OTYET №417/19

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

Дата оценки: 21.03.2019 г.

Дата отчета: 21.03.2019 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

СОЛЕРЖАНИЕ:

| CODELIKATIVE. | |
|--|----------|
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №417/19 | 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 | |
| 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 | |
| 1.8. Основные этапы процесса оценки | 17 |
| 1.9. Анализ достаточности и достоверности информации | 18 |
| 1.10. Заявление о качестве | |
| 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 оцень | |
| которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | |
| 2.1.2. Текущее использование | |
| 2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на | а 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/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ | 1 |
| ОЦЕНКИ | |
| 3.1. Макроэкономический анализ | |
| 3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы | |
| 3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за 2018 года | |
| 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ | |
| ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ | 63 |
| 5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА | |
| 5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом | |
| 5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения | |
| 5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода | |
| 5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения | |
| 5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода | |
| 5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом | |
| 5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения | |
| 5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом | |
| 5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами | |
| 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ | [|
| ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | |
| 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА | 95 05 |
| | |
| | |
| 9. ПРИЛОЖЕНИЕ | Y/ |

В соответствии с дополнительным соглашением № 4 от 18.03.2019 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 21 марта 2019 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 «ДСО»;
- ➤ 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 раздельно, 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»

Расчетный счет 40702810816450017538 в Филиал №3652 ВТБ (ПАО) БИК 042007855 кор/сч. 30101810545250000855 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 №417/19

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 № 4 от 18.03.2019 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года
- **1.2. Объект оценки:** нежилые помещения общей площадью 7739,9кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
- **1.3.** 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

2. Цель оценки: Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

3. Заключение о стоимости:

Справедливая стоимость объекта оценки - нежилых помещений общей площадью 7739,9кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на <u>21 марта 2019 года</u> составляет округленно:

756 635 570 рублей 00 копеек (Семьсот пятьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать пять тысяч пятьсот семьдесят) рублей 00 копеек, в т.ч.:

| № п/п | Адрес объекта оценки | Площадь кв.м. | Балансовая стоимость, руб. на 01.03.2019 | Справедливая стоимость, руб. |
|----------|---|------------------|---|---------------------------------|
| | г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д | 7.4.70 | 1 002 020 66 | |
| 1 | . 12, стр.1 | 74,70 | 1 893 930,66 | 8 351 461 |
| 2 | г. Москва, Ленинградский просп., д.50 | 105,30 | 2 291 886,64 | 10 595 287 |
| 3 | г. Москва, Люблинская ул., д.175 | 214,60 | 2 437 404,49 | 18 665 264 |
| 4 | г. Москва, Михалковская ул., д.16/1 | 116,40 | 1 032 459,37 | 11 712 169 |
| 5 | г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1 | 98,00 | 1 586 078,96 | 9 860 760 |
| 6 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36 | 71,90 | 1 767 180,09 | 6 430 736 |
| 7 | г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14 | 71,80 | 812 002,45 | 8 027 241 |
| 8 | г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2 | 1 176,50 | 10 891 540,20 | 117 042 338 |
| 9 | г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21 | 86,60 | 2 840 986,12 | 7 745 504 |
| 10 | г. Москва, Международная ул., д. 9 | 77,80 | 2 942 943,74 | 7 828 237 |
| 11 | г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1 | 150,20 | 11 899 039,48 | 16 792 361 |
| 12 | г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10 | 60,20 | 1 704 163,08 | 5 720 837 |
| 13 | г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1 | 158,70 | 2 793 502,12 | 15 081 341 |
| 14 | г. Москва, ул. Чистова, д.22 | 136,10 | 2 110 955,59 | 12 933 652 |
| 15 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1 | 775,30 | 31 372 847,06 | 65 523 317 |
| 16 | г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4 | 4 365,80 | 154 373 445,00 | 434 325 065 |
| 17 | Итого | 7 739,90 | 232 750 365,05 | 756 635 570 |

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



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

| Таблица 1. Основные факты и | |
|---|---|
| Номер Отчета об оценки | №417/19 |
| Основание для проведения | Дополнительное соглашение № 4 от 18.03.2019 года к |
| оценки | 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 |
| 72 | Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС» |
| Краткое описание Объекта | Нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., |
| оценки | расположенные в нежилых зданиях по различным |
| 70 | адресам г. Москвы |
| Краткое описание | Полное право собственности |
| имущественных прав | |
| Курс доллара США | 63,8625 |
| установленный ЦБ РФ на | |
| дату оценки, 21.03.19 руб. | D |
| Наименование | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого |
| правообладателя | инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ», |
| | данные о которых устанавливаются на основании |
| | данных лицевых счетов владельцев инвестиционных |
| | паев в реестре владельцев инвестиционных паев и |
| Балансовая | счетов депо владельцев инвестиционных паев См. Таблица №11 |
| балансовая (первоначальная) стоимость, | См. таолица м⊻тт |
| руб./ Сведения о | |
| балансодержателе | |
| Разрешенное использование | Нежилые помещения торгово-офисного назначения |
| Текущее использование на | Нежилые помещения торгово-офисного назначения |
| дату оценки | пожилые помещения торгово-офисного назначения |
| Признанный Оценщиком | Нежилые помещения торгово-офисного назначения |
| вариант наилучшего и | поживные помещении торгово офисного назначении |
| наиболее эффективного | |
| использования Объекта | |
| оценки (на дату оценки) | |
| | |
| Сегмент рынка, к которому | Рынок торгово-офисной недвижимости |
| Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки | Рынок торгово-офисной недвижимости |
| | Рынок торгово-офисной недвижимости Техническое состояние объекта оценки – хорошее |
| относится Объект оценки | |
| относится Объект оценки Состояние Объекта оценки | Техническое состояние объекта оценки – хорошее |
| относится Объект оценки Состояние Объекта оценки Цель и задачи оценки | Техническое состояние объекта оценки – хорошее Определение справедливой стоимости Объекта оценки |
| относится Объект оценки Состояние Объекта оценки Цель и задачи оценки Дата оценки (дата | Техническое состояние объекта оценки – хорошее Определение справедливой стоимости Объекта оценки |
| относится Объект оценки Состояние Объекта оценки Цель и задачи оценки Дата оценки (дата определения стоимости | Техническое состояние объекта оценки – хорошее Определение справедливой стоимости Объекта оценки 21 марта 2019 года 21 марта 2019 года |
| относится Объект оценки Состояние Объекта оценки Цель и задачи оценки Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки) | Техническое состояние объекта оценки – хорошее Определение справедливой стоимости Объекта оценки 21 марта 2019 года |

| А) Затратный подход, руб. | Не применялся |
|---|--|
| Б) Сравнительный подход, руб. | 814 012 815 |
| В) Доходный подход, руб. | 699 258 307 |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб. | 756 635 570 |
| | Использование результатов оценки исключительно для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения |
| Ограничения и пределы | стоимости чистых активов паевых инвестиционных |
| применения полученной | фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая |
| итоговой стоимости | 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

| Turning at Chief the terror of | | | |
|--|--|---|--|
| 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 «ДСО».

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 | (См. п. №2 настоящего отчета) |
|----------------------------|--|
| оценки и его оцениваемых | |
| частей | |
| Имущественные права на | Полное право собственности |
| объект оценки | |
| Права, учитываемые при | Вид права - (См. табл. №11 настоящего отчета) |
| оценке объекта оценки, | Существующие ограничения (обременения) – (См. |
| ограничения (обременения) | табл. №11 настоящего отчета) |
| этих прав, в том числе в | |
| отношении каждой из частей | |
| объекта оценки | |
| Иные расчетные величины | Не установлено |
| (рыночная арендная плата, | |
| затраты на создание, | |
| убытки, затраты на | |
| устранение экологического | |
| загрязнения и (или) | |
| рекультивации земельного | |
| участка) | 0.0 |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости Объекта оценки |
| Предполагаемое | Результатом оценки является итоговая величина |
| использование результатов | справедливой стоимости объектов оценки. Результат |
| оценки | 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 |
| D | 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) |
| Пото омочин | |
| Дата оценки | 21 марта 2019 года |
| Срок проведения оценки | 18 марта -21 марта 2019 года |
| Допущения и ограничения, | Существенные допущения и ограничения отсутствуют, |
| на которых должна | допущения и ограничения, возникшие в ходе |
| основываться оценка | выполнения работ по оценке будут приведены в |
| | соответствующем разделе отчета |
| Иная информацию, | Результат справедливой стоимости представить с |
| предусмотренная | учетом округления и без указания возможных границ |
| федеральными стандартами | интервала, в котором может находится итоговый |
| оценки | результат оценки стоимости недвижимости. |

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

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

| Основной государственный | 1067746469658 от 07.04.2006г. |
|--------------------------|--|
| регистрационный номер | |
| Местонахождение юр. лица | 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт |
| _ | Селижарово, ул. Ленина, д. За |

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 | 18740В4000433, выдан Страховым обществом ВСК страховой дом, срок действия с 29.05.2018 по 28.05.2019 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 11 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 |
| | 10да Квалификационный аттестат в области оценочной |
| | квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003674-1 |
| | от 16.02.2018г. |
| | Свидетельство №1032 от 16.03.2018 о членстве в |
| | саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО |
| | «Деловой Союз Оценщиков» (№0012 от 25.02.2011 в |
| | едином государственном реестре саморегулируемых |
| | организаций оценщиков); |
| | Полис страхования гражданской ответственности № |
| | 18740В4000434 выдан Страховым обществом ВСК |
| | страховой дом, срок действия с 04.06.2018г. по |
| | 03.06.2019г., 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 |

| ФИО специалиста | Документы и сведения о профессиональной | |
|---------------------------|--|--|
| | квалификации | |
| | Контактный телефон: (4872) 31-08-00 | |
| | Почтовый адрес: 300057, г. Тула, ул. М. Горького, д. 19, | |
| | кв. 37 | |
| | e-mail: erohina_71@mail.ru | |
| Привлекаемые к проведению | Для проведения работ по оценке не привлекались | |
| оценки специалисты | другие специалисты, помимо указанных выше | |
| | Оценщиков. | |
| Копии док | 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 подготовки 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 <u>справедливую стоимость</u> 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 течении 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 чьейлибо 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 <u>пиквидационной стоимости</u> 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.

Cnpoc — 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

| таолица о. Анализ | з 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 обременений 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, оборотносальдовых ведомостей и т.п.). | Данные не представлены |

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации

<u>Информация считается достоверной</u>, 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.

<u>Информация считается достаточной</u>, 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.

<u>Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения</u> 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

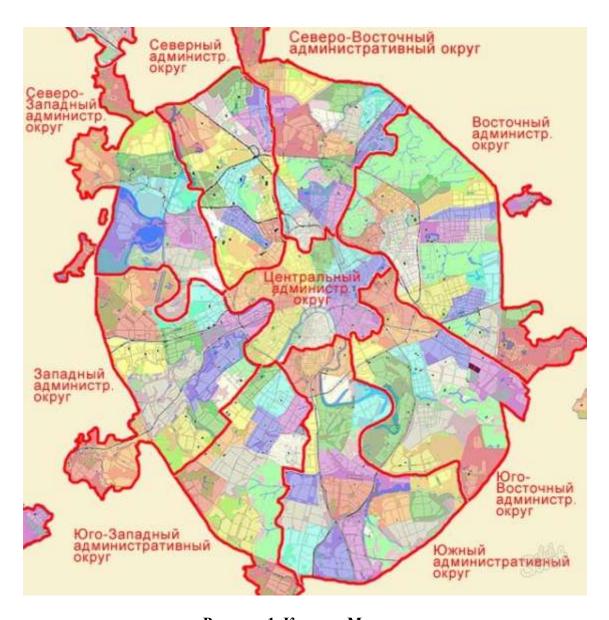


Рисунок 1. Карта г. Москвы

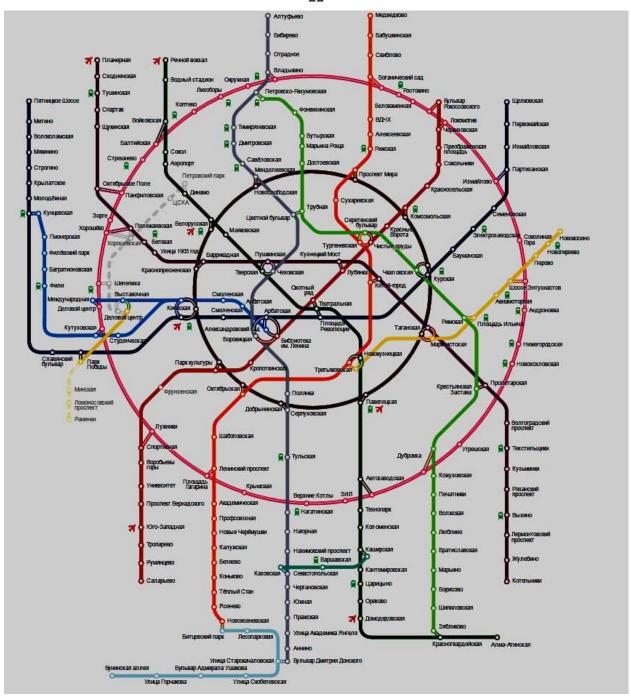


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблина 9. Краткая характеристика местоположения объекта опенки

