умывальная	2,4			2,4	торгов.		
	12	приемная	6,2	6,2			торгов.		
	13	кабинет	10,0	10,0			торгов.		
	14	тамбур	2,8			2,8	торгов.		
	15	парикмахерская	12,5	12,5			торгов.		
	16	парикмахерская	8,7	8,7			торгов.		
Итого по помещению			173,1	128,9	44,2				
---Нежилые помещения всего			173,1	128,9	44,2				
в т.ч. Торговые			173,1	128,9	44,2				
Итого			775,3	636,2	139,1				
---Нежилые помещения всего			775,3	636,2	139,1				
в т.ч. Торговые			774,1	635,0	139,1				
Прочие			1,2	1,2					

Экспликация на 2 страницах

22.01.2010 г.

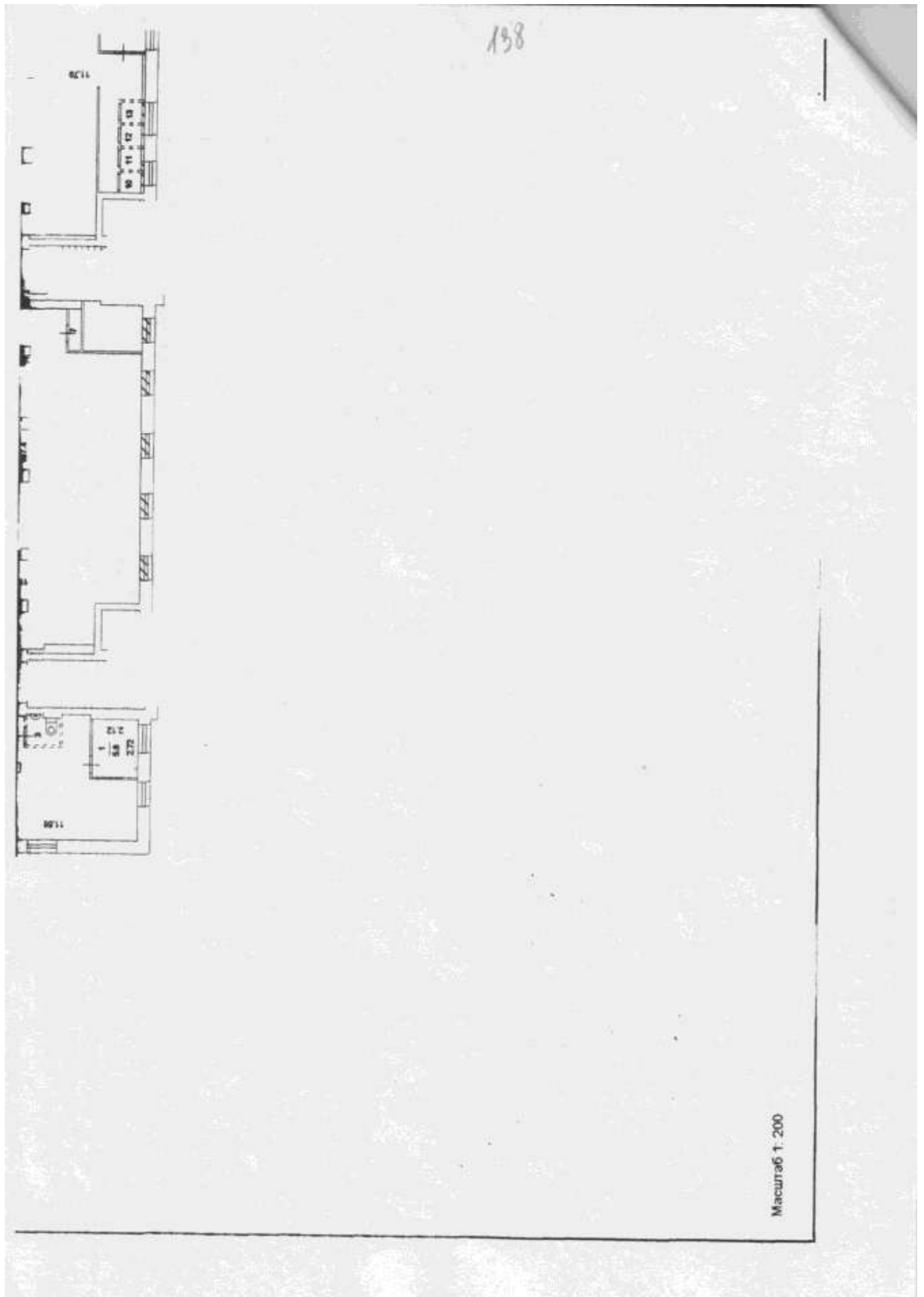
Исполнитель

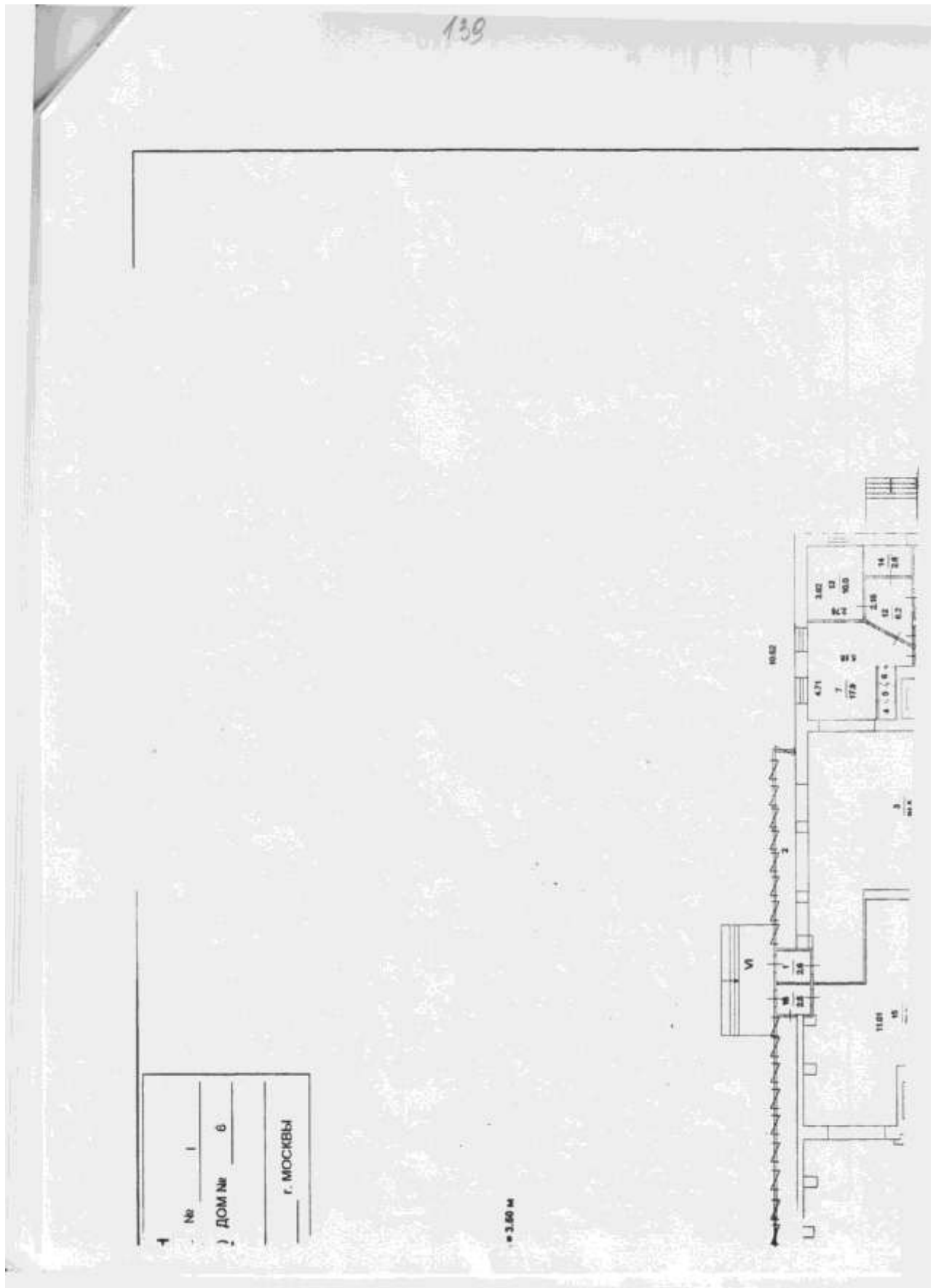
Егина М.Н.

03 34 300038

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

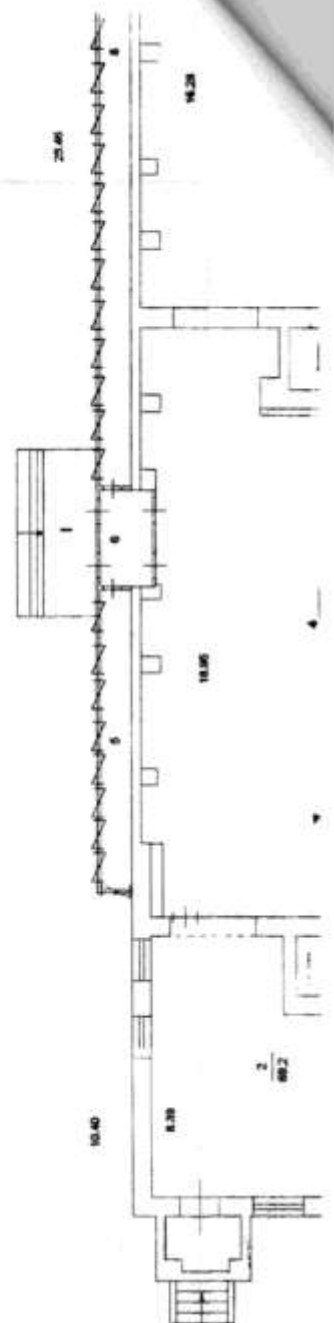
Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е. В.





ПОСТАНОВКА			
НА ЧАСТЬ	1	ЭТАЖ	1
КОРПУС (СТР.) №	1	ПО (УЛ./ПЕР.)	2-я Владимирская
Восточный административный с			

1 й ЭТ





Результаты на прошед-
шие переболевшими

№ 1

Таргасимальному боев-
ственному индустриал-
ции не прилагално

21. 09. 2006

Удостоверение

142

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94/64699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Замытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: обшья долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЧИСТОВА, д.22
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 136,1 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 282148

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 года
сведена запись регистрации № 77-77-13/005/2010-227

Регистратор: ГАХОВСКИЙ АА

77 AM № 579904



144

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2069/18 Литер -
по состоянию на 6.09.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшествующий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00067443			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Чистова			
Дом	22	Корп.	-	Строение	-
функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		14787,1	Количество квартир	171	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		3246,7	Материал стен	панельные	
лестничных клеток		814,2	Год постройки	1998	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	10-12	
вент. камер		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал	
других помещений		2432,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3439,2	
Площадь застройки (кв.м.)		3495	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		6775,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3752,0 -	



02 40 09 0145118



146

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К. - Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	136,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	136,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Е.А. Егорова

2.03.2010 Подпись

Исполнитель

Орехова Т.С.

2.03.2010 Подпись

Уполномоченная организация для
строений и сооружений
Нестерова Т. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.03.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)2069/18 (00067443:0217)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения

136,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Текстильщики
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Чистова
Номер дома	22	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	XI	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната1.8. Номер помещения на поэтажном плане XI

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

1.10. Примечание: дата обследования - 10.10.20061.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.

(подпись)

Е.А.Егорова

(инициалы, фамилия)

Заместитель начальника
БТИ Юго-Восточное
БТИ г. Москва
Владимирова

02 40 09 0145122

Лист № 2 , всего листов 2

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

The floor plan shows a building with several rooms and a staircase. The rooms are numbered 1 through 10. The dimensions are as follows:

- Room 1: 10.47 (width) x 9.61 (height)
- Room 2: 75.2 (width) x 3.07 (height)
- Room 3: 11.6 (width) x 4.02 (height)
- Room 4: 18.6 (width) x 2.66 (height)
- Room 5: 7.0 (width) x 2.66 (height)
- Room 6: 2.94 (width) x 1.54 (height)
- Room 7: 2.94 (width) x 1.54 (height)
- Room 8: 2.94 (width) x 1.54 (height)
- Room 9: 2.94 (width) x 1.54 (height)
- Room 10: 2.65 (width) x 3.01 (height)

The staircase is located between Room 1 and Room 2, with a width of 1.54. The overall width of the building is 10.47. The overall height of the building is 9.61. The plan also shows a staircase labeled 'XI' and a staircase labeled 'XII'.

Начальник ТБТИ

М. П.



Е. А. ЕГОРОВА
(ИЖИЛКОЗ БЭ, @JAMSTON)

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.03.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		2069/18			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Восточный	Квартал № 2069		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Чистова			
Дом	22	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	14	на	2007	Год постройки	1998
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,85 hп=3,10 h1эт=2,63 h1эт=2,64 h1эт=2,65 h1эт=2,75 h1эт=3,07 h2-12эт=2,65				

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А. Егорова

"2" марта 2010 г.

Исполнитель Орехова Т.С.



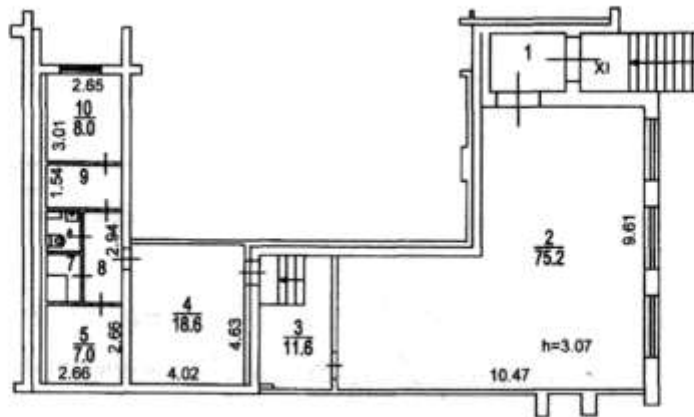
03 40 300185

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестеров Т.И.



02 40 09 0145116

1 й ЭТАЖ



② Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Позажный план составлен по состоянию на

* 10 *	10	2006 г.
Исполнитель	<i>Т. С. Орехова</i>	Орехова Т. С./
Проверил	<i>Т. Н. Нестерова</i>	Нестерова Т. Н./
* 02 *	03	2010 г.

Руководитель гал. им по инвентар
зданий и сооружений
Ахметова Т. Н.

Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

Помещение N XI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 10.10.2006

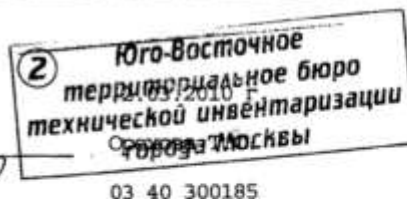
Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 21.07.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,8		4,8	торгов.			307
	2	зал торговый	75,2	75,2		торгов.			
	3	коридор	11,6		11,6	торгов.			
	4	пом.подсобное	18,6		18,6	торгов.			
	5	склад	7,0		7,0	торгов.			
	6	уборная	1,5		1,5	торгов.			
	7	пом.подсобное	1,3		1,3	торгов.			
	8	коридор	4,0		4,0	торгов.			
	9	коридор	4,1		4,1	торгов.			
	10	комн.для отдыха	8,0		8,0	торгов.			
Итого по помещению			136,1	75,2	60,9				
---Нежилые помещения всего			136,1	75,2	60,9				
в т.ч. Торговые			136,1	75,2	60,9				

Экспликация на 1 странице

Исполнитель



Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Гестерова Т. Н.