| 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 | | | |
| Ближайше | ге 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 | Многоэтажная |
|---|---|
| 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

| | Нежилые помещения общей площадью 7739,9 | | |
|---|--|--|--|
| Объект оценки | 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 01.03.2019 | № свидетельства о гос. регистрации права | Дата св-ва о гос. регистрации права | Техническое состояние | Проводимые ремонтные работы (руб.) |
|----------|---|------------------|---|--|---|--------------------------|---------------------------------------|
| | г. Москва, Большой Овчинниковский | | | | | | |
| 1 | пер., д. 12, стр.1 | 74,7 | 1 893 930,66 | 77 AM 579096 | 17.06.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 2 | г. Москва, Ленинградский просп., д.50 | 105,3 | 2 291 886,64 | 77 AM 579972 | 07.07.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 3 | г. Москва, Люблинская ул., д.175 | 214,6 | 2 437 404,49 | 77 AM 579099 | 17.06.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 4 | г. Москва, Михалковская ул., д.16/1 | 116,4 | 1 032 459,37 | 77 AM 578253 | 18.05.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 5 | г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1 | 98,0 | 1 586 078,96 | 77 AM 580042 | 07.07.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 6 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36 | 71,9 | 1 767 180,09 | 77 AM 579097 | 17.06.2010 | Хорошее | Попал под реновацию |
| 7 | г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14 | 71,8 | 812 002,45 | 77 AM 578252 | 18.05.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 8 | г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2 | 1176,5 | 10 891 540,20 | 77 AM 578254 | 18.05.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 9 | г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21 | 86,6 | 2 840 986,12 | 77 AM 578251 | 18.05.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 10 | г. Москва, Международная ул., д. 9 | 77,8 | 2 942 943,74 | 77 AM 579905 | 17.06.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 11 | г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1 | 150,2 | 11 899 039,48 | 77 AM 580002 | 17.06.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 12 | г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10 | 60,2 | 1 704 163,08 | 77 AM 580001 | 17.06.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 13 | г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1 | 158,7 | 2 793 502,12 | 77 AM 579906 | 17.06.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 14 | г. Москва, ул. Чистова, д.22 | 136,1 | 2 110 955,59 | 77 AM 579904 | 17.06.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 15 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1 | 775,3 | 31 372 847,06 | 77 AM 579100 | 17.06.2010 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| 16 | г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4 | 4365,8 | 154 373 445,00 | 77-AH 677952 | 28.12.2011 | Хорошее | Ремонтные работы не проводились |
| ИТС | DΓΟ: | 7739,9 | 232 750 365,05 | | | | |

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 многоэтажных жилых домах спектр возможного использования вполне определен.

Например, квартиры на первых этажах жилых многоэтажных 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/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

3.1. Макроэкономический анализ

По оценке Минэкономразвития рост ВВП в декабре 2018 года (здесь и далее: г/г) ускорился до 1,9% после роста на 1,8% месяцем ранее. При этом ведомство оценило темп роста экономики в целом за 2018 год в 2% по сравнению с увеличением ВВП по итогам 2017 года на 1,6%. На оценку темпов роста ВВП за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики объемов строительства за 2017-2018 годы, который был осуществлен в январе. Причем наиболее значительно изменения коснулись данных за 2018 год: по итогам пересмотра в прошлом году рост объема строительных работ составил 5,3%, в то время как предыдущая оценка предполагала увеличение всего лишь на 0,5%. По замечанию МЭР, пересмотр носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее предоставленной информации.

Примечательно, что пересмотренные данные о росте объемов строительства не нашли своего отражения в увеличении производства строительных материалов. В специально подготовленном аналитическом материале МЭР пояснило, что «нетипично большое расхождение данных» статистики по инвестициям в здания и сооружения и по строительству (которые обычно коррелируют) наблюдалось по Ямало-Ненецкому автономному округу. МЭР не сообщает, какие именно проекты могли обеспечить значительный рост объема инвестиций в здания и сооружения, однако крупнейший проект в регионе — завод «НОВАТЭКа» и его партнеров «Ямал СПГ». В декабре «Ямал СПГ» запустил в эксплуатацию третью технологическую линию СПГ-завода, выведя завод на полную мощность. Таким образом, судя по всему, кардинальный пересмотр объемов строительства по итогам 2018 года был во многом обусловлен учетом отдельных крупных инфраструктурных проектов.

По данным Росстата, в декабре 2018 года промышленное производство продолжило демонстрировать положительную динамику: его рост замедлился до 2% после увеличения на 2,4% по итогам ноября. С исключением сезонного фактора промышленный выпуск увеличился на 0,1% после снижения на 0,4% месяцем ранее. По итогам 2018 года промпроизводство выросло на 2,9%.



Рисунок 3

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 6,3% после увеличения на 7,8% в ноябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост остался нулевым, как и месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 4,5% после

роста на 2,4% в ноябре. В то же время рост выпуска в сегменте «Водоснабжение» замедлился до 3,8% после роста на 7% по итогам ноября 2018 года.

| <mark>Д bf.arsagera.ruД</mark> Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|--|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------|
| Сентябрь'18 | +6,9 | -0,1 | -0,4 | +6,0 |
| Октябрь'18 | +7,4 | +2,7 | -3,2 | +4,8 |
| Ноябрь'18 | +7,8 | +0,0 | +2,4 | +7,0 |
| Декабрь'18 | +6,3 | +0,0 | +4,5 | +3,8 |
| 2018 год | +4,1 | +2,6 | +1,6 | +2,0 |

Рисунок 4

Таким образом, три из четырех отраслей промпроизводства показали рост в декабре 2018 года — добывающая, а также отраслиэлектроэнергетики и водоснабжения. С другой стороны, добывающая отрасль, а также водоснабжение ухудшили свои результаты по сравнению с ноябрем, что привело к замедлению динамики роста индекса промышленного производства. При этом обрабатывающие отрасли показывают нулевую динамику второй месяц подряд. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

| 🔔 bf.arsagera.ru 🙏 Вид продукции | 2018 год | Декабрь 2018 / Декабрь 2017 | 2018 / 2017 |
|--|----------|--------------------------------|-------------|
| Добыча угля, млн тонн | 440 | +5,5% | +7,0% |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн | 556 | +4,1% | +1,7% |
| Природный газ, млрд м3 | 639 | +6,0% | +5,3% |
| Мясо скота, млн тонн | 2,7 | +12,8% | +12,4% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 4,8 | -3,7% | -0,5% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 4,2 | -0,5% | -0,1% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 131 | +20,4% | -8,1% |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед. | 5,5 | -3,6% | -4,8% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 21 | +5,2% | -4,4% |
| Цемент, млн тонн | 53,7 | +3,6% | -1,9% |
| Бетон товарный, млн м3 | 30,6 | +5,6% | -1,6% |
| Прокат готовый, млн тонн | 61,6 | -1,2% | +1,9% |
| Трубы стальные, млн тонн | 12 | -5,8% | +1,7% |
| Автомобили легковые, млн штук | 1,6 | +17,7% | +15,3% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 157 | -13,3% | -3,5% |

Рисунок 5

По итогам 2018 года в добывающем сегменте рост добычи угля составил 7%, добыча нефти увеличилась на 1,7%, природного газапоказал рост на +5,3%, сохранив динамику за 11 месяцев 2018 года. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск мяса скотавырос на 12,4%, в то время как производство мяса птицы по итогам года незначительно сократилось (-0,5%). Производство стройматериалов в целом за прошедший год вновь показали отрицательную динамику, однако в декабре ряд позиций демонстрировали умеренный рост к декабрю предыдущего года (блоки и строительные изделия: +5,2%; товарный бетон: +5,6%; цемент: +3,6%). В тяжелой промышленности производство стальных труб в декабре продолжило снижение, и по итогам года замедлило свой рост до 1,7% с 2,4% (по сравнению с динамикой за 11 месяцев). Вместе с этим,

значительный рост показал выпуск легковых автомобилей (+15,3%), в то время как производство грузовых автотранспортных средств по итогам 2018 года снизилось на 3,5%.

Кроме того, во второй половине января Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2018 года. Он составил 12,8 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 9,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 33,2% после 32,8% по итогам десяти месяцев 2018 года.

| | | Справочно: |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 🙏 bf.arsagera.ru 🙏 Показатель | Январь-ноябрь 2018 г. | Январь-ноябрь 2017 г. |
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +12 842,2 | +9 642,5 |
| Доля убыточных предприятий | 29,0% | 28,2% |

Рисунок 6

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| 🙏 bf.arsagera.ru 🙏 | Сальдированный результат в январе-ноябре 2018 г., | Январь-ноябрь 2018 г. / |
|--|--|-------------------------|
| Вид деятельности | млрд руб. | Январь-ноябрь 2017 г. |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +333,7 | +18,3% |
| Добыча полезных ископаемых | +4 358,7 | +75,1% |
| Обрабатывающие производства | +3 359,0 | +22,9% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | +610,2 | +9,8% |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +594,2 | +8,3% |
| Водоснабжение | +40,3 | +69,7% |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +2 065,3 | +73,9% |
| Строительство | +73,0 | -43,0% |
| Транспортировка и хранение | +929,2 | -18,5% |
| Информация и связь | +300,6 | -8,7% |

Рисунок 7

По итогам января-ноября 2018 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов при ЭТОМ оставалась разнонаправленной. Наибольший деятельности продемонстрировали сегменты «Добыча полезных ископаемых» (сальдированный результат вырос на 75,1%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+73,9%), а также «Водоснабжение» (+69,7%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «Строительство». Тем не менее, падение сальдированного результата в строительном сегменте замедлилось до 43% с 56,7% за 10 месяцев 2019 года. Отдельно стоит отметить, что рост сальдированного результата в сегменте «Сельское хозяйство...» ускорился до 18,3% с 11,2% по итогам 10 месяцев прошедшего года.

Прибыль банковского сектора в декабре 2018 года сократилась до 65 млрд руб. с 97 млрд руб. в ноябре. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 52,2 млрд руб. В декабре 2017 года банковский сектор получил убыток в 81 млрд руб. на фоне запуска процедуры финансового оздоровления ПАО «Промсвязьбанк» и разового доформирования резервов на возможные потери по проблемным активам. По итогам 2018

года прибыль кредитных организаций составила 1,3 трлн руб. (из этой суммы прибыль Сбербанка – 811 млрд руб.) по сравнению с 790 млрд руб. годом ранее.



Рисунок 8

Говоря о прочих показателях банковского сектора в декабре, стоит отметить увеличение объема его активов за месяц на 2,3% (до 94,1 трлн руб.). Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 295 млрд руб. (+0,9%). Объем розничного кредитования вырос на 167 млрд руб. (+1,1%). Таким образом, по состоянию на 1 января 2019 года совокупный объем кредитов экономике составил 48,3 трлн руб. Мы ожидаем, что на фоне сохранения инфляции на комфортном уровне (4-5%), возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в январе недельный рост цен держался в среднем на уровне 0,2%. Лишь в первые дни года (с 1 по 9 января) инфляция составила непривычно высокие 0,5%. Ускорение роста цен в начале января объясняется повышением НДС с начала 2019 года с 18% до 20%, а также индексацией тарифов на железнодорожные перевозки и первым этапом индексации тарифов на услуги ЖКХ. За весь январь цены выросли на 1%. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция разогналась до 5%.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2019 гг.

⚠ bf.arsagera.ru ⚠

| | 22 - 22 | |
|----------|---------|------|
| Месяц | 2017 | 2018 |
| Сентябрь | -0,1% | 0,4% |
| Октябрь | 0,2% | 0,5% |
| Ноябрь | 0,2% | 0,5% |
| Декабрь | 0,4% | 0,8% |
| | 2018 | 2019 |
| Январь | 0,3% | 1,0% |

Рисунок 9

Как уже было отмечено выше, одним из факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В январе текущего года среднее значение курса доллара снизилось до 66,5 руб. с 67,3 руб. в декабре 2018 года на фоне восстановления цен на нефть после их значительного снижения в конце 2018 года.

Динамика официального курса доллара США в 2018-2019 гг.



| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|-------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Сентябрь'18 | 68,1 | 65,6 | 67,7 |
| Октябрь'18 | 65,6 | 65,8 | 65,9 |
| Ноябрь'18 | 65,8 | 66,6 | 66,4 |
| Декабрь'18 | 66,6 | 69,5 | 67,3 |
| Январь'19 | 69,5 | 66,1 | 66,5 |

Рисунок 10

Существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны.

В середине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за IV квартал и по итогам всего 2018 года. Сальдо счета текущих операций по итогам прошедшего года сложилось положительное, в размере 114,9 млрд долл., увеличившись в 3,5 раза по сравнению со значением за 2017 год. Торговый баланс вырос на 68,5%, со 115,4 до 194,4 млрд долл. на фоне опережающего увеличения стоимостных объемов экспорта над импортом. Товарный экспорт вырос на 25,4% до 443,4 млрд долл. на фоне более высоких средних цен на сырье. Импорт увеличился всего на 4,6% до 249 млрд долл. на фоне более слабого курса рубля во II-IV кв. 2018 года по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. В то же время отрицательное сальдо баланса услуг в отчетном периоде снизилось на 0,9 млрд долл. до 30,2 млрд долл.; отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось на 0,9 млрд долл. до 38,9 млрд долл., а отрицательное сальдо баланса оплаты труда снизилось на 0,5 млрд долл. до 1,8 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

| Показатель | | | | |
|-------------------------------|--------|---------|------------|--------------|
| ⚠ bf.arsagera.ru Д | IV кв. | | Справочно: | |
| bi.arsagera.ru | 2018 | 2018 г. | 2017 г. | 2018 / 2017 |
| Счет текущих операций | 38,8 | 114,9 | 33,3 | > в 3,5 раза |
| Торговый баланс | 57,0 | 194,4 | 115,4 | +68,5% |
| Экспорт | 122,5 | 443,4 | 353,5 | +25,4% |
| Импорт | 65,6 | 249,0 | 238,1 | +4,6% |
| Баланс услуг | -7,6 | -30,2 | -31,1 | - |
| Баланс оплаты труда | -0,6 | -1,8 | -2,3 | - |
| Баланс инвестиционных доходов | -8,0 | -38,9 | -39,8 | - |

Рисунок 11

Переходя к счету операций с капиталом и финансовыми инструментами, заметим, что отрицательное сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне 0,6 млрд долл. на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет (годом ранее отрицательное сальдо счета операций с капиталом также было незначительным и составляло 0,2 млрд долл.). Стоит отметить, что принятие внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное по итогам 2017 года (2,9 млрд долл.), сменилось их погашением, и в отчетном периоде чистое погашение внешних обязательств составило 38,1 млрд долл. При этом значительный вклад в погашение внешних обязательств внес банковский сектор: кредитные организации по итогам 2018 года погасили 23,9 млрд долл. долга. Что касается чистого приобретения зарубежных активов, то оно выросло в 2,5 раза до 38,7 млрд долл. на фоне приобретения активов небанковскими секторами на 25,8 млрд долл. в форме прямых инвестиций.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель

Чистый вывоз капитала частным

сектором (банками и

предприятиями)

| A | | | Справочно: | |
|--|-------------|---------|------------|--------------|
| 🙏 bf.arsagera.ru 🙏 | IV кв. 2018 | 2018 г. | 2017 г. | 2018 / 2017 |
| Счет операций с капиталом | -0,1 | -0,6 | -0,2 | - |
| Чистое принятие обязательств (знак «—» - погашение) | -10,3 | -38,1 | 2,9 | - |
| в т. ч. частным сектором | -10,4 | -31,0 | -13,5 | - |
| Чистое приобретение финансовых активов (знак «—» - продажа) | 20,1 | 38,7 | 15,5 | > в 2,5 раза |
| в т. ч. частным сектором | 20,5 | 38,9 | 12,4 | > в 3,1 раза |
| Чистые ошибки и пропуски | -5,6 | 0,7 | 2,2 | < в 3,1 раза |

36,5

Рисунок 12

67,5

25,2

> в 2,7 раза

Чистое приобретение зарубежных активов, приходящееся на частный сектор, по итогам 2018 года составило 38,9 млрд долл. (банковский сектор купил активов на 31,9 млрд долл., прочие сектора купили активов на 7 млрд долл.), в то время как чистое погашение задолженности частного сектора составило 31 млрд долл. (банковский сектор погасил внешнюю задолженность на 23,9 млрд долл., а прочие сектора погасили долга на 7,1 млрд долл.). Положительное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 0,7 млрд долл. В результате, по итогам 2018 года чистый отток частного капитала из страны составил 67,5 млрд долл., увеличившись в 2,7 раза по сравнению со значением в аналогичный период прошлого года (25,2 млрд долл.). Таким образом, отток капитала в отчетном периоде сформировал, главным образом, банковский сектор, продолжавший избавляться от внешней задолженности и приобретавший зарубежные финансовые активы.

| th.arsagera.ru | | | |
|---|---------|---------|-----------|
| Показатель | 1.01.18 | 1.01.19 | Изменение |
| Объем внешнего долга, млрд долл. | 518,103 | 453,749 | -12,4% |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл. | 432,742 | 468,495 | +8,3% |

Рисунок 13

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2019 года снизился за год на 12,4% на фоне погашения долга как частным сектором, так и органами государственного управления и Центральным Банком. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 8,3%.

Выволы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, по итогам 2018 года составил 2% после роста экономики в 2017 году на 1,6% в реальном выражении;
- Промпроизводство в декабре 2018 года замедлило свой рост в годовом выражении до 2% после увеличения на 2,4% месяцем ранее. По итогам 2018 года промышленность показала рост на 2,9%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2018 года составил 12,8 трлн руб. по сравнению с 9,6 трлн руб. годом ранее (+33,2%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,8 п.п. до 29%;

- В банковском секторе по итогам 2018 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 1,3 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 811 млрд руб.) по сравнению с 790 млрд руб. за 2017 год;
- Потребительские цены в январе 2019 года увеличились на 1% вследствие увеличения НДС с 1 января с 18% до 20%, а также индексации тарифов на железнодорожные перевозки и первого этапа индексации тарифов на услуги ЖКХ. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция ускорилась до 5% после 4,3% по состоянию на начало года;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2019 года снизилось до 66,5 руб. по сравнению с 67,3 руб. в декабре 2018 года на фоне роста цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2018 года выросло на в 3,5 раза до 114,9 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,7 раза до 67,5 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны на 1 января 2019 года сократилась за год на 12,4% до 453,7 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 8,3% до 468,5 млрд долл.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar/

3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы

Таблица 12. Социально-экономическое положение в г. Москве в январе 2019 года

| Наименование показателя Индекс промышленного производства ¹⁾ | Январь 2019г. | Январь 2019г. в % к январю 2018г. 97.9 | <u>Справочно</u> январь 2018г. в % к январю 2017г. |
|--|------------------------|---|--|
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | | 97.9 | |
| | 0.5 | 21.2 | 93.9 |
| Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км | 0.6 | 123.3 | 111.1 |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей | 392.0 | 101.7 | 102.0 |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей | 136.1 | 97.7 | 107.6 |
| Внешнеторговый оборот, млн. долларов США#) | 26166.4 | 110.4 | 111.3 |
| в том числе: | | • | |
| экспорт товаров | 16930.8 | 126.8 | 98.6 |
| импорт товаров | 9235.6 | 89.2 | 133.6 |
| Индекс потребительских цен | 101.0 | 104.9 | 103.4 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾ | 98.8 | 112.0 | 105.3 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного раб | отника ⁴⁾ | · | |
| номинальная, рублей | 113988.0 ⁵⁾ | 108.0 ⁶⁾ | 107.7 ⁷⁾ |
| реальная | X | 103.6 ⁶⁾ | 102.8 ⁷⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных | | 0.7.4 | |
| на конец периода, тыс. человек | 28.3 | 95.6 | 83.9 |

¹⁾По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

- 4) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.
- 5) По крупным, средним и малым предприятиям за декабрь 2018г.
- 6) Декабрь 2018г. в % к декабрю 2017г.
- 7) Декабрь 2017г. в % к декабрю 2016г.

#)Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды декабря 2018 г. и 2017 г.

Источник:http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/fa76268048fab1099f26dfc5c743fbe3

²⁾ Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

³⁾ По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

Таблица 13. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы,

в январе-декабре 2018 года

| в январе-декабре 2018 года | | | | | | |
|--|------------------------|---|--|---|--|--|
| | В фактических ценах | Январь-декабрь 2018 г. в % к январю-декабрю 2017 г., в сопоставимой оценке | Декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г., в сопоставимой оценке | Справочно: январь-декабрь 2017 г. в % к январю-декабрю 2016 г., в сопоставимой оценке | | |
| Индекс промышленного про- изводства, % | | | | | | |
| x | 109,11) | 96,91) | 100,91) | | | |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб. | 904816,7 | 94,3 | 104,3 | 100,8 | | |
| Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м | 3541,2 | 103,6 | 70,4 | 101,0 | | |
| Оборот розничной торговли, млн. руб. | 4798454,0 | 102,8 | 106,6 | 101,2 | | |
| Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн | 21,3 | 107,7 | 121,2 | 100,5 | | |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. | 83678 | 111,2 ²⁾ | 108,0 ²⁾ | 107,7 ²⁾ | | |
| Реальная среднемесячная заработная плата одного работника, % | X | 107,4 | 103,6 | 102,8 | | |
| Индекс потребительских цен на товары и услуги, % | X | 103,5 | 104,3 | 104,8 | | |
| 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 декабря), руб. | 4891,81 | 107,4 ³⁾ | 107,4 ³⁾ | 102,9 ⁴⁾ | | |
| Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек | 27,9 | 92,7 ⁵⁾ | 92,7 ⁵⁾ | 81,5 ⁶⁾ | | |

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⁾ Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

³⁾ Декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

⁴⁾ Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

 $^{^{5)}}$ Декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.

 $^{^{6)}}$ Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2019 г. составила 12630,3 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2018 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 132,5 тыс. человек (на 1,0% меньше, чем в январе-декабре 2017 г.), число умерших - 120,8 тыс. человек (на 1,5% больше).

За январь-декабрь 2018 г. браков зарегистрировано 79,1 тысяч или на 12,2% меньше, чем за январь-декабрь 2017 г., разводов - 41,7 тысячи, на 7,4% меньше.

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-декабре 2018 г. в Москву прибыло 353,7 тыс. человек, выбыло - 254,9 тыс. человек, миграционный прирост составил 98,8 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1 января 2019 г. насчитывалось 1180 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпри-нимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 326 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (29,3% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (13,3%), операции с недвижимым имуществом (10,5%), транспортировка и хранение (9,5%), деятельность в области информации и связи (7,4%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2019 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (38,2%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (12,1%), строительства (11,4%), обрабатывающих производств (5,4%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,4%).

Из общего числа предприятий 90,4% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,2% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,8% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-ноябрь 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 3375,5 млрд. рублей прибыли (за январь-ноябрь 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 2472,1 млрд. рублей прибыли), что составило 136,5% от прибыли за соответствующий период 2017 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-ноябрь 2018 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 607,0 млрд. рублей прибыли (в январе-ноябре 2017 г. - 231,1 млрд. рублей прибыли), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 253,2 млрд. рублей (в январе-ноябре 2017 г. - 223,3 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 6,5 млрд. рублей прибыли (в январе-ноябре 2017 г. - 75,4 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 1361,4 млрд. рублей прибыли (в январе-ноябре 2017 г. - 700,1 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-ноябрь 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. увеличилась на 1,9 процентных пункта и составила 27,1%. Сумма их убытка на 1 декабря 2018 г. составила 632,4 млрд. рублей, на 1 декабря 2017 г. убыток составлял 415,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 97,2 млрд. рублей (на 1 декабря 2017 г. - 34,6 млрд. рублей), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 13,9 млрд. рублей (на 1 декабря 2017 г. - 8,6 млрд. рублей), в строительстве - 49,4 млрд. рублей (на 1 декабря 2017 г. - 20,4 млрд. рублей), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 134,6 млрд. рублей (на 1 декабря 2017 г. - 90,3 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 декабря 2018 г. составила 18358,9 млрд. рублей, из которых 8,4% или 1537,9 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 декабря 2017 г. кредиторская задолженность составляла 16570,1 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1174,8 млрд. рублей (7,1%). На 1 декабря 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,9% (на 1 декабря 2017 г. – 12,5%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 20,1% (на 1 декабря 2017 г. - 16,9%), в строительстве - 1,7% (на 1 декабря 2017 г. - 2,6%), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 8,3% (на 1 декабря 2017 г. - 6,7%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2018 г. сложилась в сумме 17649,3 млрд. рублей, из нее 5,1% или 893,8 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 декабря 2017 г. дебиторская задолженность составляла 14728,6 млрд. рублей, в том числе просроченная - 773,0 млрд. рублей (5,2%). На 1 декабря 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,3% (на 1 декабря 2017 г. - 2,6%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 14,8% (на 1 декабря 2017 г. - 15,1%), в строительстве - 1,9% (на 1 декабря 2017 г. - 2,8%), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 6,8% (на 1 декабря 2017 г. - 7,5%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 декабря 2018 г. составила 24989,0 млрд. рублей, что на 23,1% больше задолженности на 1 декабря 2017 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-декабре 2018 г. по сравнению с январем-декабрем 2017 г. составил 109,1%, в том числе по обрабатывающим производствам - 111,0%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 103,7%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

В январе-декабре 2018 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству бумаги и бумажных изделий - на 38,6%, кожи и изделий из кожи - на 33,8%, производству химических веществ и химических продуктов - на 26,0%, по производству кокса и нефтепродуктов - на 18,2%, полиграфической деятельности и копирования носителей информации - на 17,5%, прочих транспортных средств и оборудования - на 15,1%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 12,9%, напитков - на 5,9%, металлургического производства - на 5,4%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 5,4%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования — на 3,7%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 3,7%, производству прочей неметаллической минеральной продукции - на 0,7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - на 0,1%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 42,4%), мебели (на 27,7%), производство электрического оборудования (на 24,8%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 21,9%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 16,0%), производство прочих готовых изделий (на 13,5%), производство одежды (на 8,9%), производство текстильных изделий (на 5,8%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 2,2%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 2,2%), производство пищевых продуктов (на 0,5%).