02 40 09 0145120

151

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " ИЮН 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. ОВЧИННИКОВСКИЙ Б., д.12, стр.1
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 74,7 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 9-2809758

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-223

Регистратор: ТАЛЕВСКИЙ АА

77 АМ № 579096



153

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 362/3 Литер -
по состоянию на 23.01.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00017229			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Большой Овчинниковский пер.			
Дом	12	Корп.	-	Строение	1
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	4362,9	Количество квартир	48		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	392,5	Материал стен	кирпичный		
лестничных клеток	375,3	Год постройки	1930		
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5		
вент. камер	-	Подземных этажей	1		
других помещений	17,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	720,5		
Площадь застройки (кв.м.)	1137	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	2677,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	608,9 -		



02 10 09 0054735

154

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест" пл-дь по св-ву 76.2 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	74,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	74,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Евдокимов
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

10.03.2010 Подпись

Исполнитель

Мешкова Л.В.

10.03.2010 Подпись



Ген. план по... строительству... сооружений Исакова Т.М.

155

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 10.03.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

362/3 (00017229:0027)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

74,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Большой Овчинниковский
Номер дома	12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

II

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

1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.20071.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № 09-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Кирочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

02 10 09 0054731

136

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

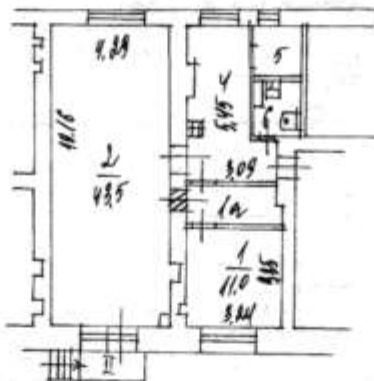
ПОДПИСАНИЕ-ИННЕТ
А.П. Алексеев

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(подпись)

**Оублетина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Федерального ТБТИ г. Москвы**
(инициалы, фамилия)

158

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	4.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГовВТИ №			362/3		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 362		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Вольшой Овчинниковский пер.			
Дом	12	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	56	на	1997	Год постройки	1930
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=3,15 hп=3,75 h1эт=2,85 h1эт=2,89 h2-5эт=2,85				

Вро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"4" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

Исполнитель Мешкова Л.В.



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Иванова Г.М.



02 10 09 0047328

158

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

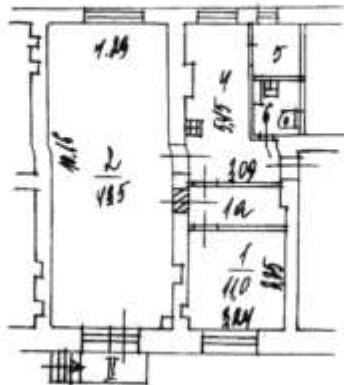
по адресу: Большой Ордынский пер.
наименование ул. (просп., бульв. и т.п.)

домовл. (вл.) 12 дом 12
нужное подчеркнуть

корпус 1 строение (сооружение) 1
нужное подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) II

квартал № 362/3 15 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

② - Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

Инвентаризация строений и сооружений

Масштаб 1:200

14004/15

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 09 • 09 • 2007 г.

Исполнитель Машкина

Проверил Рыж

• 10 • 03 • 2008 г.

159
Центральное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большой Овчинниковский пер., 12, стр.1

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 9.07.2007

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 5.04.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	11,0		11,0	торгов.			289
	1а	пом.подсобное	3,6		3,6	торгов.			
	2	зал торговый	43,5	43,5		торгов.			
	4	пом.подсобное	11,8		11,8	торгов.			
	5	кладовая	2,6		2,6	торгов.			
	6	уборная	2,2		2,2	торгов.			
Итого по помещению			74,7	43,5	31,2				
---Нежилые помещения всего			74,7	43,5	31,2				
в т.ч. Торговые			74,7	43,5	31,2				

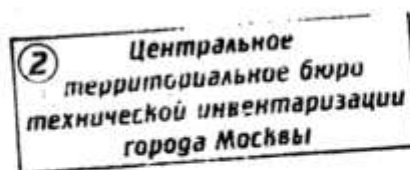
Экспликация на 1 странице

10.03.2010 г.

Исполнитель

Мешкова Л.В.

03 10 300415



02 10 09 0054733

160

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 07 июля 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, просп. ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д.50
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 105,3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 9-816921

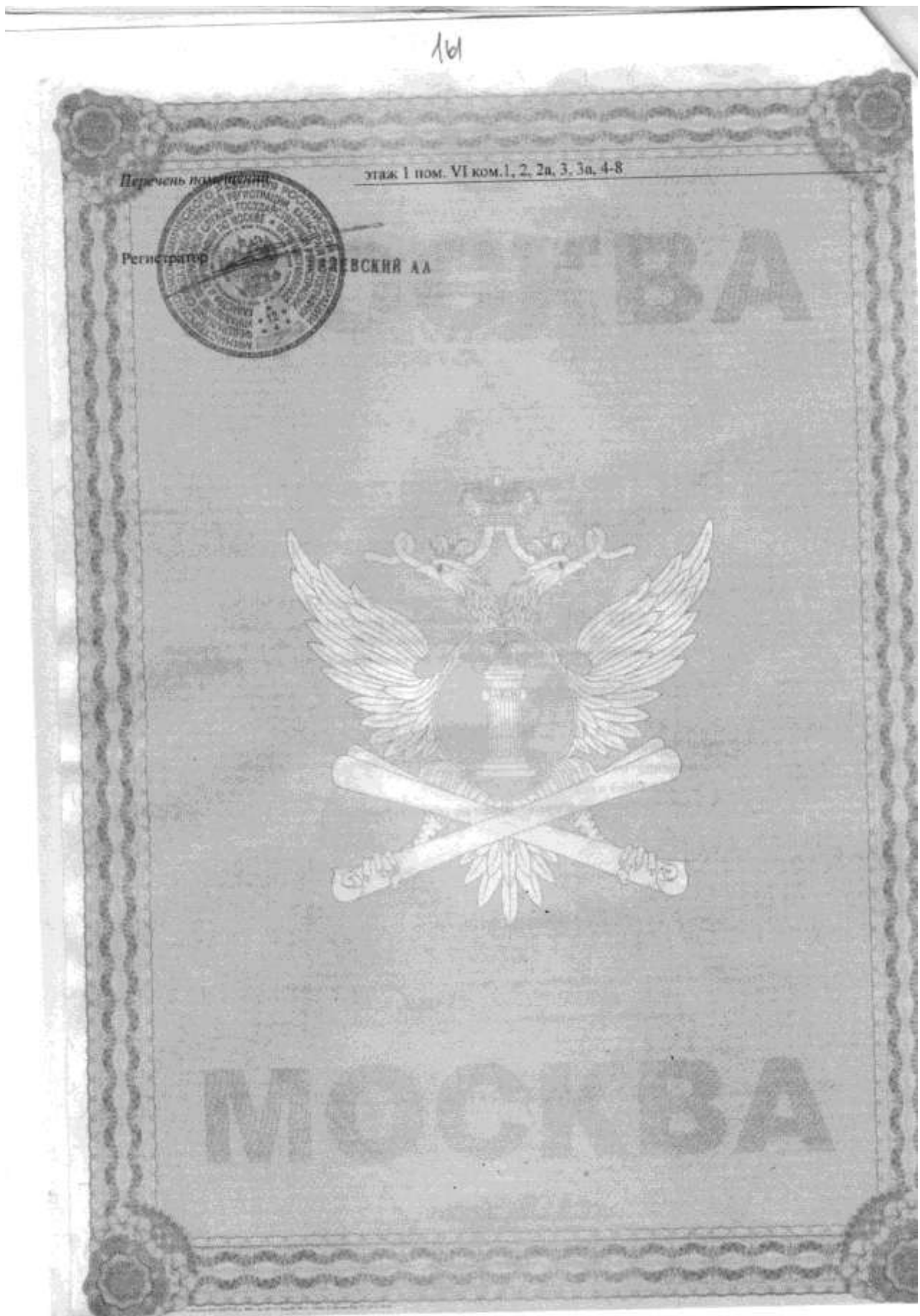
Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" мая 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-234

Регистратор: ГАДЕВСКИЙ АА

Повторное, взамен свидетельства 77 АМ 578263 от 18.05.2010

77 АМ № 579972



162

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2213/1. Литер -
по состоянию на 24.02.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00012675			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ленинградский просп.			
Дом	50	Корп.	-	Строение	-
функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	7640,7	Количество квартир	72		
	810,0	Материал стен	кирпичный		
	768,0	Год постройки	1936		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5		
	-	Подземных этажей	1		
	42,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1483,0		
Площадь застройки (кв.м.)	1928	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	3912,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1963,8 -		



02 92 09 0210980

163

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	105,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	105,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010



Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульникова В.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2213/1 (00012675:0006)

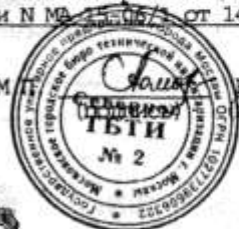
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 105,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Аэропорт
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	50	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VI	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 17.10.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МБ 45-05/7 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М.П.



В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)
Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ



02 92 09 0210981

165
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

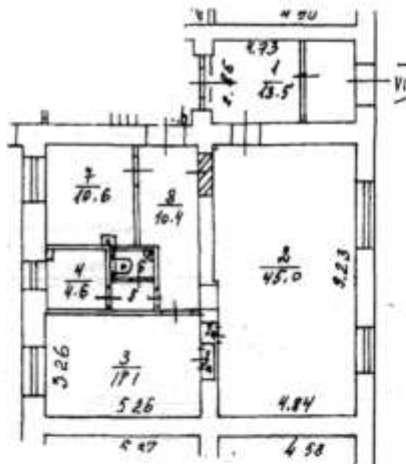
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

2213/1 (00012675:0006)

2. План расположения помещения на этаже

h = 3.10 м

1 й этаж



Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ
В. В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)

Северное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 50

стр. 1

Помещение N VI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 17.10.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

о перепланировке квартиры (помещения)

от 31.03.2006

N A0022019-06

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	13,5		13,5	торгов.			310
	2	зал торговый	45,0	45,0		торгов.			
	2а	шкаф встроенный	0,4		0,4	торгов.			
	3	кабинет	17,1	17,1		торгов.			
	3а	шкаф встроенный	0,4		0,4	торгов.			
	4	пом.подсобное	4,6		4,6	торгов.			
	5	коридор	1,6		1,6	торгов.			
	6	уборная	1,7		1,7	торгов.			
	7	кабинет	10,6	10,6		торгов.			
	8	коридор	10,4		10,4	торгов.			
Итого по помещению			105,3	72,7	32,6				
---Нежилые помещения всего			105,3	72,7	32,6				
в т.ч. Торговые			105,3	72,7	32,6				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300258

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульникова В.А.

1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210983

867

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. ПОМЕЩ. № VI
КОРП. (СТР.) №	()		ДОМ № 50
ПО (УЛ./ПЕР.)	Ленинградский просп.		
Северный административный округ		г. МОСКВЫ	

h = 3.10 м

1 й этаж

300258

1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
17 октября 2006 г.

Исполнитель Рогозина А. Н.

Проверил Цырульников В. А.

2 февраля 2010 г.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2213/1		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2213		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ленинградский просп.			
Дом	50	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	на	2007	Год постройки	1936
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,45 h1эт=2,45 h1эт=3,10 h1эт=3,85 h2эт=3,04 h2эт=3,10 h3-4эт=3,05 h5эт=2,91 h5эт=3,10 h1эт=1,98				

Бюро технической инвентаризации Северное БТИ

Начальник БТИ

В.В.Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300258

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульникова В.А.



02 92 09 0210977

168

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

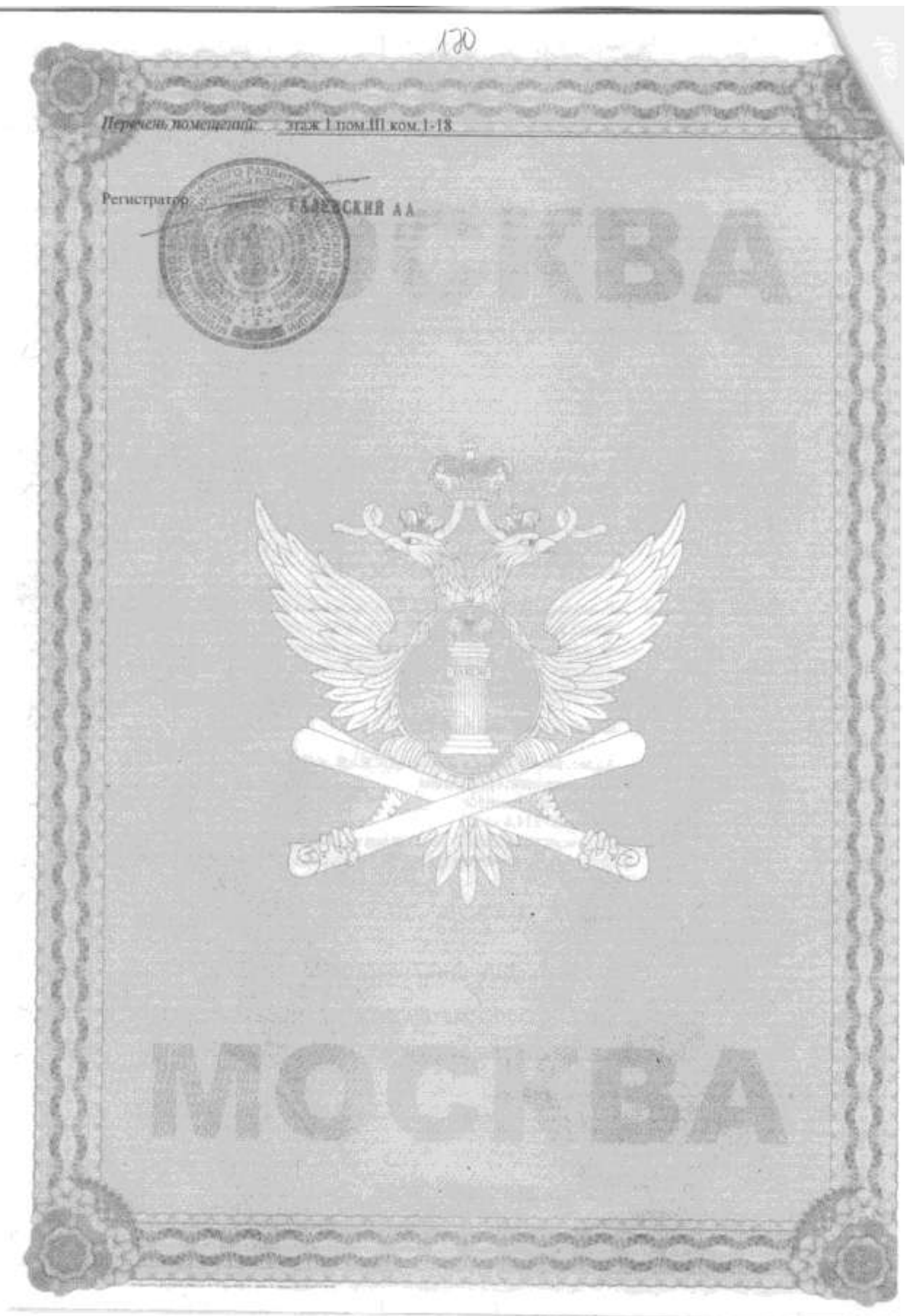
Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЛЮБЛИНСКАЯ, д.175
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 214,6 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 40601
Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 года
сведена запись регистрации № 77-77-13/005/2010-235

Регистратор: ГЛАДОВСКИЙ АА

77 АМ № 579099



181

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	1.03.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			2114/11		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Восточный	Квартал № 2114		
Наименование (ул., пл., пер. просп., туп., бульв. и т.п.)		Люблинская ул.			
Дом	175	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	11	на	2009	Год постройки	1995
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hтх=2,22 hтк=2,30 hлэт=2,65 hлэт=3,15 h2-14эт=2,65 hт=1,90 hчн=2,30				

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А.Егорова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель Никитина Г.Н.