В январе-декабре 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск кондитерских изделий, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, кисломолочных продуктов, прочих безалкогольных напитков. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, сыра, продуктов сырных и творога, пива, сливочного масла, чая зеленого (неферментированного), чая черного (ферментированного) и чая, частично ферментированного, в упаковках массой не более 3 кг, майонезов, муки из зерновых культур, овощных и других культур; смесей из них, хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-декабрь 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, пальто, полупальто из текстильных материалов, брюк мужских или для мальчиков из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, перчаток из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных.

Снижено производство одеял и дорожных пледов, плащей и курток из текстильных материалов, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, готовых тканей, головных уборов, обуви.

Московские предприятия в январе-декабре 2018 г. по сравнению с январем-декабрем 2017 г. увеличили выпуск оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей, счетчиков производства или потребления электроэнергии, ювелирных изделий, оборудования для кондиционирования воздуха, альбомов и папок с бумагой (включая блоки), тетрадей школьных ученических.

За этот период было снижено производство лифтов, компьютеров, часов всех видов, светильников и осветительных устройств, контрольно-кассовых аппаратов, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, кухонной мебели, столов кухонных, для столовой и гостиной, деревянной мебели для спальни, лекарственных препаратов, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы, бумажных канцелярских принадлежностей, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен.

Предприятиями г. Москвы в январе-декабре 2018 г. выработано 50,8 млрд. кВт.ч электроэнергии (103,8% к январю-декабрю 2017 г.), 58,7 млн. Гкал пара и горячей воды (104,5%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январедекабре 2018 г. составил 904,8 млрд. рублей, или 94,3% к уровню января-декабря 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3541,2 тыс. кв. метров, что на 3,6% больше, чем в январе-декабре 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2018 г. введены в эксплуатацию 4 амбулаторно-поликлинические организации на 1570 посещений в смену, 2 больничных организации на 460 коек, 21 дошкольная образовательная организация на 4840 мест, 9 общеобразовательных организаций на 6179 ученических мест.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2018 г. перевезено 21,3 млн.тонн грузов, что на 7,7% больше, чем в январе-декабре 2017 г.; грузооборот составил 6,2 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-декабря 2017 г. уменьшился на 1,7%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2018 г. перевезено 1258,1 млн. человек, что составило 94,9% к январю-декабрю 2017 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2018 г. составил 4798,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,8% больше, чем за январь-декабрь 2017 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,3% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,7% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2017 г. - 90,3% и 9,7% соответственно). Торгующие организации за январь-декабрь 2018 г. по сравнению с январем-декабрем 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 4,0%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 8,1%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, приходилось 53,6% общего объема, на непродовольственные товары - 46,4. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 3,6%, непродовольственных товаров - на 2,1%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 января 2019 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 7,5% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в сопоставимых ценах на 8,9% и составил 182,6 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-декабрь 2018 г. оказано на 1750,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-декабря 2017 г. на 5,9%. Услуг бытового характера оказано на 56,7 млрд. рублей, или 91,9% к уровню января-декабря 2017 года.

Цены и тарифы

В январе-декабре 2018 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 104,3%.

Продукты питания за год подорожали в среднем на 4,9%.

Отмечался существенный рост цен на большинство наблюдаемых видов продовольственных товаров. Больше всего выросли цены на плодоовощную продукцию. Так, капуста белокочанная свежая подорожала в 1,7 раза, лук репчатый, свекла столовая и морковь в 1,3 раза. Бананы стали дороже на 11,6%, апельсины - на 8,4%. Вместе с тем цены на свежие помидоры и огурцы снизились на 17,0 и 15,8% соответственно, на яблоки - на 5,5%, лимоны - на 3,4%, виноград - на 2,3%, чеснок - на 1,6%.

Среди наблюдаемых видов продуктов питания наиболее значительное подорожание зафиксировано на сахар-песок (на 20,5%), куры охлажденные и мороженые (на 14,7%), яйца куриные (на 12,8%), хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной (на 11,1%), хлеб и булочные изделия из пшеничной муки (на 8,9%).

Выросли цены на 5,1-7,3% на колбасные изделия, колбасы вареные, рыбу мороженную (кроме сельди), филе рыбное мороженное, свинину; на 1,7-4,5% на говядину, рыбу и морепродукты, масло сливочное, сыры, молоко питьевое.

В декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снижение цен отмечалось на крупяные изделия: на 1,8% - на горох и фасоль, на 12,7% - на крупу гречневую. На 1,5% снизились цены на консервы мясные для детского питания, на 0,9% - на масло подсолнечное, на 0,6% - на мёд пчелиный натуральный.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 3,0%.

Стоимость условного (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 декабря 2018 г. составила 4891,8 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 7,4%.

Уровень цен на непродовольственные товары в декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. вырос на 4,4%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, газовое моторное топливо подорожало на 34,2%, дизельное топливо - на 15,4%, бензин автомобильный - на 9,8%.

В группе электротоваров цены на электрочайники, электропылесосы напольные, машины швейные, электроутюги, светильники потолочные, стиральные автоматические машины, бытовые плиты увеличились на 3,8-7,0%.

Легковые автомобили подорожали на 5,4%, печатные издания - на 6,2%, табачные изделия - на 7,5%, медикаменты - на 8,0%.

Среди других наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 2,6-4,9% выросли цены на одежду и белье, обувь, трикотаж изделия, галантерею, школьнописьменные принадлежности, постельное белье, мебель, строительные материалы, парфюмерно-косметические товары, товары для животных, товары для садоводства.

В декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 3,6%.

Тарифы на коммунальные услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, в среднем выросли на 3,2%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 2,4%, в метро - на 2,6%, Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже на 11,5%.

На 15,5% увеличилась плата за обучение в образовательных организациях высшего профессионального образования, на 5,5% - услуги дошкольного воспитания.

Услуги санаториев и домов отдыха стали дороже на 13,4%, экскурсионные услуги - на 19,5%, ветеринарные услуги - на 7,0%.

Среди остальных наблюдаемых видов услуг на 2,4-5,7% подорожали услуги ремонта, пошива одежды, услуги химической чистки, прачечных, в сфере зарубежного туризма и отдыха, медицинские услуги, на 8,1% - услуги фотоателье.

В декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в городе Москве (по данным выборочного обследования) на первичном рынке выросла в среднем на 6,1%, на вторичном рынке - на 2,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2018 г. (в % к декабрю 2017 г.) составил 114,4% против 107,5 % в декабре 2017 года.

Рост цен наблюдался в производстве кокса и нефтепродуктов на 35,6%, в производстве бумаги и бумажных изделий - на 18,0%, в производстве химических веществ и химических продуктов - на 11,6%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 7,0%, в производстве кожи и изделий из кожи - на 7,2%, в производстве электрического оборудования - на 0,8%. Снижение цен наблюдалось в производстве древесины и производстве изделий из дерева на 1,5%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 4,5%, наибольшее повышение наблюдалось в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 24,2%, в переработке и консервировании рыбы, ракообразных и моллюсков - на 9,1%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 4,5%, в производстве прочих пищевых продуктов - на 3,4%.

В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов цены выросли - на 7,3%, в обеспечении электроэнергией, газом, паром, кондиционировании воздуха - на 1,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. повысился на 5,0%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,9%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 4,3%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 8,9%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 5,9%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снизился на 1,1%, в том числе транспортировка грузов трубопроводным транспортом - на 17,5%. Повысились тарифы на перевозку грузов воздушным транспортом - на 10,9%, железнодорожным транспортом - на 4,9%, автомобильным транспортом - на 3,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 1,5%.

Денежные доходы населения

В январе-декабре 2018 г. по сравнению с январем-декабрем 2017 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ (далее - EB-2017), по предварительным данным уменьшились на 2,8%, с учетом EB-2017 - на 2,9%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-

декабрь 2018 г. составили 62,5 тыс. рублей и увеличились без учета ЕВ-2017 на 0,1%, с учетом ЕВ-2017 остались на уровне 2017 года.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-декабрь 2018 г., по предварительным данным, уменьшились по сравнению с январем-декабрем 2017 г. без учета EB-2017 на 4,2%, с учетом EB-2017 - на 4,4%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - декабре 2018 г. составила 104981 рубль и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 10,8%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих добычу сырой нефти и природного газа - 582446 рублей, производство табачных изделий - 253506 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 184074 рубля, рекламную деятельность - 176015 рублей, финансовую и страховую деятельность - 175619 рублей, производство нефтепродуктов - 159623 рубля, оптовую торговлю непродовольственными потребительскими товарами - 142058 рублей, производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 116888 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по производству кожи и изделий из кожи - 49459 рублей, по обработке древесины и производству изделий из дерева - 52735 рублей , по производству обуви - 52976 рублей, по производству текстильных изделий - 64307 рублей, по производству одежды - 67657 рублей. В гостиницах и предприятиях общественного питания среднемесячная заработная плата составила 49373 рубля, в организациях строительства - 82930 рублей, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 89297 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 90888 рублей.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе - декабре 2018 г. составила 7250 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7160 тыс. человек или 98,8% 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 декабре 2018 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность, в финансовых и страховых организациях и в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец декабря 2018 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 34,2 тыс. человек, из них 27,9 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с декабрем 2017 г. уменьшилась на 4,2 тыс. человек, или на 10,9%, по сравнению с ноябрем 2018 г. их численность уменьшилась на 0,9 тыс. человек, или на 2,6%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. уменьшилась на 2,2 тыс. человек, или на 7,3%. По сравнению с ноябрем 2018 г. их численность увеличилось на 2,2 тыс. человек, или на 8,5%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в декабре 2018 г. составил 0,3%. Итоги

проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,2%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец декабря 2018 г. составила 157,7 тыс. человек, из них 95,7 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 22 человека, что на 7,3% меньше, чем в декабре 2017 года.

Правонарушения

Правоохранительными органами в январе-декабре 2018 г. зарегистрировано 140,5 тыс. преступлений, что на 0,3% больше, чем в январе-декабре 2017 года. В расчете на 100 тыс. населения число зарегистрированных преступлений составило 1123 (в январе-декабре 2017 г. - 1126 преступлений). Из общего числа зарегистрированных преступлений 43,3 тыс. - тяжкие и особо тяжкие. Их число по сравнению с январем-декабрем 2017 г. увеличилось на 9,1%.

За январь-декабрь 2018 г. зарегистрировано 34 похищения людей (в январе-декабре 2017 г. - 40 похищений). Число случаев изнасилований и покушений на изнасилование увеличилось на 5,6% (зарегистрирован 131 случай), убийств и покушений на убийство - на 7,6% (339 случаев), умышленного причинения тяжкого вреда здоровью - уменьшилось на 3,8% (836 случаев).

Число случаев разбоя уменьшилось на 12,6%, грабежа - на 10,2%, хулиганства - на 7,6%. Число краж увеличилось на 2,2%, фактов вымогательства - на 0,9%, мошенничества - на 0,5%.

Число преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков, уменьшилось на 8,4%. С незаконным оборотом оружия было связано 778 преступлений (на 4,4% меньше, чем в январе-декабре 2017 г.).

Раскрываемость преступлений в январе-декабре 2018 г. составила 30,2% (29,0% в январе-декабре 2017 г.), в том числе тяжких и особо тяжких преступлений - 33,7% (33,0%). Выявлено 32,1 тыс. лиц, совершивших преступления, из них 63,5% - не имели постоянного источника доходов, 21,2% - ранее судимые, 15,6% - женщины.

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

 $http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/d62161004623113387c5efedfce35b80/\%D0\%A1\%D0\%BE\%D1\%86-$

%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC+%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%B5%D0%B5+%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B+%D0%B2+2018+%D0%9F%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81-

%D0%B2%D1%8B%D0%BF%D1%83%D1%81%D0%BA+12 18.html

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за 2018 года.

Офисная недвижимость

Главными трендами рынка офисов в 2018 году стали рекордно низкий объем ввода новых офисных площадей с 2009 года и уровень вакансии с 2014 года (в классе «А» – 12,7%, в классе «В» – 9%), а также рост арендных ставок на 11,2% в сегменте офисов класса «А» и на 3% по офисам класса «В». Аналитики Knight Frank прогнозируют, что в 2019 году вакансия на офисном рынке продолжит снижаться, а ставки аренды расти.

Общий объем предложения качественных площадей офисной недвижимости столицы по предварительным итогам 2018 года составит 16,4 млн кв.м. Объем предложения площадей класса «А» достигнет отметки в 4,2 млн кв.м, а предложение

офисов класса «В» — 12,1 млн кв.м. По сравнению с 2017 годом объем предложения вырос на 1,1%. В классе «А» прирост площадей составил 2,6%, в классе «В» — 0,4%.

По предварительным итогам, в 2018 году планировалось ввести в эксплуатацию около 177 000 кв. м офисных площадей, что на 57% ниже, чем в 2017 году, когда было введено 408 000 кв.м: из них офисов класса «А» — 108000 кв.м, что на 58% ниже, чем в 2017 году, когда было введено 258 000 кв.м площадей. В классе «В» прогнозируется ввод 69 000 кв.м, что на 54% ниже показателя прошлого года, когда за такой же период было введено 150 000 кв.м качественных площадей. В связи с кризисом 2014 года девелоперская активность замедлилась, рынок офисной недвижимости начал восстанавливаться только во второй половине 2017 года. Девелоперский цикл строительства объекта составляет минимум 2 года, не все проекты успели завершить в этом году. В 2018 году офисный рынок продемонстрировал самые низкие показатели ввода новых площадей с 2009 года.

Ключевыми офисными объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 году, являются: БЦ «Искра-Парк» (GLA - 56 000 кв.м), БЦ «Верейская Плаза IV» (GLA - 50 000 кв.м), БЦ «Академик» (GLA - 47 000 кв.м), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA - 30 000 кв.м), БЦ «Большевик (фаза II)» (GLA - 25 000 кв.м), БЦ «Смоленский Пассаж (Фаза II)» (GLA - 11 000 кв.м).

В 2020-2021 годах прогнозируется увеличение объемов ввода в эксплуатацию новых объектов до 600 000 кв.м в год. Ключевыми объектами, ввод которых намечен на 2020-2021 года, являются: БЦ Grand Tower (GLA - 183 000 кв.м), фаза II БЦ «Нагатино i-Land» (GLA - 65 000 кв.м), фаза II БЦ Com City (GLA - 55 000 кв.м), БЦ «Neva Towers» (GLA - 52 000 кв.м), фаза II БЦ «ВТБ Арена Парк (GLA - 32 000 кв.м, БЦ «Алкон II» (GLA - 26 000 кв.м).

По словам Константина Лосюкова, директора департамента офисной недвижимости Knight Frank, главные тренды рынка связаны с низкой девелоперской активностью. Именно этим обусловлен достаточно высокий для рынка рост ставок и фактическое возвращение их на докризисный уровень, а также стабильный, в ряде локаций превышающий предложение, спрос. В 2019 году ожидается постепенное восстановление темпов ввода, однако ставки будут расти, а вакансия сокращаться, учитывая, что снижение предложения наблюдалось несколько лет.

По предварительным итогам, суммарный объем чистого поглощения на рынке офисной недвижимости 2018 года составит 638 000 кв.м. Из них объем чистого поглощения в офисах класса «А» находится на уровне 275 000 кв.м, в офисах класса «В» показатель прогнозируется в размере 363 000 кв.м. В этом году отмечен незначительный рост объема чистого поглощения на 2-3% по сравнению с 2017 годом. Таким образом, спрос на офисы как класса «А», так и класса «В» можно считать стабильным.

Доля вакантных площадей в офисах класса «А», согласно предварительным данным, по итогам 2018 года снизилась на 3,4 п. п. по сравнению с 2017 годом и составила 12,7% или 575 000 кв.м. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса «А» за год выросла на 11,2% и составила 25 000 руб. за кв.м в год (triple-net)

В 2019 году эксперты Knight Frank прогнозируют снижение доли вакантных площадей до 9,6% в связи со стабильным спросом в сегменте и низким объемом ввода новых площадей. В офисах класса «В» доля свободных площадей за год сократилась на 1,6 п.п. и по предварительным итогам 2018 года составила 9%, что соответствует 1,2 млн кв.м. В 2019 году возможная вакансии в классе «В» может опуститься до 7,7%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса «А» за 2018 год выросла на 11,2% и составила 25 000 руб. за кв.м в год (triple net). По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2019 году ставка аренды повысится до 26 700 руб. за кв.м в год (triple-net). В офисах класса «В» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по предварительным итогам 2018 года составила 14 500 руб. за кв. м в год (triple net). С начала года ставка увеличилась на 3%. В 2019 году ожидается небольшой рост ставки до

14 900 руб. за кв.м в год (triple net). Положительная динамика ставок обусловлена в первую очередь снижением объемов предложения и низкими темпами выхода нового офисного строительства.

Основные показатели офисного рынка и его динамика

| Основные показатели рынка оф | 2018 п | 2017 | |
|---|-----------|-------|-------|
| Общий объем предложения качес площадей (тыс.кв.м), в том числе: | 16440 | 16263 | |
| | 4257 | 4149 | |
| | Класс «В» | 12183 | 12114 |
| Введено в эксплуатацию (тыс.кв.м в том числе: | 1), | 177 | 408 |
| | Класс «А» | 108 | 258 |
| | Класс «В» | 69 | 150 |
| Объем чистого поглощения (тыс.к в том числе: | в.м), | 638 | 657 |
| | Класс «А» | 275 | 296 |
| | Класс «В» | 363 | 361 |
| Попа сробовин у прошавой (%) | Класс «А» | 12,7 | 17,1 |
| Доля свободных площадей (%) | Класс «В» | 9 | 11,5 |
| Средневзвешенные запрашиваемые ставки | Класс «А» | 25500 | 22923 |
| аренды (руб./кв.м/год) | Класс «В» | 14500 | 14074 |

Рисунок 14

Лидерами по объему сделок с офисами по предварительным итогам 2018 года стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий (ТМТ). Их доля в общем объеме составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы были банковские структуры, транспортные и производственные компании: 12% от общего объема для каждого типа арендаторов. В аналогичном периоде прошлого года первые строчки по объему сделок занимали компании ТМТ – 21%, производственные – 16,5%, FMCG и B2B – по 11%, банки – 9%.

Ключевыми сделками на рынке офисной недвижимости Москвы в 2018 году стали: покупка структурами Правительства Московской области офисов класса «А» в БЦ «Паллау-РБ» (29 900 кв.м), аренда компанией «Аэрофлот» площадей класса «А» в БЦ «Арбат, 1» (18 447 кв.м), покупка банком «Авангард» офисов класса «В» в БЦ «Лесная, 6» (14 000 кв.м).

Доля сделок с офисными блоками от 1000 до 2000 кв.м в то же время сократилась на 3 п.п. и составила 24%. На сделки с офисной недвижимостью от 2000 до 10 000 кв.м приходятся оставшиеся 26% от общего объема (29% в прошлом году). При этом, средний размер сделки в 2018 году составил 1945 кв.м, что на 8% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

65% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы, по предварительным итогам года, было заключено по объектам, расположенным за пределами Садового кольца. В прошлом году за аналогичный период количество сделок за его пределами составляло 74%. Увеличение показателя внутри Садового кольца в 2018 году объясняется рядом сделок, которые прошли в этой локации: аренда 18 500

кв.м компанией «Аэрофлот» в БЦ «Новый Арбат, 1» и аренда компанией X5 почти 10 000 кв.м в БЦ «Оазис». Однако по мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро, востребованность бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием данного обстоятельства может стать рост доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

Торговая недвижимость

К основным трендам рынка торговой недвижимости в 2018 году можно отнести рекордно низкий за последние 10 лет объем ввода новых площадей (только 57% запланированных к вводу проектов вышли на рынок), самый низкий за последние 5 лет показатель по количеству новых брендов, а также перераспределение в структуре новых брендов от ритейлеров «выше среднего» в средний ценовой сегмент.

Главным трендом рынка ТЦ и ТРЦ по итогам года стало то, что иностранных брендов в 2018 году пришло рекордно мало. Но в 2019 году на этот рынок ожидается приход азиатских ритейлеров.

По предварительным итогам 2018 года общий объем предложения на рынке торговой недвижимости Москвысоставил 12,3 млн кв.м (GLA - 6,3 млн кв.м). В 2018 году было введено в эксплуатацию 269 000 кв.м (GLA - 108000 кв.м), что на 20% ниже показателя 2017 года - это рекордно низкий показатель за последние 10 лет. Аналитики Knight Frank отмечают отрицательную динамику объемов нового предложения за последние 4 года (2014 год - на 20%, 2015 год - 2%, 2016 год - 63%). Во многом это последствие кризиса 2014 года, когда значительная часть проектов была заморожена или подлежала пересмотру объемов строительства.

Средняя площадь большинства новых объектов находится в диапазоне 10 000 – 25 000 кв.м. До конца 2020 года планируется вывести на столичный рынок порядка 57 новых торговых центров, из них порядка 85% объектов (49 проектов) соответствуют районному масштабу. Это во многом свидетельствует о переходе рынка от формата мегамоллов к сомпиліту центрам. Тенденция к сокращению средней площади новых объектов отслеживается с начала 2017 года, тогда как в более ранние 2014-2016 года средняя площадь выводимых на рынок торговых центров была в 2 раза больше – около 40 000 кв.м.

В ряде проектов были перенесены сроки ввода, в том числе в ТЦ «Южный» (фаза II) и ТЦ Metromall – с сентября на октябрь 2018 года. Кроме того, с начала текущего года на 2019 год были смещены даты открытия 5 торговых центров: ТРЦ «Остров мечты», фаза II ТЦ «Смоленский пассаж», ТЦ «Сказка», ТЦ в составе ТПУ «Рязанская», ТЦ «Ангара». Суммарная арендопригодная площадь этих объектов составляет 118 200 кв.м (GLA) или 43% от изначально планируемого объема нового предложения в 2018 году.

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Рисунок 15

По предварительным итогам 2018 года значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы не отмечено. Лишь для операторов развлекательных концепций зафиксирован рост ставки % с оборота продаж (верхняя граница с 12% до 14%), а также операторов детских товаров – снижение % с оборота продаж (верхняя граница с 12% до 9%).

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6000 — 10 000 руб. за кв.м в год, для якорных арендаторов это 1500-3000 за кв.м в год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Условия аренды в концептуальных торговых центрах Москвы (2018 год)

| Профиль арендатора | Диапазон базовых арендных ставок (руб./кв.м/год)* | Процент от ТО |
|--|---|---------------|
| Гипермаркет (>7000 кв.м) | 4 500 - 10 000 | 1,5-4% |
| DIY (>5000 кв.м) | 3 000 – 9 000 | 4-6% |
| Супермаркет (1000-2000 кв.м) | 12 000 - 23 000 | 4-8% |
| Супермаркет (450-900 кв.м) | 18 000 – 35 000 | 6-8% |
| Товары для дома (< 1500 кв.м) | 6 000 - 10 000 | 8-12% |
| Бытовая техника и электроника (1200-1800 кв.м) | 8 000 – 20 000 | 2,5-5,5% |
| Спортивные товары (1200-1800 кв.м) | 6 000 - 12 000 | 6-8% |
| Детские товары (1200-2000 кв.м) | 6 000 – 16 000 | 7-9% |
| Операторы торговой галереи: | | |
| Якоря – более 1000 кв.м | 0 – 12 000 | 4-12% |
| Мини-якоря – 700-1000 кв.м | 0 - 14 000 | 6-12% |
| Мини-якоря – 500-700 кв.м | 0 – 16 000 | 6-12% |
| 300-500 кв.м | 0 - 25 000 | 5-12% |
| 150-300 кв.м | 0 – 18 000 | 6-14% |
| 100-150 кв.м | 16 000 - 36 000 | 10-15% |
| 50-100 кв.м | 25 000 - 80 000 | 12-15% |
| 0-50 кв.м | 45 000 - 120 000 | 12-15% |
| Досуговые концепции: | | |
| Развлекательные центры (2000-4000 кв.м) | 4 000 - 8 000 | 10-14% |
| Кинотеатр (2500-5000 кв.м) | 0 – 6 000 | 8-12% |
| Общественное питание: | | |
| Food-court | 45 000 – 150 000 | 8-15% |
| Кафе | 15 000 - 90 000 | 12-14% |
| Рестораны | 0 – 25 000 | 10-12% |
| | | |

^{*} Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Рисунок 16

По предварительным итогам года, сохраняется стабильная динамика сокращения доли вакантных площадей, в Москве уровень вакансии ТЦ составляет 7,1%, что на 1,4 п.п. меньше показателей 2017 года.