03 40 300184

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестерова Т.Н.



02 40 09 0145053

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Люблинский ул.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.) 145

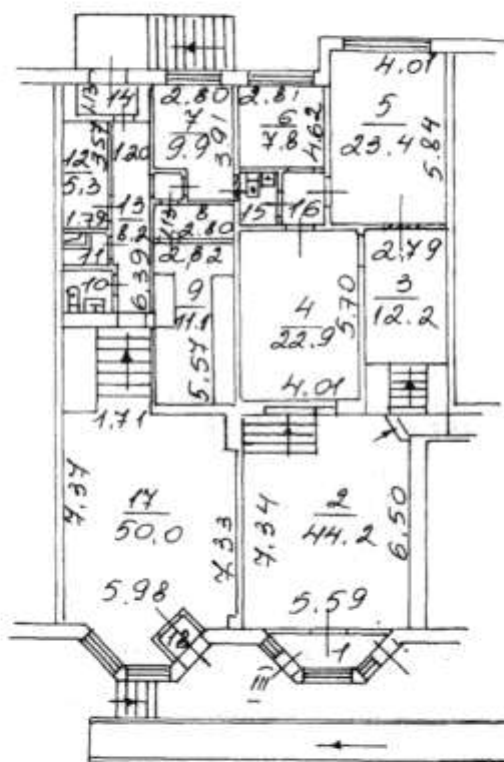
домовл. (вл.) _____ дом _____

корпус _____ строение (сооружение) _____

на часть 1 этажа помещ. (квартира) III

квартал № 20-15 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



2
 Кв.-восточное
 торгово-офисное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестерова Т. Н.

III (к. 2, 3, 5-7, 15, 16)

20

09
Исполнитель
З

Масштаб 1:200

03 40 300184

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 20 • 09 2007 г.

Исполнитель И. И. И.

Проверил З

• 01 • 03 2008 г.

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Люблинская ул., 175

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 20.09.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,3,5-7,15,16)

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 24.04.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	тамбур	4,5		4,5	торгов.			315
	2	зал торговый	44,2	44,2		торгов.			
	3	зал торговый	12,2	12,2		торгов.			
	4	зал торговый	22,9	22,9		торгов.			
	5	склад	23,4	23,4		торгов.			
	6	пом.подсобное	7,8		7,8	торгов.			
	7	кабинет	9,9	9,9		торгов.			
	8	коридор	3,2		3,2	торгов.			
	9	склад	11,1	11,1		торгов.			
	10	санузел	2,5		2,5	торгов.			
	11	кладовая	1,1		1,1	торгов.			
	12	гардеробная	5,3		5,3	торгов.			
	13	коридор	8,2		8,2	торгов.			
	14	тамбур	2,2		2,2	торгов.			
	15	санузел	2,3		2,3	торгов.			
	16	коридор	2,4		2,4	торгов.			
	17	зал торговый	50,0	50,0		торгов.			
	18	тамбур	1,4		1,4	торгов.			
Итого по помещению			214,6	173,7	40,9				
---Нежилые помещения всего			214,6	173,7	40,9				
в т.ч. Торговые			214,6	173,7	40,9				

Экспликация на 1 странице

1.03.2010 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

03 40 300184

Юго-Восточное
бюро
территориальной
технической
инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы по обследованию
зданий и сооружений
Нестерова Т.Н.



02 40 09 0145044

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 01.03.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2114/11 (00061066:0385)1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 214,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Марьино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Люблинская
Номер дома	175	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____1.8. Номер помещения на поэтажном плане III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 20.09.2007
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,3,5-7,15,16)1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.  Е.А. Егорова
(инициалы, фамилия)

«10» июля 2010 г.



02 40 09 0145047

185

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

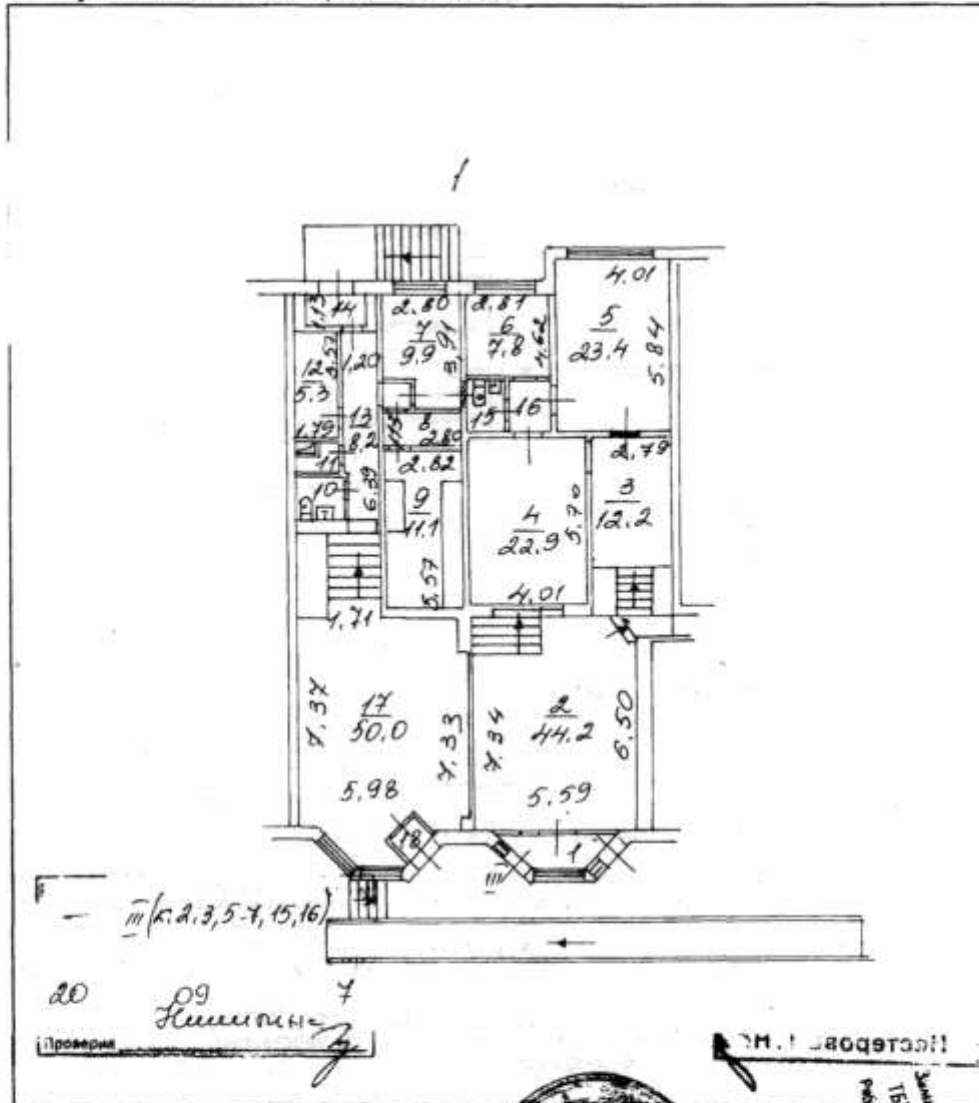
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 244/11 (00061066-0385)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

186

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2114/11 Литер -
по состоянию на 3.07.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00061066			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Люблинская ул.			
Дом	175	Корп.	-	Строение	-
функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений		17206,0	Количество квартир	222	
		6380,5	Материал стен	панельные	
		872,9	Год постройки	1995	
		3768,0	Этажность (без учета подземных этажей)	12-14	
		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье	
		1739,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4117,7	
Площадь застройки (кв.м.)		3486	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		9052,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2133,1 -	



02 40 09 0145043

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	214,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	214,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на произведенное переоборудование в ТВИ не предъявлено

Начальник ТВИ

Е.А.Егорова

1.03.2010 Подпись

Исполнитель

Никитина Г.Н.

1.03.2010 Подпись

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестерова Т.И.

188

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЯ 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94/164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. МИХАЛКОВСКАЯ, д.16/1
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 116,4 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 266014

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 18 МАЯ 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-225

Регистратор САЗОВСКИЙ АА

77 АМ

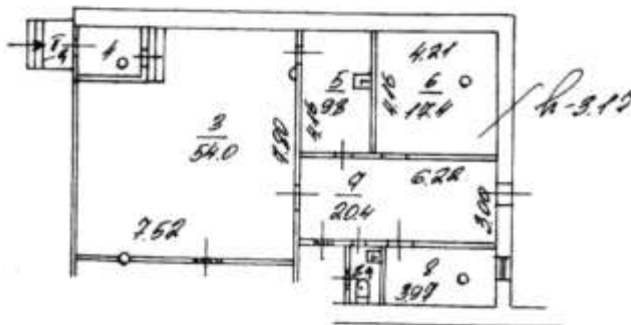
№ 578253



180

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Шмидтовская ул. (проект), д. 16/17
 домовл. (вл.) _____ дом 16/17
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) 19
 квартал № 290015 САО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Разрешение на производственное переоборудование
 в кв.арт. пом. № 19
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 не предъявлено
 15. 09 200 г.
 Исполнитель Сорокин
 Проверка Сорокин

Масштаб 1:200

300260
 поэтажный план составлен по состоянию на
 15. 09 200 г.
 Исполнитель Сорокин
 Проверка Сорокин
 09. 09. 2015 200 г.

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт, ГорВТИ №		2977/8			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2977		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Михалковская ул.			
Дом	16/1	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	29	на	2004	Год постройки	1970
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,18 h1эт=2,65 h1эт=3,00 h1эт=3,17 h2-14эт=2,65				

Вопро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

Ломоносова

Галина Анатольевна

Зам. начальника

СЕВЕРНОГО ТБТИ

"2" февраля 2010 г.

М.П.

Исполнитель Рогозина А.Н.

03 92 300260

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульников В.А.



02 92 09 0210961

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Михалковская ул., 16/1

стр. 1

Помещение N IIa Тип: Вытового обслуживания

ф.25

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

от 6.10.2000 N 5673

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	3	зал торговый	54,0	54,0		быт.обс			317
	4	тамбур	4,2		4,2	быт.обс			
	5	пом.подсобное	9,8		9,8	быт.обс			
	6	кладовая	17,4		17,4	быт.обс			
	7	коридор	20,4		20,4	быт.обс			
	8	кабинет	8,4	8,4		быт.обс			
	8а	уборная	2,2		2,2	быт.обс			
Итого по помещению			116,4	62,4	54,0				
---Нежилые помещения всего			116,4	62,4	54,0				
в т.ч. Вытов.обслужив.			116,4	62,4	54,0				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300260

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений

Цырульникова В.А.

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210967

183

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2977/8 (00014734:0108)1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 116,4 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Когтево
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Микалковская
Номер дома	16/1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IIa	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____1.8. Номер помещения на поэтажном плане IIa

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

1.10. Примечание: дата обследования - 15.09.2004
Помещение переоборудовано без разрешения1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N 16-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.



В. В. Кудряшова
(подпись) (фамилия)
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ



02 92 09 0210965

Лист № 2, всего листов 2

Иванов Иван Иванович
Иванов Иван Иванович
(ранее призывным участком)
План расположения помещений

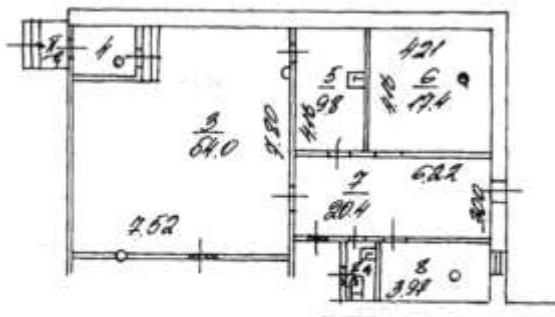
(ранее при военном учете и номер)

2944/2 (00014294:0108)

2. План расположения помещений на этаже

h. 314

ИЗ АЖ



Разрешение на производственное перестроирование
в инвент. № 2а
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
15.02.2004 г.
Исполнитель Григорьев
Проверил Григорьев

Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)



А.В. Бояринов

Домохозяйка
Галина Александровна
Земляничкина (ИЖР)
Одесского тира

185

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2977/8 Литер -
по состоянию на 10.02.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00014734			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Михалковская ул.			
Дом	16/1	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		5616,0	Количество квартир		106
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		1382,3	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		166,9	Год постройки		1970
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		14
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье
других помещений		1215,4	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1875,0
Площадь застройки (кв.м.)		959	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3022,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		561,9 -



02 92 09 0210964



186

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест" - 116,4 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	116,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	116,4
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

2.02.2010

Подпись

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись



Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Цырульникова В.А.

В.А. Цырульникова

188

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 07 ИЮЛЯ 2010 " г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. ХОРОШЕВСКОЕ, д.1
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 98 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
2-2562933

Кадастровый (или условный) номер:
Существующие ограничения (обременения) права: **ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2010 года
сведена запись регистрации № 77-77-13/005/2010-236

Регистратор: ГАЛЕВСКИЙ АА

Подторное, взамен свидетельства 77 АМ 579098 от 17.06.2010

77 АМ N 580042



188

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2143/1 Литер -
по состоянию на 3.04.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00028054			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Хорошёвское шоссе			
Дом	1	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		10669,8	Количество квартир	99	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		905,9	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		761,9	Год постройки	1956	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	5	
вент. камер		-	Подземных этажей	1, в т.ч. подвал	
других помещений		144,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2113,2	
Площадь застройки (кв.м.)		2479	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		4684,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3300,9 -	



02 92 09 0210971

180

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест" - 96,3 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	98,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	98,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

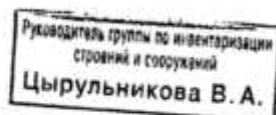


Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

2143/1 (00028054:0106)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

98,0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Хорошевское
Номер дома	1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения

нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

III

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

1.10. Примечание:

дата обследования - 26.05.2006

1.11.

ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Северного БТИ

В.В. Кудряшова

(инициалы, фамилия)

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ

02 92 09 0210973

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

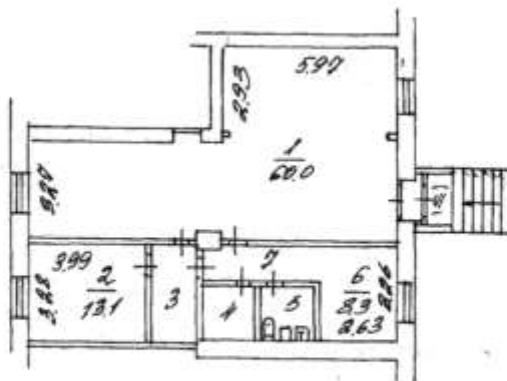
Лист № 2, всего листов 2

Инвентарный номер,
инвентарный номер

(ранее присвоенный инвентарный номер)

2143/1 (00088054.0106)

2. План расположения помещения на этаже

б-2.98Л 83 АЖМасштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

Исполнительный директор
Н.А. ВИНЮКОВ



Левонисова
Галина Анатольевна
Заместитель директора
ОБЩЕГО ТИИ

А.В. Яковлев

143

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

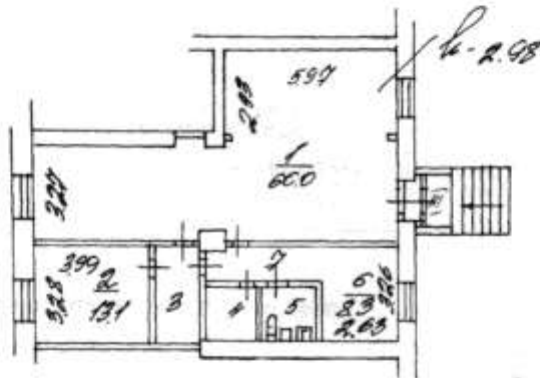
по адресу: Горожанское м.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 1

корпус _____ строение (сооружение) _____
номер подвального этажа

на часть 1 этажа помещ. (квартира) II

квартал № 214/4 С АО г. Москвы

1 **ЭТАЖ**

① **Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Масштаб 1:200

300261

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 26 " 05 200 6 г.

Исполнитель [подпись]

Проведен Кульничков В.А.

" 02 " 05 2010 200 г.

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №	2143/1				
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2143		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Хорошёвское шоссе			
Дом	1	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	40	на	2004	Год постройки	1956
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,37 hп=2,45 h1эт=2,74 h1эт=2,98 h1эт=3,00 h1эт=3,31 h2эт=2,90 h2-3эт=2,98 h4эт=2,88 h4эт=3,05 h5эт=3,11				

Видеo технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.

М.П.



Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульникова В.А.



02 92 09 0210970

195

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Хорошёвское шоссе, 1

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые
 Последнее обследование 26.05.2006
 Распоряжение Мосжилинспекции
 от 24.11.2005 N А016354-05

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	холл	60,0	60,0		торгов.			298
	2	кабинет	13,1	13,1		торгов.			
	3	коридор	5,4		5,4	торгов.			
	4	пом.подсобное	3,4		3,4	торгов.			
	5	санузел	2,9		2,9	торгов.			
	6	кабинет	8,3	8,3		торгов.			
	7	коридор	4,9		4,9	торгов.			
Итого по помещению			98,0	81,4	16,6				
---Нежилые помещения всего			98,0	81,4	16,6				
в т.ч. Торговые			98,0	81,4	16,6				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300261

Руководитель группы по инвентаризации
 строений и сооружений
 Цырульникова В.А.

В.А. Цырульникова

Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 92 09 0210975

196

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " ИЮН 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра пассивных инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ВЛАДИМИРСКАЯ 2-Я, д.36
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 71,9 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-3224109

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 " ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-333

Регистратор: ТАДЗЕВСКИЙ А.А.

77-AM № 579097

198



198

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	22.01.10	ОБЪЕКТ	нежилое помещение		
Паспорт ГорБТИ №		1784/22			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Восточный	Квартал № 1784		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Владимирская ул.			
Дом	36	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	III				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	39	на	1999	Год постройки	1960
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	торговые				
Расположение помещения	Встроенное		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h=2,80				

Видо технической инвентаризации Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова

"22" января 2010 г.



Исполнитель Егина М.Н.

Егина

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строения
и сооружений
Беленкова Е.В.



02 34 09 0099155

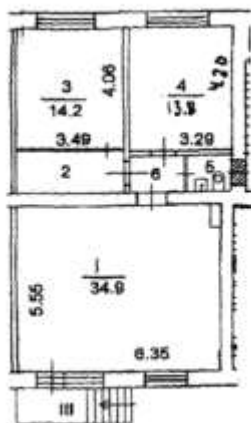
144

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № III
 ПОМЕЩ.
 КОРП. (СТР.) № () ДОМ № 36
 ПО (УЛ./ПЕР.) 2-я Владимирская ул.
Восточный административный округ г. МОСКВЫ

1 этаж

h = 2.80 м



5 Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 16 ноября 2006 г.

Исполнитель Егина М. Н.

Проверил Беленкова Е. В.

21 января 2010 г.

Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Владимирская ул., 36

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.11.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 4.08.2005 N A011060-05

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. людж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	34,9	34,9		торгов.			280
	2	расфасовочная	5,0		5,0	торгов.			
	3	кладовая	14,2		14,2	торгов.			
	4	кабинет	13,8	13,8		торгов.			
	5	уборная	2,3		2,3	торгов.			
	6	коридор	1,7		1,7	торгов.			
Итого по помещению			71,9	48,7	23,2				
---Нежилые помещения всего			71,9	48,7	23,2				
в т.ч. Торговые			71,9	48,7	23,2				

Экспликация на 1 странице

22.01.2010 г.

Исполнитель



Етыча М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е. В.

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 09 0099154

201

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 22.01.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1784/22 (00004074:0009)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 71,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Перово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	2-я Владимирская
Номер дома	36	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 16.11.2006
- 1.11. ГМТ МосгорБТИ (Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Восточного БТИ



(подпись)

Л.А. Сверчкова
(инициалы, фамилия)

02 34 09 0099152

202

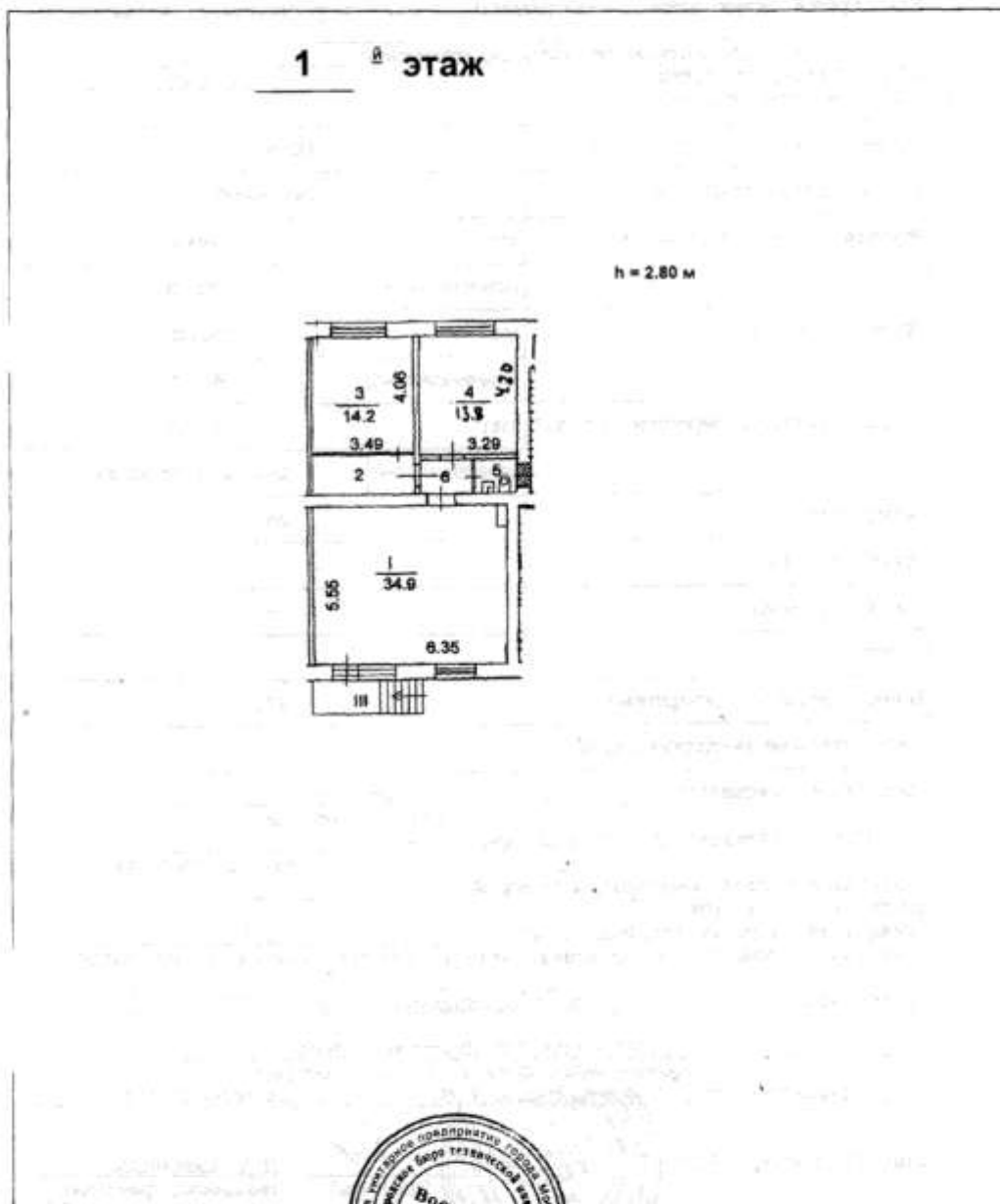
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

1784/22 (00004074:0009)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Восточного ТБТИ



М. П.

(подпись)

Л. А. Сверчкова

(инициалы, фамилия)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1784/22 Литер -
по состоянию на 24.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00004074		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Владимирская ул.	
Дом	36	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Общая площадь всего (кв.м.)		жилое	
кроме того площади (кв.м.):		3233,3	Количество квартир
в т.ч.		902,7	Материал стен
лестничных клеток		233,5	Год постройки
технического подполья		663,6	Этажность (без учета подземных этажей)
технического этажа		-	Подземных этажей
вент. камер		-	1, в т.ч. техподполье
других помещений		5,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)
Площадь застройки (кв.м.)		903	Памятник архитектуры
Жилая площадь (кв.м.)		1844,1	Нежилая площадь (кв.м.)
жилых помещений		425,7	в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)
		-	-



02 34 09 0099158



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	71,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	71,9
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова



Всесоюзное ФБТИ №1

М.П.

Исполнитель

Егина М.Н.

22.01.2010

Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.

205

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЯ 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ГРУЗИНСКАЯ Б., д.14
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 71,8 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 1-844503

Существующие ограничения (обременения) права: **ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АРЕНДА**
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18 МАЯ 2010 года
ср. заяв. запись регистрации № 77-77-13/005/2010-232

Регистратор: **КАДЕВСКИЙ АА**

77 АМ № 578252



форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		619/6			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 619		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Вольная Грузинская ул.			
Дом	14	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	20	на	1991	Год постройки	1972
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=3,00 h1-14эт=2,70				

Вопро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевакова Т.О.



03 10 300417

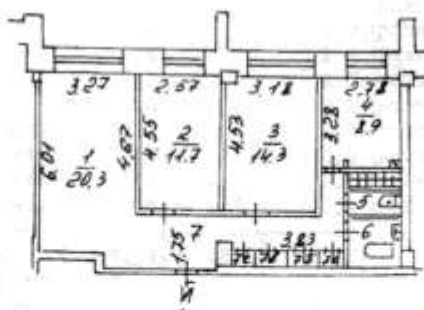


02 10 09 0047070

208

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Волыная Рудинская ул.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 14
нужное подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть
 на части 108 этажа помещ. (квартира) VI
 квартал № 610/6 4 АО г. Москвы

VI ЭТАЖ
 ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



203

Центральное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большая Грузинская ул., 14

стр. 1

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 13.03.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение ДЖП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд

от 13.01.2006 N 12

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
ц	1	кабинет	20,3	20,3		учрежд.			300
	2	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			
	3	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	4	пом.подсобное	8,9		8,9	учрежд.			
	5	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	6	ванная	3,2		3,2	учрежд.			
	7	коридор	10,6		10,6	учрежд.			
	7а	шкаф встроенный	0,3		0,3	учрежд.			
	7б	шкаф встроенный	0,3		0,3	учрежд.			
	7в	шкаф встроенный	0,4		0,4	учрежд.			
	7г	шкаф встроенный	0,4		0,4	учрежд.			
Итого по помещению			71,8	46,3	25,5				
---Нежилые помещения всего			71,8	46,3	25,5				
в т.ч. Учрежденческие			71,8	46,3	25,5				

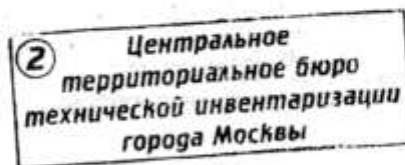
Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

03 10 300417



02 10 09 0047066

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 619/6 (00006108:0113)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цоколь
- 1.3. Общая площадь помещения 71,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Пресненский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Грузинская
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VI	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 13.03.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
- 1.11. ГУП Мосгортрест (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Кирочкина
(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ, Москвы



02 10 09 0047063

населения

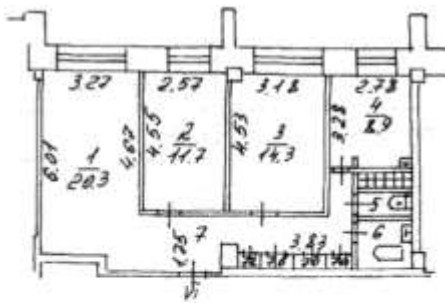
ОТ ВОКЛАЖ

Лист № 2 всего листов 2

6 (00006108; 0113)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

ШОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на произво-
дственное переоборудование

B-~~SECRET~~ No 44

Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено

13. 03 2006

Исполнитель

Проведя

Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
встральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

ВОДНИСЬ

(Инициалы, фамилия)

212

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 619/6 Литер -
по состоянию на 2.10.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предельный кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00006108			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Большая Грузинская ул.			
Дом	14	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	5836,8	Количество квартир	113		
	789,9	Материал стен	кирпичный		
	157,4	Год постройки	1972		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	14		
	-	Подземных этажей	1		
	632,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1682,3		
Площадь застройки (кв.м.)	705	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	3226,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	326,4 -		



02 10 09 0047068

®



ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Ивест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	71,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	71,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

Жевлакова Т.О.

214

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЙ 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЛЕТНИКОВСКАЯ, д.10, стр.2
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 1176,5 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 273771

Существующие ограничения (обременения права): ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 18 МАЙ 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-231

Регистратор: ТАЛЕВСКИЙ АА

77 АМ № 578254

215



216

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			1258/5		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 1258		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Летниковская ул.				
Дом	10	Корпус	-	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=3,25 h1эт=4,18 h2-8эт=3,55 h9эт=3,48				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.05.2004г. № 1005829.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ВТИ г. Москвы

Воро технической инвентаризации Центральное ВТИ

Начальник ВТИ

Н.И. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О.