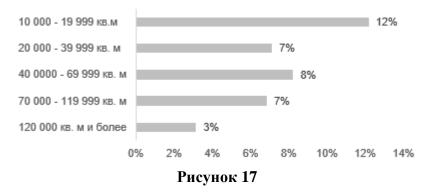
В торговых центрах суперрегионального масштаба (площадью более 120 000 кв. м) доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом доля вакансии по крупным торговым центрам, введенным в эксплуатацию более 2-х лет назад, составляет 5,7%.

Снижение уровня вакансии в ТЦ больших площадей обусловлено политикой развития объектов по привлечению знаковых ритейлеров и новых интересных операторов. Тенденции по увеличению развлекательных зон, организации фудхоллов, общей ориентации концепций на retailtainment — это гарантия целевого трафика и увеличения времени нахождения в торговом центре.

Уровень пустующих площадей в объектах районного масштаба (площадью до 20 000 кв.м) демонстрирует самый высокий показатель и составляет в среднем 12%. При детальном анализе торговых центров малых площадей наблюдается следующая картина: больше половины удерживает уровень вакансии в пределах 9%, около 20% — это объекты с вакансией в 10-15% и отдельная группа (20%) — с вакансией более 16%, в т.ч. ТЦ

«ВДНХ» с почти 50% свободных площадей. Показатели последней группы заметно влияют на среднее значение, увеличивая коэффициент свободных площадей почти в два раза по сравнению с аналогичным показателем для крупных торговых центров. Причины, по которым 19 торговых объектов столицы оказались в такой ситуации, — физическое и моральное устаревание объектов, возросшая конкуренция с момента их ввода в эксплуатацию и последующее переключение посетителей на более удачные объекты.

Доля свободных площадей в торговых центрах в зависимости от площади



Самая низкая вакансия в ТЦ зафиксирована в ЦАО и САО Москвы – в среднем 4%. В Северо-Западном, Западном и Новомосковском административных округах уровень вакансии также ниже среднего показателя по Москве (7,1%) и составляет 5-6% площадей в объекте. Самая большая доля свободных торговых площадей зафиксирована в Зеленограде, СВАО и ЮВАО Москвы – 17%, 12% и 11%, соответственно. В Зеленограде показатель вакансии в основном сформирован крупным объектом Zеленопарк. В СВАО аналогичная ситуация – крупный объект «Золотой Вавилон Ростокино» определяет показатель вакансии округа, где большое количество свободных площадей обусловлено проводимой реконцепцией объекта новым собственником Fort Group. Так реконцепция проходит в ТРК «Мозаика», расположенном в ЮВАО, свою лепту внес ТРК МАRi с низкой динамикой заполняемости с момента открытия в 2015 году.

Доля свободных площадей в торговых центрах в зависимости территориального расположения

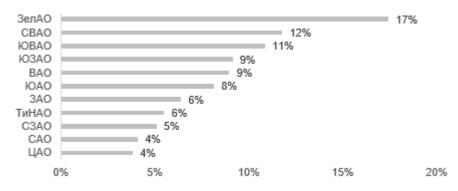


Рисунок 18

Крупнейшие проекты, заявленные к открытию до 2021 года

| Проект | Адрес | GBA (кв.м) | GLA (кв.м) | Масштаб | Срок ввода в эксплуатацию |
|---|---------------------------------|---------------|---------------|---------|------------------------------|
| «Саларис» в ТПУ «Саларьево» | дер. Саларьево, Киевское ш. | 300000 | 105000 | XL | I кв. 2019 г. |
| Vegas на Киевском | дер. Картмазово, Киевское ш. | 300000 | 138000 | XXL | I кв. 2021 г. |
| «Остров мечты» | Нагатинская пойма | 280000 | 70000 | XL | II кв. 2019 г. |
| «Сердце Митино» (ранее «Митино Парк») | Дубравная ул., вл. 51 | 118245 | 41300 | L | II кв. 2021 г. |

Рисунок 19

Большую активность по выходу на российский рынок, в годовой динамике, продемонстрировали бренды категорий «косметика/парфюмерия» (+18% к 2017 году), «товары для детей» (+20% к 2017 году), заметное снижение наблюдалось в категории «одежда/обувь/белье» (-17% к 2017 году). Также в 2018 году отмечается перераспределение в ценовых сегментах новоприбывших ритейлеров — с 41% до 59% выросла доля среднего ценового сегмента в сторону уменьшение доли ритейлеров «выше среднего».

Всего по предварительным итогам 2018 года на российский рынок вышло 17 новых брендов, что на 54% меньше, чем в 2017 году. Это рекордно низкий показатель за последние 5 лет. Снижение интереса к российскому рынку со стороны международных ритейлеров связано в первую очередь с нестабильной экономической и политической ситуацией.

За минувший год о своем уходе с российского рынка объявили крупные ритейлеры: Castorama (DIY, Великобритания), MediaMarkt (немецкая сеть магазинов электроники и бытовой техники), Crate&Barrel (американская сеть мебели и товаров для дома), а также Claire's (аксессуары и бижутерия, США).

Международные бренды, вышедшие на российский рынок в 2018 году

| Бренд / торговый оператор | Страна происхождения бренда | Профиль | Ценовой сегмент |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Coach | США | Аксессуары | Премиальный |
| That's Living | США | Мебель/Интерьер | Премиальный |
| Naier | Китай | Техника/Электроника | Премиум/Выше среднего |
| Adolfo Dominguez | Испания | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| Karl Lagerfeld | Франция | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| Liu Jo | Италия | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| NaturaPura | Португалия | Товары для детей | Выше среднего |
| Lipault | Франция | Аксессуары | Средний |
| GEOX Kids | Италия | Товары для детей | Средний |
| Coccodrillo | Польша | Товары для детей | Средний |
| Flormar | Турция | Косметика/Парфюмерия | Средний |
| Skinfood | Корея | Косметика/Парфюмерия | Средний |
| Modern Easy Kids | Италия | Товары для детей | Средний |
| Dino Zoo | Чехия | Зоотовары | Средний |
| Panco | Турция | Товары для детей | Ниже среднего |
| Dushka | Украина | Косметика/Парфюмерия | Ниже среднего |
| Panda Express | США | Общественное питание | Ниже среднего |

Рисунок 20

Прогноз объема ввода торговых площадей и доли вакантных площадей, 2018-2021 годы

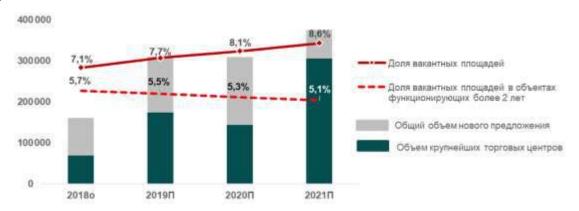


Рисунок 21

Основные показатели рынка торговой недвижимости

| Основные показатели | 2018 | 2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| Общее предложение действующих объектов: площадь общая/арендопригодная (млн кв.м) | 12,3 / 6,3 | 11,9 / 6,2 |
| Введено в эксплуатацию за 2018 год: площадь общая/арендопригодная (млн кв.м) | 269 / 108 | 565 / 280 |
| Доля вакантных площадей (%) | 7,1 (1,4 п.п. ↓) | 8,5 (4,1 п.п. ↓) |
| Условия аренды в торговых центрах Москвы: | | |
| торговая галерея (руб./кв.м/год) | 0 – 120 000 | 0 – 55 000 |
| якорные арендаторы (руб./кв.м/год) | 0 – 23 000 | 0 – 18 000 |
| Операционные расходы: | | |
| торговая галерея (руб./кв.м/год) якорные арендаторы (руб./кв.м/год) | | |
| Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями (кв.м/1000 жителей) | 501,4 | 498,5 |

Рисунок 22

По мнению директора департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгении Хакбердиевой, до 2021 года значительного прироста площадей не ожидается. В целом объем ввода новых торговых площадей будет находиться на уровне 300 000 – 400 000 кв.м. Вакансия в крупных и популярных у населения ТЦ, работающих более 2 лет, будет снижаться до 4-5% к 2021 году. Доля свободных площадей в остальном объеме предложения будет колебаться в диапазоне 7-9%. Российский рынок будет пользоваться спросом у международных брендов, но, скорее всего, основной объем брендов придет из Азии.

Рынок street-retail помещений

К наиболее интересным трендам в сегменте street-retail помещений Москвы относится снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла по всем направлениям: максимальное сокращение на 4,9% отмечено на Садовом кольце, где доля вакантных помещений составила на данный момент 11,9% против 16,8% в 2017 году, при этом доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца сократилась на 4 п.п. до 1,9%.

Главный тренд стрит-ритейла 2018 года в столице: общепит вытесняет других операторов и везде падает вакансия.

По итогам 2018 года доля вакантных площадей в помещениях street-retail, расположенных на пяти крупнейших проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский), достигла 13,4% от общего объема торговой недвижимости на этих улицах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия упала 2,9 п. п. Лидером по объему вакантных площадей среди данных магистралей по-прежнему остается Кутузовский проспект. Объем вакансии на нем в 2018 году составил 25,5%, сократившись за год на 1,9 п.п. Наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (9,1% и 9,6%, соответственно).

По словам директора направления стрит-ритейл Knight Frank Виктории Камлюк, после отмены в 2015 году парковки люксовые арендаторы стали покидать Кутузовский

проспект. Ожидание, что постепенно сюда переедут другие бизнесы и профиль улицы изменится, не оправдались. Кутузовский проспект покинули заведения общественного питания («Кофе Хауз» и «PESHI»), автосалон Porsche, а также продуктовые магазины сети «Перекресток». Всего сейчас пустует порядка 12 600 кв.м площадей формата street retail. Взамен ушедшим операторам открылось несколько продуктовых магазинов («Вкус Вилл», «Магнолия», «МясновЪ», «АВ Daily»), «Мосхозторг», а также ресторан «Рыбный порт».

Как отмечает Виктория Камлюк, потенциально Кутузовский проспект мог быть интересен продуктовым супермаркетам (сторона улицы по ходу движения автомобилей в область), ресторанам и банкам (сторона улицы по ходу движения автомобилей в центр). Но данная магистраль конкурирует по размеру арендных ставок с Садовым кольцом и спальными районами – и арендаторы предпочитают размещаться там. Ситуацию на Кутузовском проспекте может улучшить открытие метро «Дорогомиловская», запланированное в 2020 году. Пока же из-за отсутствия метро и парковки арендаторам приходится рассчитывать на клиентов, проживающих в этом районе».

Из-за высокой вакансии верхний диапазон ставок аренды на Кутузовском проспекте упал на 12% и составил 75000 руб. за кв.м в год.

Динамика предложения и вакансии в стрит-ритейле

| Показатель | 2017 | 2018 | Динамика |
|-------------------------------------|--------|--------|----------|
| Динамика предл | ожения | | |
| Объем торговых помещений (тыс.кв.м) | 580,3 | 583,6 | 0,6 |
| Средний размер помещения (кв.м) | 199,4 | 196,6 | - 1,4 |
| Динамика вака | ансии | | |
| Пешеходные улицы | 5,90% | 1,90% | - 4 |
| Транспортно-пешеходные улицы | 7,50% | 7,40% | - 0,1 |
| Садовое кольцо | 16,80% | 11,90% | - 4,9 |
| Крупные магистрали | 16,30% | 13,40% | - 2,9 |
| Кутузовский проспект | 27,40% | 25,50% | - 1,9 |

Рисунок 23

Структура московских магистралей по профилю может меняться. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (20,6%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей арендуют заведения общественного питания (17% – рестораны, кафе, кофейни, фаст-фуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 8%.

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают наибольшую долю в структуре спроса — 54,6% и 37,6% соответственно. Стоит отметить, что операторы кафе и ресторанов более тяготеют к Камергерскому переулку (85% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Климентовскому переулку (75%), улицам Арбат (72%), Никольской (59%), Большая Дмитровка (52%) и Пятницкой (51%). При этом на магистралях доля торговых заведений данного профиля существенно ниже — 12,8%.

С завершением реконструкции городского пространства в рамках программы «Моя улица» большинство центральных улиц города стали удобнее и приятнее для прогулок, ввиду чего произошло увеличение пешеходного трафика, что повлекло за собой

сокращение доли вакантных площадей. Так, по итогам 2018 года доля вакантных площадей на центральных пешеходных улицах столицы составила 2,1%, а на центральных транспортно-пешеходных коридорах 7,4%, сократившись при этом в сравнении с 2017 годом на 3,8% и 1%, соответственно.

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет более 37 400 кв.м, что в целом соответствует размерам крупного торгового центра.

К одному из ключевых трендов относиться уменьшение средней площади помещений в предложении: с 196,6 кв.м в 2018 году против 199,4 кв.м в 2017 году.

Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений.

Кроме того, в новом предложении помещений стрит-ритейла, девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций, проектируют коммерческие площади с превалирующим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре столицы.

Минимальный размер ставок на площади стрит-ритейл в 2018 году не изменился и составил 30 000 руб. за кв.м в год на рассмотренных улицах. Изменения в сторону уменьшения нижней границы зафиксированы на Тверской (с 60 000 до 45 000 руб. за кв.м), Новом Арбате (с 60 000 до 40 000 руб. за кв.м), на Мясницкой (с 55 000 до 45 000 руб. за кв.м). Увеличение нижнего порога на Пятницкой – с 30 000 до 36 000 руб. за кв.м. Ставки аренды на Кузнецком мосту – расширение коридора – снижение нижней границы с 70 000 до 65 000 за кв.м в год и увеличение верхней с 200 000 до 220 000 руб. за кв.м в год. Снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридорах города – на 8% - 20%, в зависимости от улицы.

Динамика верхней границы ставки аренды street-retail помещений

| | Ставка аренды (тыс. руб./кв.м/год, не вкл. НДС) | | | | | |
|---|---|------------|-----------|------------|---|--|
| Название улицы или торговой зоны | 20 min | 017 max | 20 min | n18 max | Изменение верхней границы по сравнению с предыдущим годом (п.п.) | |
| Столешников пер. | 85 | 280 | 85 | 250 | -11% | |
| Кузнецкий Мост ул. | 70 | 200 | 65 | 220 | 10% | |
| Никольская ул. | 70 | 160 | 70 | 160 | 0% | |
| Арбат ул. | 50 | 150 | 50 | 130 | -13% | |
| Камергерский пер. | 60 | 120 | 60 | 120 | 0% | |
| Тверская ул. (от ст.м. Охотный Ряд до ст.м. Пушкинская) | 60 | 200 | 45 | 160 | -20% | |
| Петровка ул. | 50 | 120 | 50 | 120 | 0% | |
| Новый Арбат ул. | 60 | 120 | 40 | 110 | -8% | |
| Пятницкая ул. | 30 | 120 | 36 | 110 | -8% | |
| Мясницкая ул. | 55 | 100 | 45 | 90 | -10% | |
| Патриаршие пруды | 70 | 130 | 70 | 130 | 0% | |
| Мира пр-т | 30 | 120 | 30 | 120 | 0% | |
| Кутузовский пр-т | 40 | 85 | 40 | 75 | -12% | |
| Садовое кольцо | 30 | 85 | 30 | 70 | -18% | |

Рисунок 24

На пешеходных улицах внутри Бульварного кольца в годовой динамике вырос диапазон ставок аренды на 11-29%, что в значительной мере обусловлено влиянием программы «Моя улица», в частности увеличением площади пешеходных зон, благоустройством прогулочных дорожек и зон рекреации.

Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды для пешеходов и минимизации автомобильного трафика в обновляемых локациях города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. Ожидаемый прирост трафика на обновляемых улицах до 10% ежегодно. В связи с чем в ближайшей перспективе ожидается, что доля операторов общественного питания в формате street retail будет увеличиваться, а fashion-операторы будут постепенно сокращать свое присутствие. В ближайшее время общепит нарастит свою долю с 40,8% на 5-7%.

Свободные площади столичных транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, операторы — продукты питания, банки и сервисные услуги. Самое ожидаемое сокращение вакансии на Кутузовском проспекте в ближайшее время прогнозируется после открытия метро «Дорогомиловская».

Анализ показателей эффективности программы «Моя улица» с момента запуска в 2015 году по настоящее время дал следующий результат: значительно увеличена протяженность благоустроенных улиц в 10 раз с 2500 до 25 000 метров, что благотворно сказалось на трафике – количество пешеходов выросло на 23%.

Параллельно с этим идет преобразование профиля улиц, что выражено в увеличении доли заведений общественного питания, продуктовых магазинов, услуг на 22% При этом также заметна переориентация на массовый сегмент, с целью привлечения более широкой аудитории пешеходов. Благодаря этим тенденциям заметно снизилась

вакансия с 5,9% до 1,9% и получили толчок для роста ставки аренды – диапазон увеличения 11-29%.

Программа была рассчитана 2015-2018 годы, однако получила свое продолжение до 2020 года. Следующий этап — благоустройство спальных районов Москвы, что несомненно обеспечит положительную динамику для объектов стрит-ритейла в отдаленных от центра столицы локациях.

Рост доли арендаторов общественного питания на основных улицах города в 2015-2018 годах

| Название улицы | Доля общепита в 2015 году (старт программы) | Прирост | Доля общепита в 2018 году |
|-----------------------|--|---------|---------------------------------|
| Рождественка ул. | 39% | 33% | 72% |
| Камергерский пер. | 62% | 23% | 85% |
| Климентовский пер. | 63% | 12% | 75% |
| Никольская ул. | 47% | 11% | 58% |
| Пятницкая ул. | 55% | 6% | 61% |
| Большая Дмитровка ул. | 48% | 4% | 52% |
| Покровка ул. | 37% | 4% | 41% |

Рисунок 25

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость

По оценке аналитиков Knight Frank, общий объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам 2018 года составит 250 млрд рублей, что сопоставимо с показателями 2017 года. И объем инвестиций, и средний размер сделки по сравнению с 2017 годом незначительно сократились — на 0,5% и 7% соответственно. Наиболее востребованным у инвесторов является офисный сегмент, на долю которого приходится 52% от общего объема инвестиций. На втором месте торговая недвижимость, доля которой сократилась с 44% до 23%. Ключевой сделкой, позволившей офисному сегменту занять первое место в общей структуре инвестиций по сегментам, стала сделка по покупке Сбербанком офисного комплекса в составе «Суворов плаза» и Mirax Plaza. Крупнейшей сделкой в торговом сегменте стала мультирегиональная сделка по покупке французским DIY ритейлером Leroy Merlin магазинов «К-Раута».

Главный тренд рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России можно сформулировать так: не хуже 2017 года и есть надежда на 2019 год.

Доля иностранных инвестиций, как и в 2017 году, составляет 13% от общего объема. Существенное сокращение доли иностранных структур в объеме сделок наблюдается с 2014 года.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России



Рисунок 26

На фоне снижения ключевой ставки, а также низкой инфляции, ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости продолжают снижаться с 2015 года. По итогам 2018 года они зафиксировались в следующих диапазонах: офисный сегмент — 9,25-9,75%, торговый сегмент — 9,5-10%, складской сегмент — 11-11,75%.

Динамика ставок капитализации на офисы, склады и торговые площади



Рисунок 27

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость Московского региона по предварительным итогам 2018 года составит 170 млрд рублей, что на 19% ниже показателей 2017 года. Снижение объемов инвестиций в московскую недвижимость

связано с некоторым смещением интересов инвесторов в сторону региональных объектов. По сравнению с результатами 2017 года, доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок увеличится на 2 п.п. до уровня 15% за счет части мультирегиональной сделки с участием Leroy Merlin, а также за счет сделки по покупке индустриального парка «Север» компанией Raven Property Group.

В структуре инвестиций наиболее востребованным сегментом является офисный сегмент, на долю которого пришлось 56% от общего объема инвестиций Московского региона. На втором месте по объемам инвестиций находится торговый сегмент с долей 20%. Стоит отметить, что по результатам 2017 года распределение было иным – лидировал торговый сегмент с долей 46%, второе место занимал офисный сегмент с долей 38%.

Результаты 2018 года с точки зрения инвестиций сопоставимы с результатами предыдущего года, как в части отечественных инвестиций, так и в части иностранных. 2019 год может стать отправной точкой для качественного роста показателей рынка инвестиций в недвижимость России.

В регионах России по итогам 2018 года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость составит 80 млрд рублей, что более чем в 2 раза превысит прошлогодние показатели. Подобная ситуация объясняется увеличением объемов привлеченных инвестиций в объекты недвижимости Санкт-Петербурга. Доля иностранных инвестиций в общем объеме сделок снизится на 10 п.п по сравнению с показателями 2017 года до уровня 10% от общего объема инвестиционных сделок. Среди сделок с участием иностранных инвесторов можно выделить сделку по покупке чешской компанией PPF Real Estate торгового центра «Невский центр» в Санкт-Петербурге. Так же, как и годом ранее, наиболее востребованным у инвесторов является офисный сегмент, на долю которого приходится 46% от общего объема инвестиций на региональном рынке недвижимости.

Обзор подготовлен специалистами Knight Frank

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 каткий 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 №14. Ценообразующие факторы

| | піци в 121 п. щенообризующие фи | |
|-----------------|---------------------------------|--|
| № п/п | Ценообразующий фактор | Диапазоны значений ценообразующих факторов |
| 1 | 2 | 3 |
| | | 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 |
| 2 | Местоположение | «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др. Значений более 30%, |

| | | 37 |
|----|--|---|
| | | указывает о неверно подобранном аналоге в сравнение по данному ценообразующему фактору. Сделка - 0%, предложение: скидка 0-30% (Источник: По данным риэлтерских фирмам, таких как АН «Сделка», тел.8- |
| 3 | Факт сделки (уторговование) | 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; Нетипичные условия: расчет не денежными средствами |
| 7 | Условия финансирования | (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. |
| | | 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; |
| 12 | Класс конструктивных систем | 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 ценообразующем фактором для ВРИ оцениваемого объекта если площадь застройки меньше площади участка в 2 раза |

Таблица 15. Перечень объектов аналогов

| № п/п | Наименование | Адрес месторасположения | Площадь ЗУ, кв.м. | Вид сделки | Площадь, кв.м. | Техническое состояние | Стоимость | Источник |
|----------|------------------------------|--|----------------------|------------|-------------------|--------------------------|----------------------|---|
| 11/11 | 2 | месторасположения 3 | 4 | 4 | 5 S | 5 | 6 | 7 |
| | | J | | <u> </u> | Продажа | | <u> </u> | <u>'</u> |
| 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=nay didomcom&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 будьвар, 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_nedvizhi most/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/kommercheskayanedvizhimos t-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/ |

| 11 | Торгово-офисные помещения | г. Москва, м. Ботанический сад, Сельскохозяйственная улица, 16A | Нет | продажа | 1580,0 | Хорошее | 75 949 руб/кв.м. | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi most/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1580_m_10578302 99 |
|----|------------------------------|--|-------------------|---------|--------|---------|--------------------------|--|
| | 1 | | | | Аренда | | | |
| 12 | 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 |
| 13 | 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 |
| 14 | 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 |
| 15 | Торгово-офисные помещения | г. Москва, м. Воробьевы горы | Не установлено | аренда | 296 | Хорошее | 1 375 руб/кв.м./мес. | http://knm.ru/catalog/97425/ |
| 16 | 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 колеблются от 75 949 до 262 861 руб./кв.м. Средняя стоимость предложения за 1 кв.м. составляет 156 579 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. Наибольшее количество предложений по аренде аналогичных объектов в г. Москве торгово-офисного назначения, представлено в ценовом диапазоне цен от 1375 до 17 500 руб./кв.м./мес. Средняя стоимость аренды за 1 кв.м. составляет 6 066 руб./кв.м./мес. Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов как: местоположения объекта, площади, площади земельного участка, технического состояния, наличия подведенных инженерных сетей, и т.д.
- 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. <u>На дату оценки оценщику не удалось найти необходимое количество прямых (максимально идентичных) относительно объекта оценки по всем количественным, техническим и экономическим характеристикам объектов аналогов.</u>

Источник:

 $http://moskva.bezformata.ru/listnews/razvitiya-moskvi-na-2015-god/25173385/http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20120725_06/https://zdanie.info/2393/2467/news/13004/OOO/AKT APC>$

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 объектованалогов 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 №16.

Таблица 16. 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 объектованалогов 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. $14 \Phi CO 1$).