03 10 300416



02 10 09 0047054

217

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лётчиковская ул., 10, стр.2

стр. 1

Помещение N V Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 28.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	офис	143,9	143,9					355
	2	офис	341,1	341,1					
	3	офис	305,5	305,5					
	4	офис	339,2	339,2					
	5	коридор	38,8		38,8				
	6	уборная	3,9		3,9				
	7	уборная	4,1		4,1				
Итого по помещению			1176,5	1129,7	46,8				
---Нежилые помещения всего			1176,5	1129,7	46,8				
в т.ч. Учрежденческие			1176,5	1129,7	46,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.05.2004г. N 1005829.

Экспликация на 1 странице

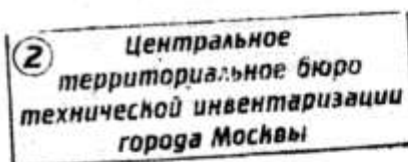
2.02.2010 г.

Исполнитель

Жм,

Жевлакова Т.О.

03 10 300416



02 10 09 0047051

918

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1258/5 (04303807:0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4
- 1.3. Общая площадь помещения 1176.5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Летниковская
Номер дома	10	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	V	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане V
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.02.2005
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра БТИ Москвы

02 10 09 0047049

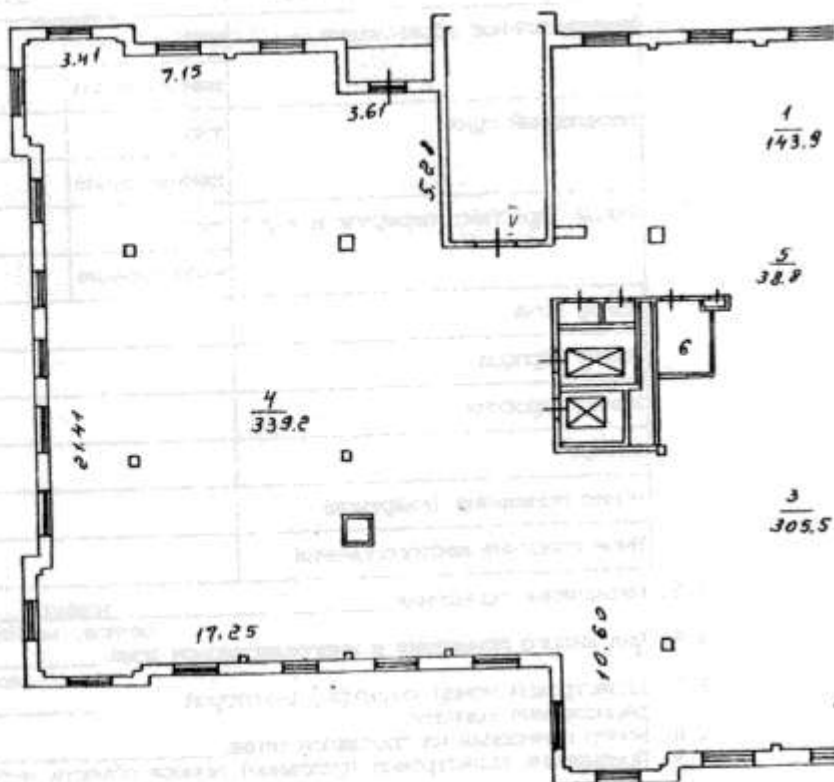
919

КАДАСТР
ПО

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учётный номер) _____

2. План расположения помещения на

4



Оубботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное

ТБТИ



Н. И. КУРОЧКИНА
 (инициалы, фамилия)

220

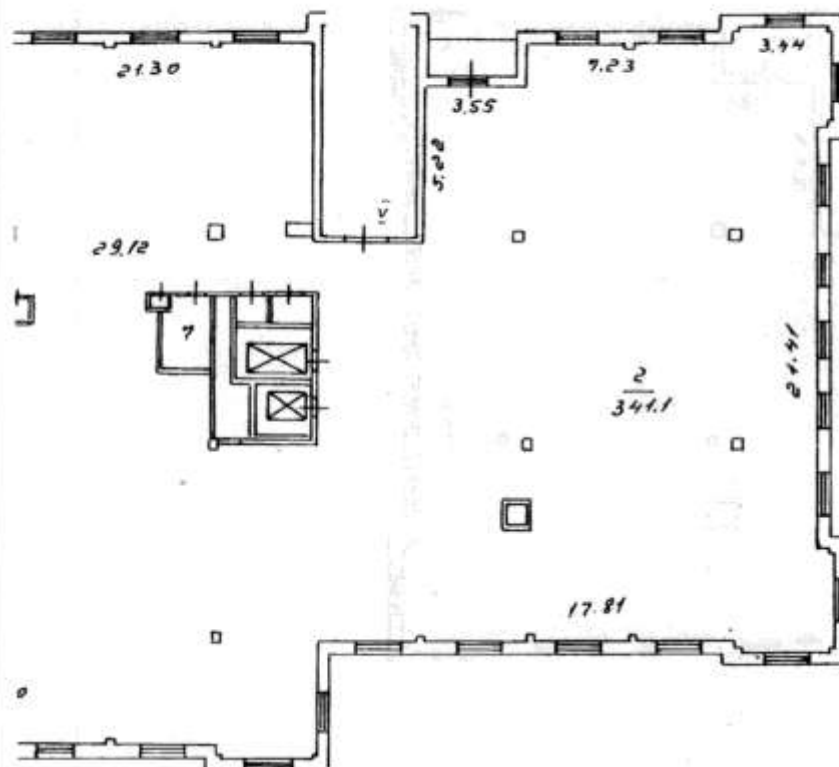
ИД ПАСПОРТ
ЕДИНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

58/5 (04303807 : 0005)

гаже (графическая часть)

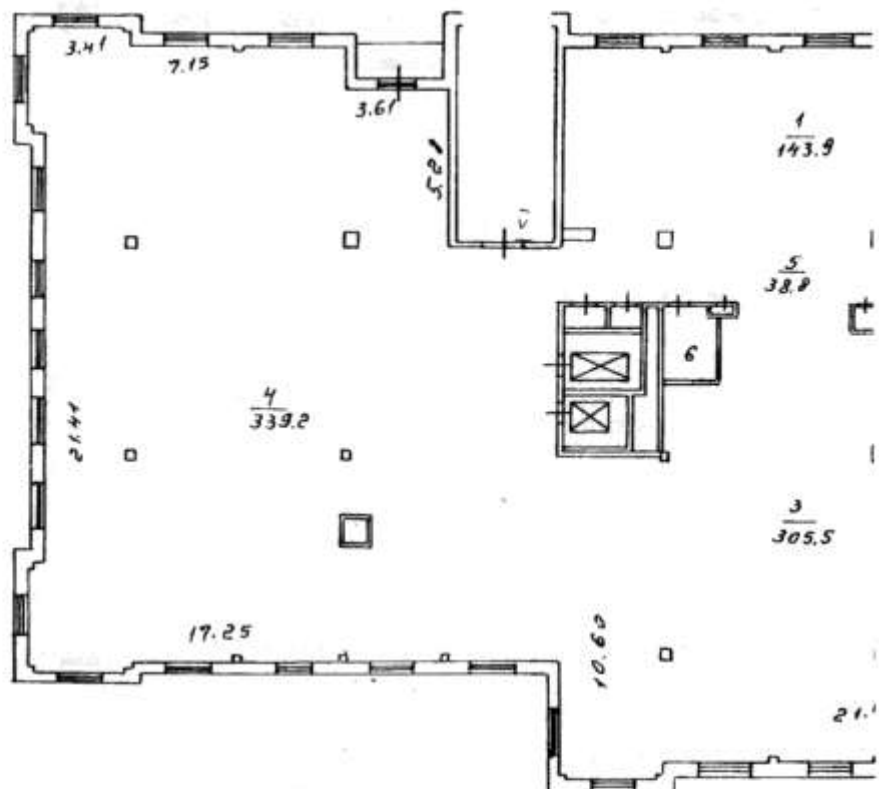
ЭТАЖ



221

ПОЭТАЖ

по адресу: Петников
 домовл. (ап.) _____
 корпус _____ строе _____
 на часть 4 этаже _____
 квартал № 1258/5

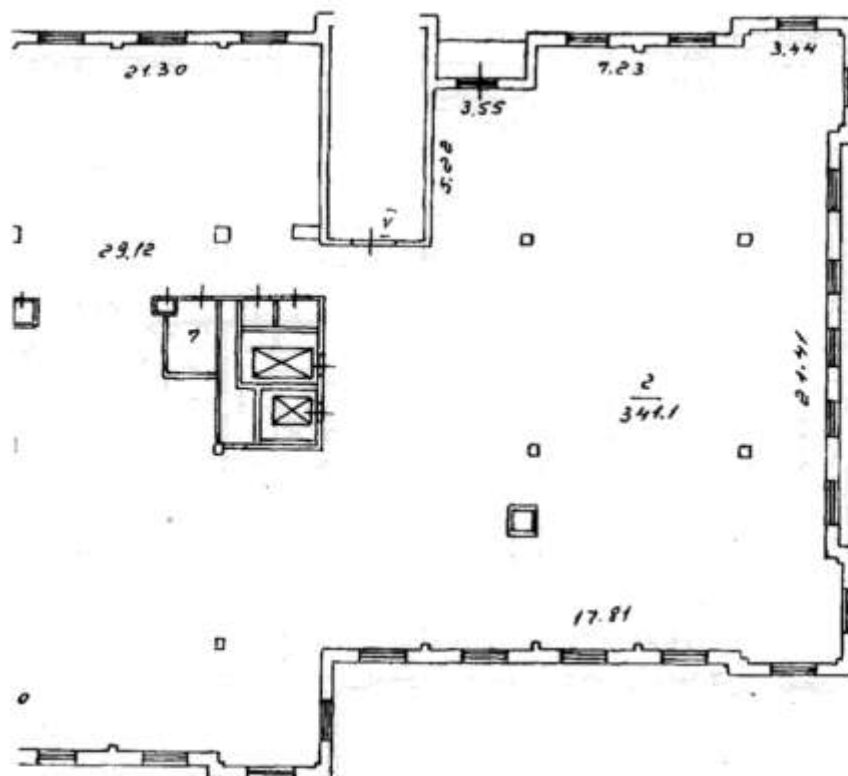
4**Масштаб 1:200**

ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

ЭТАЖ

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



13. **to reemphasize**

№ 03 10 300416

Поэтапный план составлен по состоянию на
" 28 " 02 2005 г.
П/план снял Желваков Т.О. *Желваков*
Проверил *Желваков*
" 02 " 02 2010 г.

223

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1258/5 Литер -
по состоянию на 17.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		04303807			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Летниковская ул.			
Дом	10	Корп.	-	Строение	2
функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		11514,2	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2004
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		8-9
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		3202,9
Площадь застройки (кв.м.)		1440	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		11514,2 -



02 10 09 0047053



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К. -Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1176,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1176,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.05.2004г. N 1005829.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Р/с с/ч группы по инвентаризации

3000 - 1000 г. М.

223

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЙ 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЕНИСЕЙСКАЯ, д.16/21
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 86,6 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-3252514

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 18 МАЙ 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-230

Регистратор: ГАИРОВСКИЙ АА

77 АМ № 578251



228

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северо-Восточное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3343/7 Литер -
по состоянию на 28.05.1992 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00007470			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Винейская ул.			
Дом	16/21	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		5955,2	Количество квартир	66	
кроме того площади (кв.м.) : в т.ч.		597,0	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		577,5	Год постройки	1940	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	4	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		19,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1180,8	
Площадь застройки (кв.м.)		1932	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3157,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1048,1 -	



02 22 09 0156060

928

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	86,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	86,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

Л.С.Ярошук

26.01.2010

Подпись

Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Сектора

Исполнитель

Галкина Н.В.

26.01.2010

Подпись



229

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 26.01.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3343/7 (00007470:0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 86,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Бабушкинский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Внисейская
Номер дома	16/21	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____1.8. Номер помещения на поэтажном плане III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 30.03.20061.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник

М.П.

(подпись)

Л.С. Ярошук

(инициалы, фамилия)



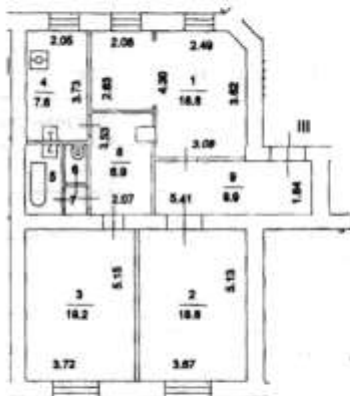
02 22 09 0156056

Лист № 2 , всего листов 2

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	3343/7	(00007470:0005)
--	--------	-----------------

h = 3,10 m

1 й этаж



Начальник Северо-Восточного ТБТИ

М. П.

(подпись)

Л. С. Ярошук

(ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА» МОСКВА)

221

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	26.01.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			3343/7		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-восточный	Квартал № 3343		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Винсейская ул.			
Дом	16/21	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	47	на	1992	Год постройки	1940
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное, электричество				
Высота потолков	hп=2,65 h1эт=3,10 h2-4эт=3,05				

Вкрг технической инвентаризации Северо-Восточное ВТИМ

Начальник Л.С.Ярошук

"26" января 2010 г.

М.П.

Исполнитель Галкина Н.В.



03 22 300087



02 22 09 0156068

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Енисейская ул.
наименование ул. (переулка, впаи, впаи)

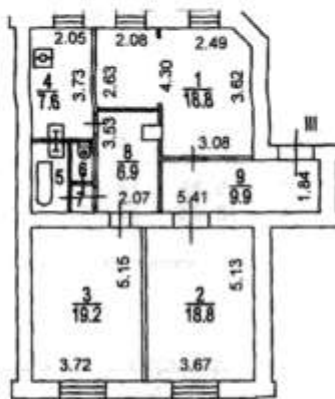
домовл. (вл.) - дом 16/21
наименование ул. (переулка, впаи, впаи)

корпус - строение (сооружение) -
наименование ул. (переулка, впаи, впаи)

на части 1 этажа помещ. (квартира) III

квартал № - СВАО г. Москвы

1 ЭТАЖ



**6 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 26 " 01 2010 г.
 П/план снял Галкина Н.В.
 Проверил Храмова Л.Г.
 " 30 " 03 2010 г.

Масштаб 1:200

233

Северо-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Енисейская ул., 16/21

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.03.2006

Распоряжение ДНП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд
от 18.01.2006 N 17

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	кабинет	18,8	18,8				прочая	310
	2	кабинет	18,8	18,8				прочая	
	3	кабинет	19,2	19,2				прочая	
	4	кухня	7,6		7,6			прочая	
	5	ванная	3,4		3,4			прочая	
	6	уборная	1,2		1,2			прочая	
	7	коридор	0,8		0,8			прочая	
	8	коридор	6,9		6,9			прочая	
	9	коридор	9,9		9,9			прочая	
Итого по помещению			86,6	56,8	29,8				
---Нежилые помещения всего			86,6	56,8	29,8				
в т.ч. Прочие			86,6	56,8	29,8				

Экспликация на 1 странице

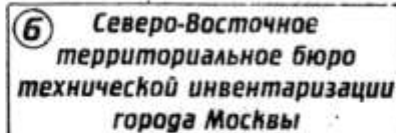
26.01.2010 г.

Исполнитель



Галкина Н.В.

03 22 300087



02 22 09 0156057

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. МЕЖДУНАРОДНАЯ, д.9
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 77,8 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-2634588

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-226

Регистратор: **ГАДОВСКИЙ АА**

77 АМ

№ 579905



236

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1134/3 Литер -
по состоянию на 28.08.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00014134			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Международная ул.			
Дом	9	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		1165,1	Количество квартир	17	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		121,2	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		118,4	Год постройки	1956	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	4 кроме того мансарда	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		2,8	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	249,2	
Площадь застройки (кв.м.)		343	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		586,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	211,8 -	



02 10 09 0047387



234

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	77,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	77,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
НЦБТИ
г. Москвы 5.02.2010



Исполнитель

Давд А.Ю.

5.02.2010

Подпись

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Исамова Г.М.

Г.М.

238

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 05.02.2010Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1134/3 (00014134:0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 77,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Таганский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Международная
Номер дома	9	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.05.2007

- 1.11. ГУП Мосгортранс (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-16-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ

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

02 10 09 0047384

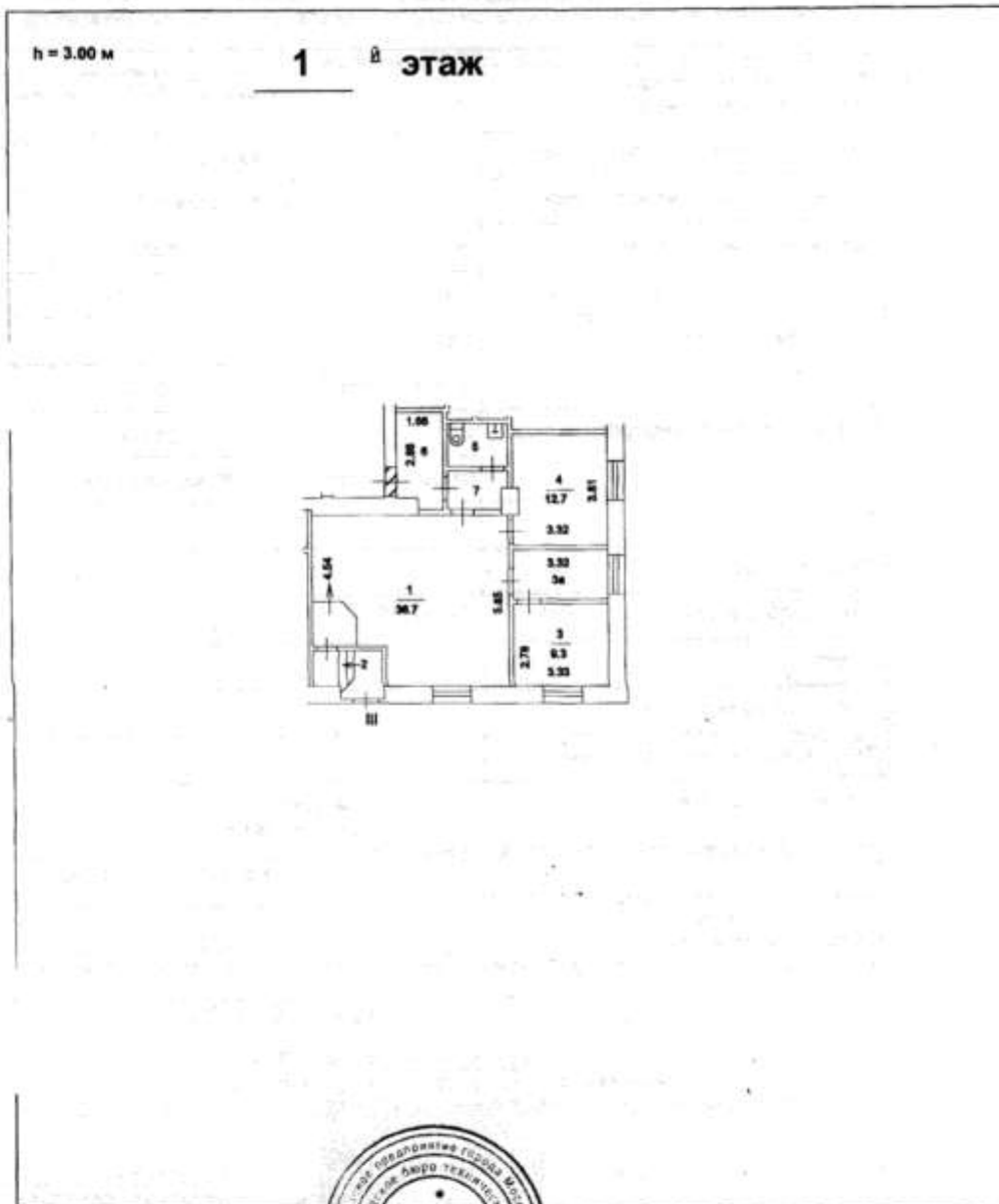
238

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1134/3 (00014134:0002)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

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

240

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	5.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			1134/3		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 1134		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Международная ул.			
Дом	9	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	38	на	1998	Год постройки	1956
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=3,00 h1эт=3,00 h2-4эт=3,05 hм=3,05				

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"5" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москва

Исполнитель Дауд А.Ю.



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Иванова И

Иванова



02 10 09 0047390

h = 3.00 m

1 этаж



заказ № 03 10 300413

Поэтажный план составлен по состоянию на
28 мая 2007 г.

Исполнитель Дауд А. Ю.

Проверил Иванкова Г. М.

3 февраля 2010 г.

242

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Международная ул., 9

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые
 Последнее обследование 28.05.2007
 Акт Москжилинспекции
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 18.01.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	36,7	36,7		торгов.			300
	2	тамбур	2,8		2,8	торгов.			
	3	кабинет	9,3	9,3		торгов.			
	3а	кабинет	5,6	5,6		торгов.			
	4	кабинет	12,7	12,7		торгов.			
	5	уборная	2,9		2,9	торгов.			
	6	кладовая	5,1		5,1	торгов.			
	7	коридор	2,7		2,7	торгов.			
Итого по помещению			77,8	64,3	13,5				
---Нежилые помещения всего			77,8	64,3	13,5				
в т.ч. Торговые			77,8	64,3	13,5				

Экспликация на 1 странице

5.02.2010 г.

Исполнитель

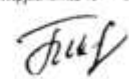


Дауд А.Ю.

03 10 300413

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Рисунки, планы по инвентаризации строений сооружений № 4



02 10 09 0047385



ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

243

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 " г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность.

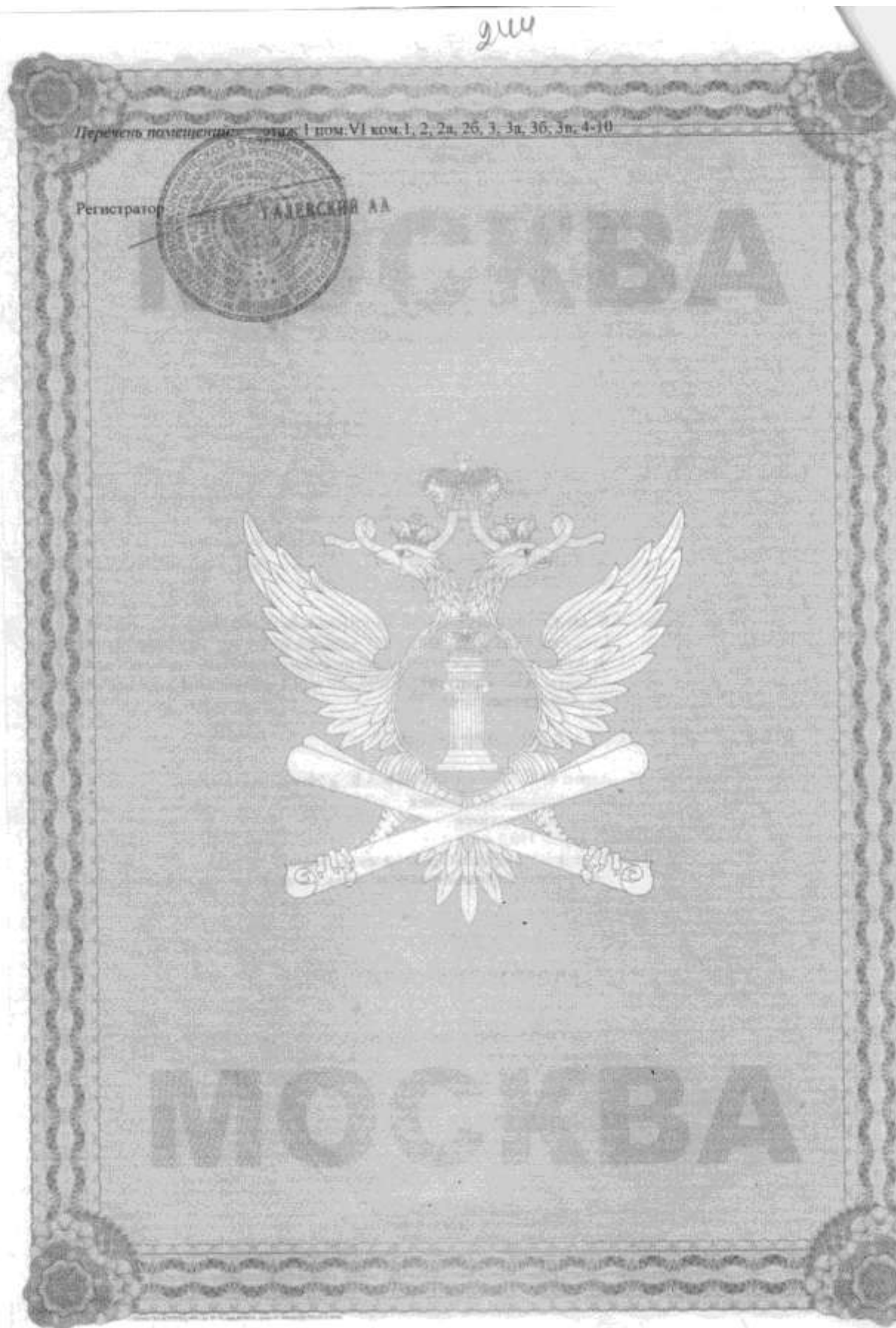
Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПОЛЯНКА Б., д.28, корп.1
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 150,2 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке
170021

Кадастровый (или условный) номер: Существование ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 " года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-228

Регистратор: САЛЕВСКИЙ АА

77 АМ № 580002



245

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 417/2 Литер -
по состоянию на 11.12.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00020510			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Большая Полянка			
Дом	28	Корп.	1	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	23625,6	Количество квартир		376	
	2199,3	Материал стен		блочные	
	994,0	Год постройки		1972	
	-	Этажность (без учета подземных этажей)		15	
	-	Подземных этажей		1	
	1205,3	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		4946,4	
Площадь застройки (кв.м.)		4288	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		9774,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		7460,7 -



02 10 09 0168990



216

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	150,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	150,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

ЕЛЕКС ПЕКСЕВНА
Зам. на в. в. н. к. в.
Сек. - ИВАНОВСКИ и Мил. и

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

9.02.2010

Подпись

Исполнитель

Жукова Т.И.

9.02.2010

Подпись



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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 09.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

417/2 (00020510:0404)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

150,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Полянка
Номер дома	28	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VI	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

VI

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

1.10. Примечание: дата обследования - 18.03.2009Помещение переоборудовано без разрешения1.11. ГУП МосгосТБТИ (Центральное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы



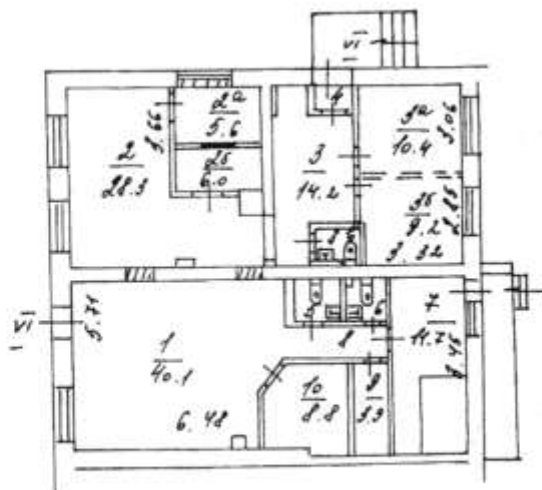
02 10 09 0168993

248

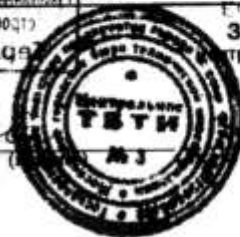
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный)

417/2 / 000 20510: 0404/

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в № 47
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
- 18. 03. 2009 г.
Инженер А.Т. Выходцев
Подпись А.Т. Выходцев

ИНЖЕНЕР
А.Т. ВыходцевМасштаб 1: 200Руководитель (уполномоченное
лицо)
(полное наименование должности)ИНЖЕНЕР
А.Т. ВыходцевСубботин
Е.А. Алексеев
Зам. начальника
ЦБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

248

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	9.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		417/2			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 417		
Наименование (ул., гл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Большая Полянка			
Дом	28	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	25	на	1999	Год постройки	1972
Материал стен здания	блочные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,70 h1эт=5,00 h2эт=2,54 h2эт=5,00 h3-15эт=2,54 hа=2,70				

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Начальник ТВТИ

Н. И. Курочкина

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТВТИ
Москвы

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

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



03 10 300414



02 10 09 0168995

250

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

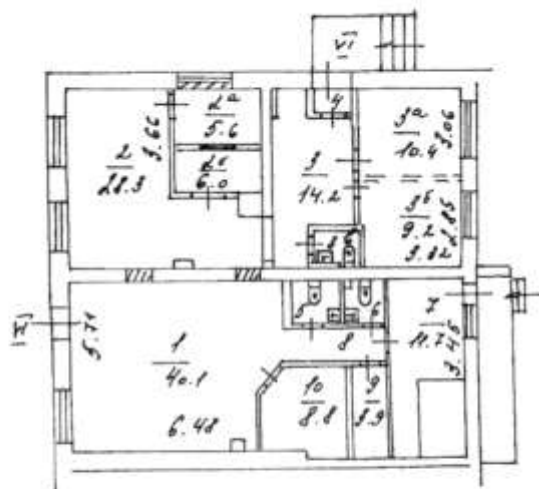
по адресу: ул. Большая Полевая
наименование ул. (просп., бульв., д.д.)

домовл. (вл.) дом 28
нужное подчеркнуть

корпус 7 строение (сооружение) -
нужное подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) VI

квартал № Центр. АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

② **Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москвы**

**Разрешение на произведе-
ние переоборудования**

№ 18 от 03 2009 г.

Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не препятствует

Исполнитель Л
 Проверил Л

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

Масштаб 1:200

~ 300414

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 18 • 03 • 2009 г.

Исполнитель Л

Проверил Л

• 09 • 06 • 2010 г.

251

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Большая Полянка, 28, кор.1

стр. 1

Помещение N VI Тип: Вытового обслуживания
Последнее обследование 18.03.2009
Помещение переоборудовано без разрешения
Распоряжение prefecta
о перепланировке квартиры (помещения)
от 5.03.2004 N 1242-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	1	офис	40,1	40,1		быт.обс			500
	2	офис	28,3	28,3		быт.обс			
	2а	кабинет	5,6	5,6		быт.обс			
	2б	кабинет	6,0	6,0		быт.обс			
	3	офис	14,2	14,2		быт.обс			
	3а	кабинет	10,4	10,4		быт.обс			
	3б	кабинет	9,2	9,2		быт.обс			
	3в	уборная	2,0		2,0	быт.обс			
	4	тамбур	1,9		1,9	быт.обс			
	5	уборная	2,1		2,1	быт.обс			
	6	уборная	2,1		2,1	быт.обс			
	7	кабинет	11,7	11,7		быт.обс			
	8	коридор	3,9		3,9	быт.обс			
	9	пом. техническое	3,9		3,9	быт.обс			
	10	пом. подсобное	8,8		8,8	быт.обс			
Итого по помещению			150,2	125,5	24,7				
---Нежилые помещения всего			150,2	125,5	24,7				
в т.ч. Вытов.обслужив.			150,2	125,5	24,7				

Экспликация на 1 странице

9.02.2010 г.

Исполнитель

Жукова Т.И.

03 10 300414

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

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0168989



952

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 " г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

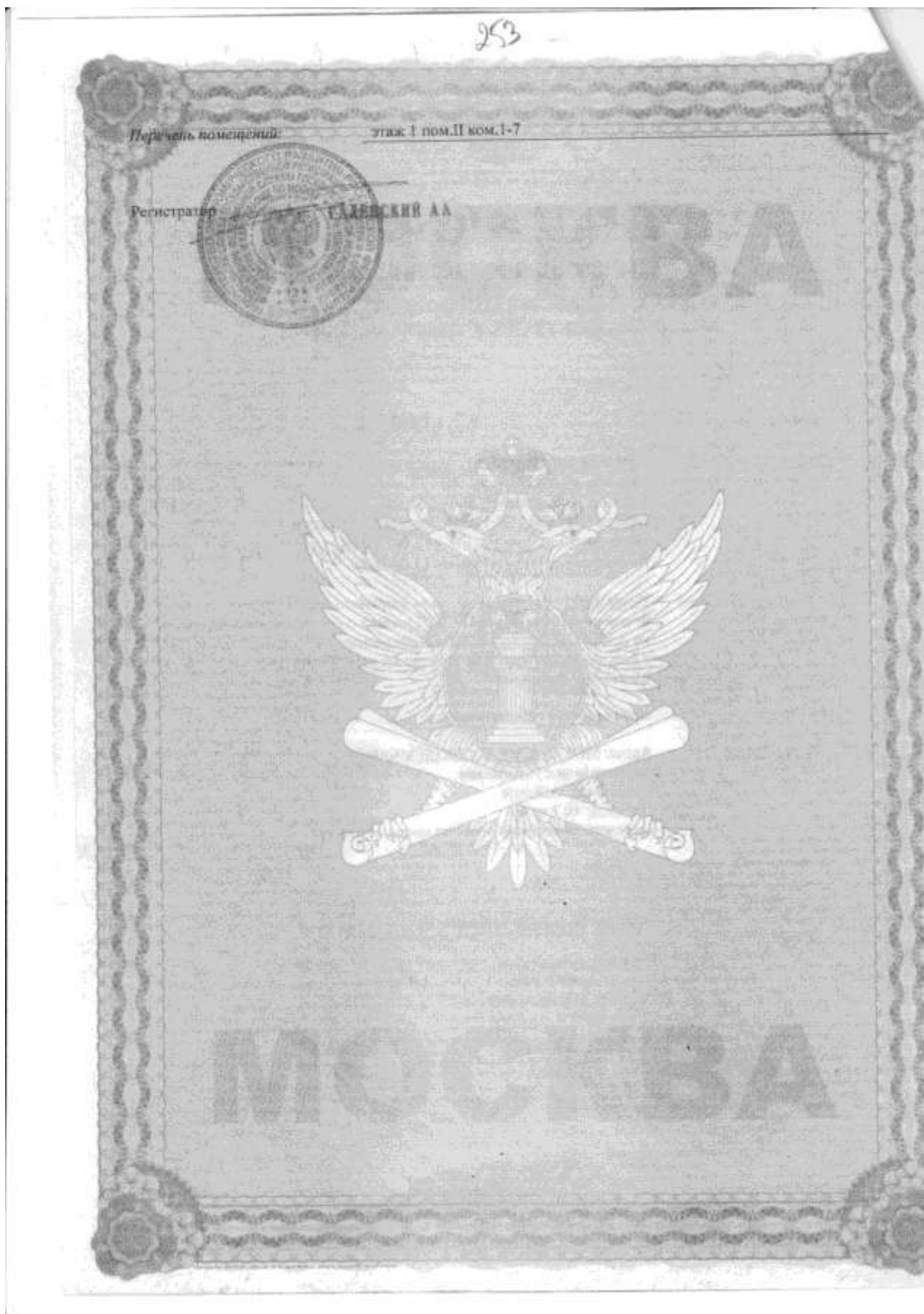
Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. КОСМОДЕМЬЯНСКИХ З. И. А., д.10
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 60,2 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-3076967

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 " года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-229

Регистратор: ХАДЕВСКИЙ АА

77 АМ № 580001



254

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2929/10 Литер -
по состоянию на 21.04.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00011183			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Зои и Александра Космодемьянских			
Дом	10	Корп.	-	Строение	-
функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	14208,9	Количество квартир	282		
	2957,0	Материал стен	панельные		
	1185,5	Год постройки	1975		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	9		
	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье		
1771,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3590,9			
Площадь застройки (кв.м.)	2309	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	8875,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	243,4 -		



02 92 09 0210902

255

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест" - 60,4 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	60,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	60,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010



Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Цырульникова В.А.

Взнос

256

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)2929/10 (00011183:0182)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

60,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Войковский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Зои и Александра Космодемьянских
Номер дома	10	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комнатаII

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

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

1.10. Примечание: дата обследования - 21.04.20091.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ

02 92 09 0210904



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)2929/10 (00011183:0182)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.46 м

1 ^й этаж

Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



В. В. Кудряшова

(Инициалы, фамилия)
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № II
ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) № () ДОМ № 10
ПО (УЛ.ПЕР.) ул. Зои и Александра Космодемьянских
Северный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.46 m

1 этаж



300259

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на

21.04.2009

Исполнитель Рогозина А. Н.

Проверил Цырульникова В. А.

2 февраля 2010 г.

258

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2929/10		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2929		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Зои и Александра Космодемьянских			
Дом	10	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	18	на	2009	Год постройки	1975
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1п=1,90 h1эт=2,46 h1эт=2,55 h1эт=3,00 h2эт=2,50 h2эт=2,55 h3эт=2,50 h3эт=2,51 h3эт=2,55 h4эт=2,50 h4эт=2,55 h5эт=2,50 h5эт=2,55 h6эт=2,50 h6эт=2,55 h7эт=2,50 h7эт=2,55 h8эт=2,50 h8эт=2,55 h9эт=2,50 h9эт=2,55				

Видо технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

М.П.

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300259

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульникова В. А.



02 92 09 0210899

260

Северное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Мосжилинспекции

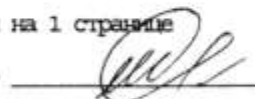
о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 9.03.2007 N A023789-07

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	33,9	33,9				прочая	246
	2	кабинет	9,5	9,5				прочая	
	3	коридор	2,3		2,3			прочая	
	4	уборная	1,2		1,2			прочая	
	5	кладовая	1,3		1,3			прочая	
	6	пом.подсобное	3,6		3,6			прочая	
	7	кладовая	8,4		8,4			прочая	
Итого по помещению			60,2	43,4	16,8				
---Нежилые помещения всего			60,2	43,4	16,8				
в т.ч. Прочие			60,2	43,4	16,8				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300259

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульникова В.А.



1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210906

261

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94/64699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ТОЛБУХИНА, д.9, корп.1
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 158,7 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/002/2005-655

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о-м в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-237

Регистратор: ТАЛЕВСКАЯ АА

77 АМ № 579906

262



263

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Западное N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2485/11 Литер -
по состоянию на 19.12.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшлющий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00026089			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Толбухина			
Дом	9	Корп.	1	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		8457,4	Количество квартир	86	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		1022,5	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		997,3	Год постройки	1935	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	5	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		25,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1946,9	
Площадь застройки (кв.м.)		2319	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3496,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2723,7 -	



02 71 09 0127414



264

описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФЮ для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест" S=151,1 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	158,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	158,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

И.Д. Орлов

19.02.2020



М.П.

Исполнитель

Асибакова Э.А.

19.02.2020

Подпись: В.В. Титинская

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 19.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2485/11 (00026089:0120)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 158,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Москайский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Толбухина
Номер дома	9	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____1.8. Номер помещения на поэтажном плане III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 23.07.20071.11. ГУП МосгорБТИ (Западное N 1 БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Западного N 1 БТИ

М.П.

(подпись) _____ (инициалы, фамилия)



02 71 09 0127425

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

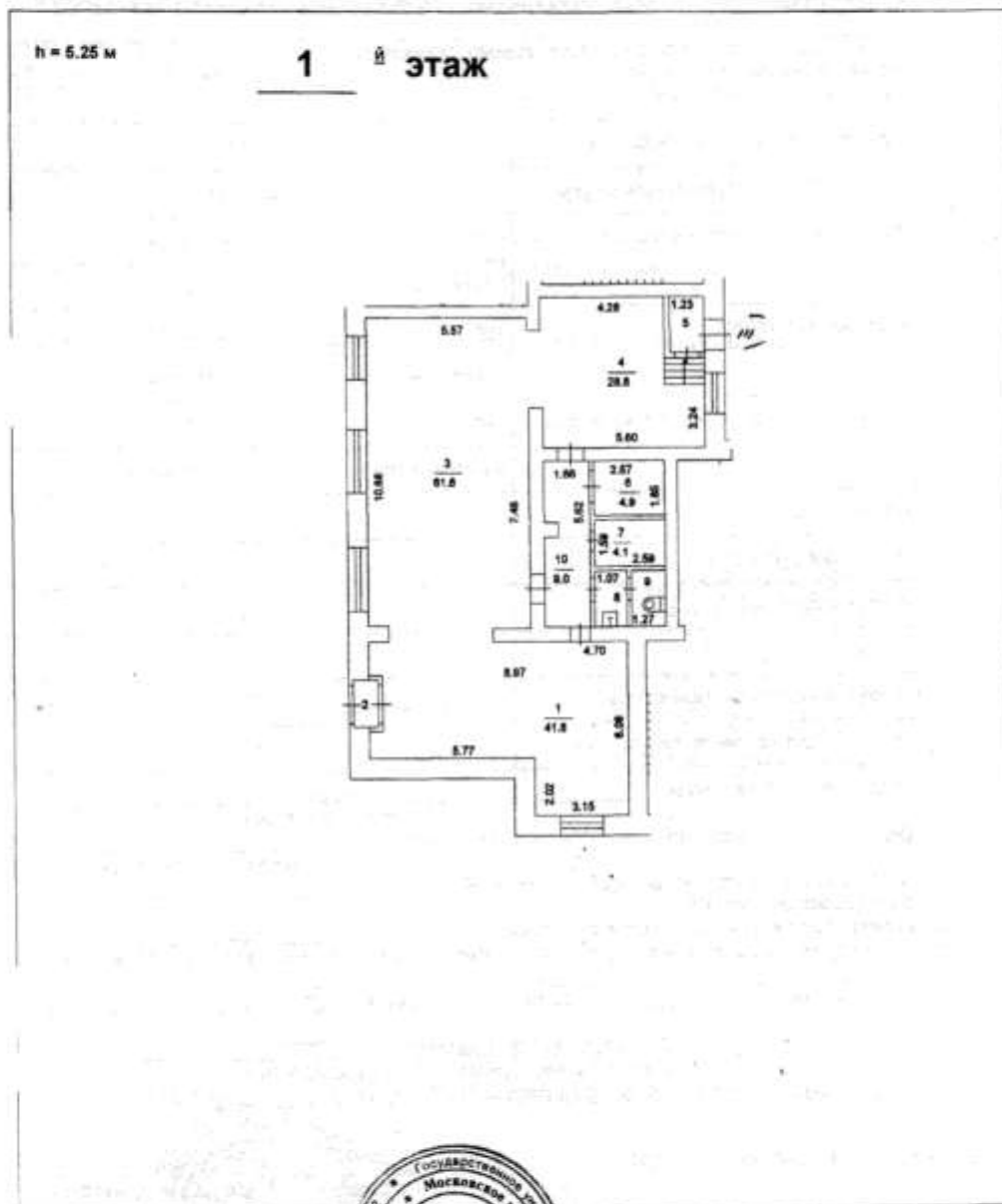
Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

2485/11 (00026089:0120)

2. План расположения помещения на этаже

В БУХГАЛТЕРИИ



Масштаб 1: 200

Начальник

Западного Н И Р И



(подпись)

И. Д. Орлов

(инициалы, фамилия)

267

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	19.02.10	ОБЪЕКТ	нежилое помещение		
Паспорт ГорВТИ №	2485/11				
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Западный	Квартал № 2485		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Толбухина			
Дом	9	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	III				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	на	2003	Год постройки	1935
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	школьные				
Расположение помещения	Встроенное			1этаж	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h=5,25				

Вро технической инвентаризации Западные N 1 ВТИ

Начальник ВТИ

И.Д.Орлов

"19" февраля 2010 г.



Исполнитель Асибакова Э.А.

03 71 300141

Лаплинская В.В.



02 71 09 0127413

268

Западное N 1 ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Толбухина, 9, кор.1

стр. 1

Помещение N III Тип: Школьные (прочее использ.)

ф.25

Последнее обследование 23.07.2007

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 8.09.2006 N 3-1612/A035768-06

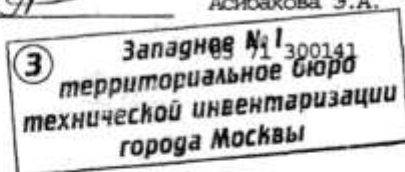
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	каб. исп. как торг. зал	41,8	41,8		школьн.			525
	2	каб. исп. как тамбур	1,9			1,9 школьн.			
	3	каб. исп. как торг. зал	61,6	61,6		школьн.			
	4	каб. исп. как торг. зал	28,6	28,6		школьн.			
	5	тамбур	2,4			2,4 школьн.			
	6	клад. исп. как кабинет	4,9			4,9 школьн.			
	7	пом. подсобное	4,1			4,1 школьн.			
	8	умывальная	2,0			2,0 школьн.			
	9	уборная	2,4			2,4 школьн.			
	10	коридор	9,0			9,0 школьн.			
Итого по помещению			158,7	132,0	26,7				
--- Нежилые помещения всего			158,7	132,0	26,7				
в т.ч. Школьные			158,7	132,0	26,7				

Экспликация на 1 странице

19.02.2010 г.

Исполнитель

Асибакова Э.А.



02 71 09 0127417

269

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. № III
КОРП. (СТР.) №	1	()	ДОМ № 9
ПО (УЛ./ПЕР.)	ул. Толбухина		
Западный административный округ		г. МОСКВЫ	

h = 5.25 м

1 этаж

③ **Западное № 1**
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

03 71 300141

Поэтажный план составлен по состоянию на
23.07.2007

Исполнитель Асибакова Э. А.

Проверил Лавлинская В. В.

19 февраля 2010 г.

Масштаб 1: 200

Продажа Аналог № 1

<http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/>

Бизнес-центр «Садовая-Каретная 8 с6»

Аренда офисов

Площадь	Стоимость	Состояние	Планировка
70 м²	17 100 руб.	Под отделку	Свободная
164 м²	23 200 руб.	Готово к въезду	Открытая
264 м²	18 800 руб.	Готово к въезду	Открытая
828 м²	18 800 руб.	Готово к въезду	Открытая

Контактная информация

Отдел аренды и продажи

+7 (495) 256-44-90

Получите презентацию бизнес-центра на почту

Получить презентацию

Продажа офисов

Площадь	Стоимость	Состояние	Планировка
124 м²	135 100 руб.	Готово к въезду	Кабинетная
214 м²	135 100 руб.	Готово к въезду	Кабинетная
302 м²	135 100 руб.	Готово к въезду	Кабинетная
523 м²	135 100 руб.	Готово к въезду	Кабинетная
740 м²	135 100 руб.	Готово к въезду	Кабинетная
740 м²	135 100 руб.	Готово к въезду	Кабинетная

Описание бизнес-центра «Садовая-Каретная 8 с6»

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

или

Ваш E-mail

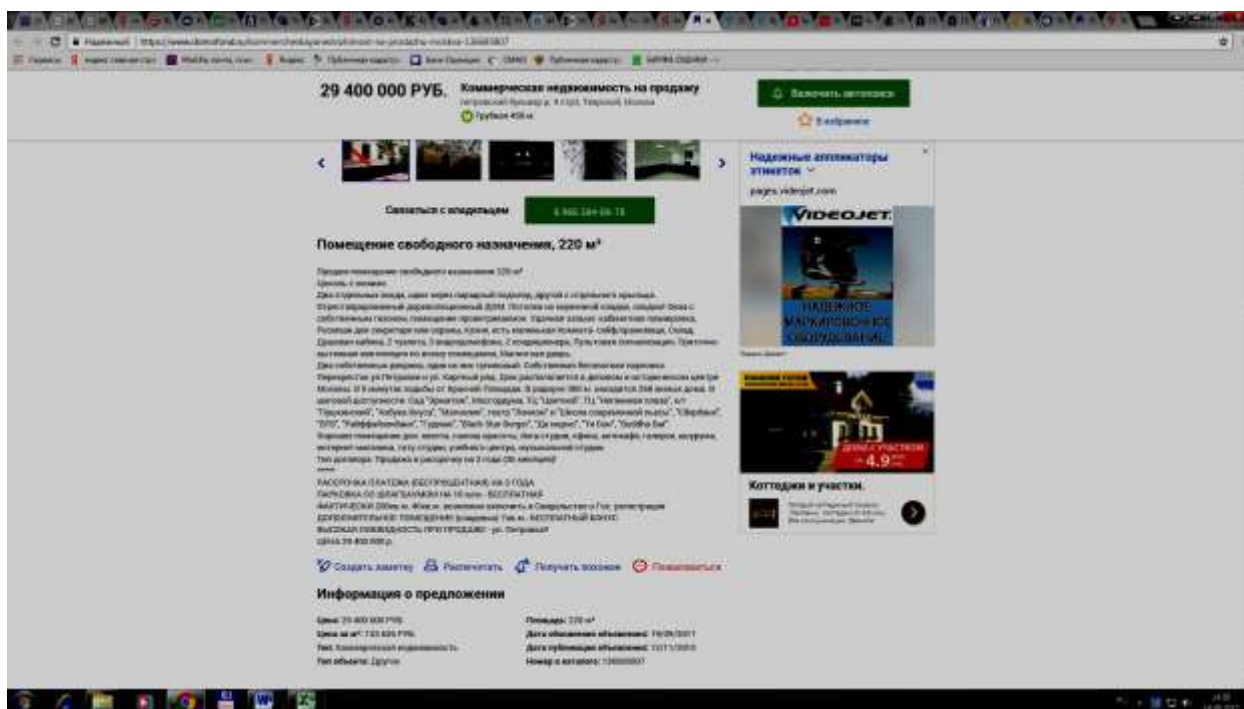
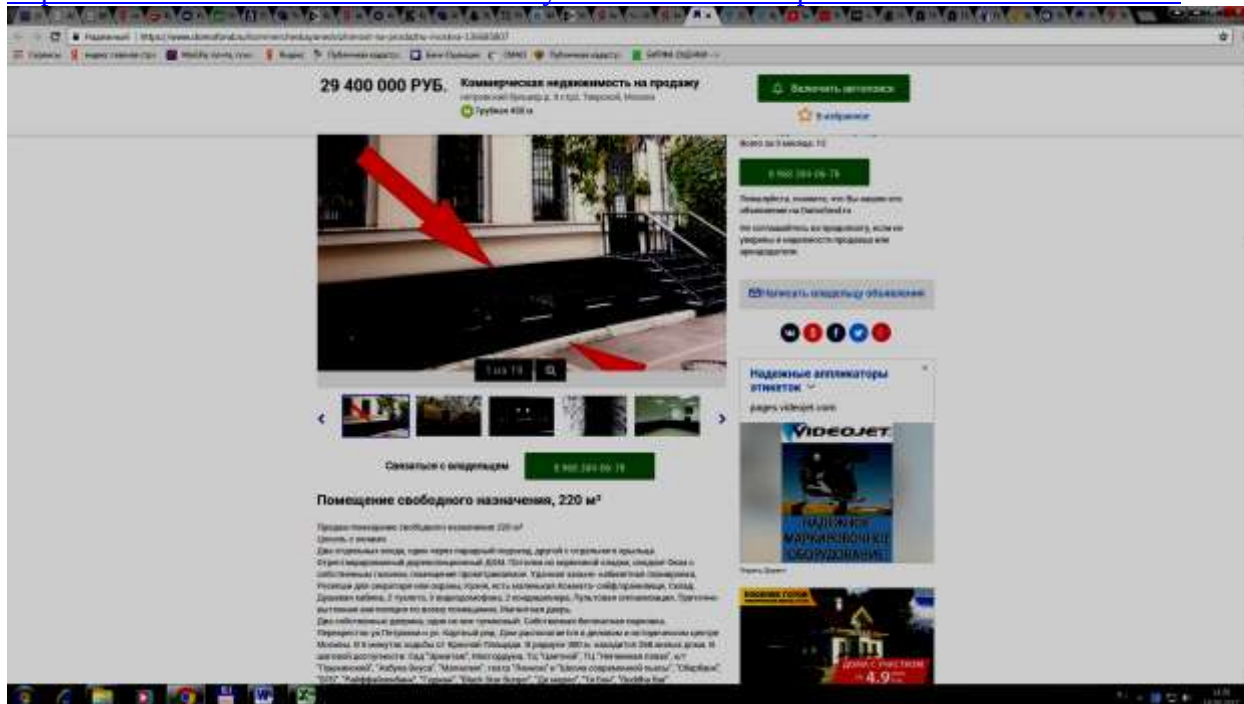
Ваш вопрос



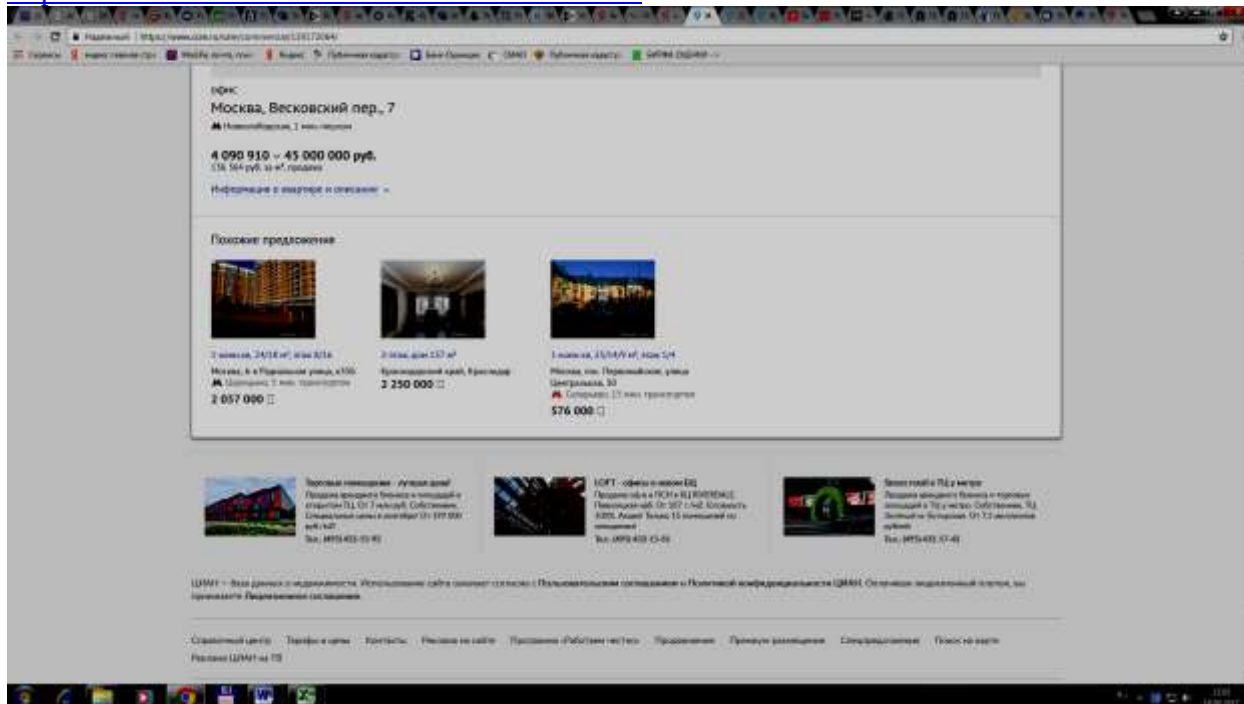


Продажа Аналог № 3

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-136685807>



Продажа Аналог № 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/139172064/>


Аренда Аналог № 1

<http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098>

Большая Полянка: аренда помещения свободного назначения 178 кв. м (архив)
ID: T-4098

Стоимость аренды:
32 258–47 191 Р / м² в год в других валютах
478 464–699 896 Р / в месяц
Агентство комиссии не берет

В аренду предлагается торговое помещение 178 кв. м на улице Большая Полянка. Здание расположено в районе Якиманка Центрального административного округа г. Москвы. Отличная транспортная доступность: до ст. м. Большая Полянка 10 минут, до ст. м. Киевская 15 минут. Дорога пешком до станции метрополитена "Полянка" займет 5-7 минут.

Общая площадь – 178 кв. м.
Площадь – 91 кв. м.
1 этаж – 87 кв. м.

Территориальное расположение: В пределах СК
Расстояние до метро: Не более 10 минут пешком
Площадь: 178 м²

ЦАО, Якиманка
Полянка Б. ул.,
метро Полянка

Аренда Аналог № 2

<http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987>

AZIMUT Олимпик: аренда помещения 339 кв. м
ID: T-3987

Стоимость аренды:
45 500 Р / м² в год в других валютах
1 285 149 Р / в месяц
Агентство комиссии не берет

В аренду предлагается торговое помещение 339 кв. м на Олимпийском проспекте. Помещение расположено на 1 этаже в отеле AZIMUT Олимпик Москва. Отсюда является одним из крупнейших бизнес-отелей Москвы площадью 4. Расположен в 5-х минутах езды от ТТК и Садового кольца. Дорога пешком до станции метро "Проектная" и "Дружеская" займет 10 минут.

Общая площадь – 339 кв. м.
Помещение с отапливаемым.
Открытая планировка.

Возможное использование: ресторан, шоу-рум, фитнес-клуб, медицинский центр, фото-центр.

Территориальное расположение: В пределах ТТК
Расстояние до метро: Не более 10 минут пешком
Площадь: 339 м²

ЦАО, Артеки
Олимпийский пр-кт
метро Проектная

Аренда Аналог № 3

<http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/2-ya-brestskaya-ulitsa-prodazhaarendapomeschenij-svobodnogo-naznacheniya-ot-82-kv-m-t-4039>

Торговая недвижимость — 2-я Брестская улица: продажа/аренда помещений свободного назначения от 82 кв. м

2-я Брестская улица: продажа/аренда помещений свободного назначения от 82 кв. м
ID: T-4039

Стоимость за продажу:
27 456 000—62 976 000 Р в других валютах

334 421—707 064 Р / м²

Стоимость за аренду:
47 385—44 778 Р / м² в год в других валютах

324 130—306 315 Р / в месяц

Агентство недвижимости Бирет

На продажу/аренду предлагается комплексное недвижимое имущество от 82 кв. м на 2-й Брестской улице.
Помещение расположено на 4-й этаж и имеет вид на "Брестский", в Центральном административном округе г. Москвы. Хорошая транспортная доступность обеспечивается за счет близости Третьей, Восточной и Савиной площадей. Директ доступ до станции метро "Валовская" менее 5-7 минут.

Проектируемая площадь:
47,3 кв. м
33,7 кв. м
Планировка — свободная.
Высота потолков — 3,1 метра.
Высокий потолочный и автоматизированный график.

Территориально расположено: в пределах ТТБ
Расстояние до метро: На линии 1 минутой ходьбы
Площадь: 82,1—115,8 м²

РЕКЛАМА-ВЫВЕСКА В ОКНАХ
МЕСТА ПОД ВЫВЕСКУ

ЦАО, Брестская Провода
Восточная 2-я ул.
метро Валовская



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

20 мая 2009 года
дата включения в реестр

2913
№ согласно реестру

Ерохина Ольга Ивановна

паспорт 7003 465984 выдан Кимовским РОВД Тульской области 13.11.2003,
код подразделения 712-018, зарегистрирован: г. Тула, ул. М. Горького, д.19, кв.88

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.В. Усова



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17740B4000921

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – Ерохина Ольга Ивановна			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	11 000 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч рублей 00 копеек) п/п № 181 от 31.05.2017г.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,11%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июня 2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «04» июня 2017 г.	по «03» июня 2018 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

Тульский филиал: 300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Демонстрации, д. 1Г.



От имени Страховщика:

Т.Н. Суслова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Тула

Дата выдачи: «31» мая 2017 г.



ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17740В4000891

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 300041, г.Тула, ул. Фр. Энгельса, д.32ж			
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	18 000 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,06%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «28» мая 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «29» мая 2017 г.	по «28» мая 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

САО «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Тульский филиал: г. Тула, ул. Демонстрация, д. 1Г

От имени Страховщика:

/И.Н.Проничева/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Тула

Дата выдачи: 24.05.2017г.



ООО АКГ «ХАРС»

г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, тел. 8(4872)31-08-00, 8(4872)31-92-46, 8(4872)36-37-83