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 следующий подходы и методы оценки:

Таблица №17. Выбранные подходы и методы оценки.

| | 1 11 | 7.1 | | | |
|-----------------|----------------------|------------------------------------|--|--|--|
| № п/п | Подход к оценки | Методы оценки | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | |
| | | Метод прямого сравнительного | | | |
| 1 | Сравнительный подход | 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 18. Описание объектов аналогов для объекта оценки 1

| № 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 | | 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 | Характеристики объекта | 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 (торговоофисного назначения), общей площадью 200,0 кв.м. | Нежилые встроенные помещения (торговоофисного назначения), общей площадью 330,0 кв.м. |
| 5 | Назначение (характер использования)объекта | Назначение (характер использования)объекта Коммерческое (торговоисного назначения) Коммерческое (торговоисного 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 | Март 2019 года | Март 2019 года | Март 2019 года | Март 2019 года | Март 2019 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 | 200,0 | 330,0 |

¹ Более подробные характеристики объектов аналогов приведённые в таблице №18, имеющие отличия с текстом объявления, уточнялись в ходе интервьюирования с представителями агентств представляющих интересы на рынке купли-продажи данных объектов

| | KB.M. | | | | | |
|----|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 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 |
| | | Земельный участок не | Земельный участок не выделен, | Земельный участок не | Земельный участок не | Земельный участок не |
| | | выделен, объект является | объект является встроенным | выделен, объект является | выделен, объект является | выделен, объект является |
| 18 | В т.ч.: вид права на ЗУ | встроенным помещением | помещением | встроенным помещением | встроенным помещением | встроенным помещением |
| 19 | Материал стен | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные |
| | Класс конструктивных | | | | | |
| 20 | систем | KC-1 | KC-1 | KC-1 | KC-1 | KC-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 |
| | Физическое состояние | | | | | |
| 25 | здания/год постройки объекта | Хорошее/1930-2010 | Хорошее/1970-е | Хорошее/1938 | Vonewas/1000 a | Vanauraa/2002 |
| 23 | | Хорошее/1930-2010 | Дорошее/1970-е | Хорошее/1938 | Хорошее/1900-е | Хорошее/2003 |
| 26 | Техническое состояние | V | V | 77 | 37 | 37 |
| 26 | объекта (отделка) | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| 27 | Цена, с НДС руб. | | 40 800 200 | 10 990 000 | 28 400 000 | 53 100 000 |
| 28 | Цена, с НДС руб./кв.м. | | 135 100 | 157 000 | 142 000 | 160 909 |
| | | | http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya- | https://www.cian.ru/sale/comm | | https://www.cian.ru/sale/comm |
| | | | karetnaya-8-s6/ (См. | ercial/160610529/ (См. | https://cre.mirkvartir.ru/21400 | ercial/139172064/ |
| 29 | Источник | | Приложение) | Приложение) | 8032/ (См. Приложение) | (См. Приложение) |

5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения

Описание корректировок

Корректировки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектаманалогам 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 объектамианалогами 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 торга. По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. К.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица 19. Корректировка на торг, %

| | Неактивный рынок | | | |
|---|----------------------|----------|----------------|--|
| Класс объектов | Среднее | Доверите | льный интервал | |
| Цены | предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,5% | 15,8% | 17,2% | |
| 2.Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 16,3% | 15,3% | 17,3% | |
| 3.Высококлассная торговая недвижимость | 15,9% | 15,0% | 16,8% | |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 19,3% | 18,2% | 20,3% | |

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

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 20. 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:

(Аналог 1*P1 + Аналог 2*P2 + Аналог 3*P3 + Аналог 4*P4)/Сумма Рп где,

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

объекта оценки,

Р1-4 - ранг (по 5-ти бальной шкале), присвоенный объекту-аналогу по значению суммы корректировок по модулю, **Сумма Рп** – сумма баллов.

5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода Таблица 21. Расчет стоимости сравнительным подходом 2

| № или 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 28 400 000 53 100 000 2 в составе объекта оценки вам. 7739/9 302 70 200 330 4 Радпочная стоимость 3У рк. 0 <th>1 403</th> <th>ица 21. Расчет стоимости</th> <th>геравнител</th> <th>вивим подходом</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> | 1 403 | ица 21. Расчет стоимости | геравнител | вивим подходом | | | | |
|---|-------|------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Стоимость объекта руб. 40 800 200 10 990 000 28 400 000 53 100 000 Общая площады недвижимосты в соглас объекта оценки кв.м. 7739,9 302 70 200 330 3 Общая площадь 3У кв.м. 0 0 0 0 0 0 4 Разночная стоямость 3У руб. 0 | | Наименование показателя | Ед. изм | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| 2 Общая площадъ недвижимости а составе объекта оценки кв.м. 7739,9 302 70 200 330 3 Общая площадъ честа оценки кв.м. 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 2 в составе объекта оценки кв.м. 7739.9 302 70 200 330 | 1 | Стоимость объекта | руб. | | 40 800 200 | 10 990 000 | 28 400 000 | 53 100 000 |
| 4 Ралючияя стоимость ЗУ руб. 0 </td <td>2</td> <td></td> <td>KB.M.</td> <td>7739,9</td> <td>302</td> <td>70</td> <td>200</td> <td>330</td> | 2 | | KB.M. | 7739,9 | 302 | 70 | 200 | 330 |
| 5 Стоимость улучшений руб. 40 800 200 10 990 000 28 400 000 53 100 000 6 Цена предюжения руб./кв.м. 135 100 157 000 142 000 160 909 7 Поправа на торг % 177.2% -17.2% | 3 | Общая площадь ЗУ | KB.M. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 Цена предложения руб./кв.м. 135 100 157 000 142 000 160 909 7 Поправка на горг % .77.2% .17.2% < | 4 | Рыночная стоимость ЗУ | руб. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 Поправка на торг % -17,2% -17,2% -17,2% -17,2% 8 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 10 Коэффициент корректировки % 0.0% 0.0% 0.0% 0.0% 11 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 1 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 1 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 1 Карствая, 8, c. 6, Тарсткой Карствая, 8, c. 6, Тарсткой Карствая, 8, с. 6, Тарсткой г. Москва, 151 с., Красносельский пер., 7, Тверской п. Москва, провежда Кольцевой г. Москва, провежда Кольцевой п. Москва, провежда Кольцевой п. Москва, провежда Кольцевой В пределах Кольцевой В пределах Кольцевой Примерно 12 380 664 примерно 12 380 6 | 5 | Стоимость улучшений | руб. | | 40 800 200 | 10 990 000 | 28 400 000 | 53 100 000 |
| 8 Скорректированная стоимость руб/кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 9 Дата предложения дата Март 2019 года 0.0% | 6 | Цена предложения | руб./кв.м. | | 135 100 | 157 000 | 142 000 | 160 909 |
| 9 Дата предложения | 7 | Поправка на торг | % | | -17,2% | -17,2% | -17,2% | -17,2% |
| 10 Коэффициент корректировки % 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 111 863 129 996 117 576 133 233 19 Транспортная доступность руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 118 63 129 996 117 576 133 233 118 63 129 996 117 576 133 233 118 63 129 996 117 576 133 233 128 1 | 8 | Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 11 Скорректированная стоимость руб/кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 | 9 | Дата предложения | дата | Март 2019 года | Март 2019 года | Март 2019 года | Март 2019 года | Март 2019 года |
| 12 местоположение г. Москва г. Москва г. Москва, Каретная, 8, с. 6, Тверской и С.1, Красносельский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Цветной Бульвар г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, Тверской м. Новослободская г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр. 2, тверской м. Новослободская в. перский бульвар, д.9, стр. 2, тверской м. Новослободская в. перский бульвар, д.9, стр. 2, тверской м. Новослободская в. перский м. Комсонования бульвар, д.9, стр. 2, тверской м. Новослободская, деста, деское складское) г. Москва, д.6 стр | 10 | Коэффициент корректировки | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Каретная, 8, с. 6, Тверской м. Цветной Бульвар м. 6 м. Трубная пер., 7, Тверской м. Цветной Бульвар м. 6 м. Трубная пер., 7, Тверской м. Новослободская пер., 7, Тверской м. Новоская пер., 7, Тверской м. Новоская пер., 7, Тверской м. Новоская пер., 7, 11, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12 | 11 | Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| Численность населения данного городского поселения Примерно 12 380 664 чел. Высокая Высокий Высокий Высокий Высокий Высокий Высокий Высокий Высокий Примерно 12 380 664 чел. Примерно 12 380 664 чел. Примерно 12 380 664 чел. | 12 | Местоположение | | г. Москва | Каретная, 8, с. 6, Тверской | ул.Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский | бульвар, д.9, стр.2, Тверской | пер., 7, Тверской |
| 14 городского поселения чел. чел. чел. чел. примерно 12 380 664 чел. 15 Проходимость места Высокая Высокая Высокая Высокая 16 Автомобильный трафик Высокий Высокий Высокий Высокий 17 Коэффициент корректировки % 0,0% 0,0% 0,0% 18 Скорректированная стоимость руб/кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 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. 111 863 129 996 117 576 133 233 Коммерческое (производственно- складское) складское) складское) складское) 23 Коэффициент корректировки % <td< td=""><td>13</td><td>Расстояние до центра г. Тулы</td><td></td><td>В пределах МЦК</td><td>В пределах Кольцевой</td><td>В пределах Кольцевой</td><td>В пределах Кольцевой</td><td>В пределах Кольцевой</td></td<> | 13 | Расстояние до центра г. Тулы | | В пределах МЦК | В пределах Кольцевой | В пределах Кольцевой | В пределах Кольцевой | В пределах Кольцевой |
| 16 Автомобильный трафик Высокий Высокий Высокий Высокий 17 Коэффициент корректировки % 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 18 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 19 Транспортная доступность хорошая | 14 | * * | | | * * | | * * | Примерно 12 380 664 чел. |
| 17 Коэффициент корректировки % 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 18 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 19 Транспортная доступность хорошая хорошая </td <td>15</td> <td>Проходимость места</td> <td></td> <td>Высокая</td> <td>Высокая</td> <td>Высокая</td> <td>Высокая</td> <td>Высокая</td> | 15 | Проходимость места | | Высокая | Высокая | Высокая | Высокая | Высокая |
| 18 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 19 Транспортная доступность хорошая хомошая хорошая <t< td=""><td>16</td><td>Автомобильный трафик</td><td></td><td>Высокий</td><td>Высокий</td><td>Высокий</td><td>Высокий</td><td>Высокий</td></t<> | 16 | Автомобильный трафик | | Высокий | Высокий | Высокий | Высокий | Высокий |
| 19 Транспортная доступность хорошая хорошая </td <td>17</td> <td>Коэффициент корректировки</td> <td>%</td> <td></td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> | 17 | Коэффициент корректировки | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 20 Коэффициент корректировки % 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 21 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 Коммерческое Коммерческое Карактер использования Коммерческое (производственно- складское) Коммерческое (производственно- складское) Коммерческое (производственно- складское) Коммерческое (производственно- складское) (производственно- складское) (производственно- складское) складское) складское) 0,0%< | 18 | Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 21 Скорректированная стоимость руб./кв.м. 111 863 129 996 117 576 133 233 Коммерческое (производственно- (назначение) Коммерческое (производственно- складское) Складское) Складское) Складское) Складское) Складское) Складское) О,0% 0,0% | 19 | 1 1 | | хорошая | * | хорошая | хорошая | хорошая |
| Коммерческое Спроизводственно- Спроизводственно- Складское Ск | 20 | Коэффициент корректировки | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Xарактер использования (производственно- складское) (про | 21 | Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| | 22 | (назначение) | | (производственно- | (производственно- складское) | (производственно- складское) | (производственно- складское) | (производственно- складское) |
| 24 Croppertypopartiag crouwcert py6 /kp m 111 863 129 996 117 576 133 233 | 23 | Коэффициент корректировки | | | | | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | |
| 24 CROPPERTINGUES PyO./R.B.M. 133 233 | 24 | Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |

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

| № π/π | Наименование показателя | Ед. изм | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------|--|------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 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. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 28 | Корректировка на общую площадь | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 29 | Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 30 | Корректировка на состав площадей | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 31 | Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 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. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 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. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 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. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 41 | Техническое состояние | | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| 42 | Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 43 | Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 111 863 | 129 996 | 117 576 | 133 233 |
| 44 | Сумма корректировок по модулю | % | | 17,2% | 17,2% | 17,2% | 17,2% |
| 45 | Весовые доли | | | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 46 | Стоимость улучшений | руб./кв.м. | 123 167 | | | | |
| 47 | Стоимость улучшений | руб. | 953 300 263 | 886381088 | | | |

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 22. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ³

| № 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 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1 | 74,70 | 123 167 | 5 | 0 | 0 | 129 325 | 9 660 578 |
| 2 | г. Москва, Ленинградский просп., д.50 | 105,30 | 123 167 | 5 | -10 | 0 | 116 393 | 12 256 183 |
| 3 | г. Москва, Люблинская ул., д.175 | 214,60 | 123 167 | 0 | -20 | 0 | 98 534 | 21 145 396 |
| 4 | г. Москва, Михалковская ул., д.16/1 | 116,40 | 123 167 | 5 | -10 | 0 | 116 393 | 13 548 145 |
| 5 | г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1 | 98,00 | 123 167 | 5 | -10 | 0 | 116 393 | 11 406 514 |
| 6 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36 | 71,90 | 123 167 | 5 | -20 | 0 | 103 460 | 7 438 774 |
| 7 | г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14 | 71,80 | 123 167 | 5 | 0 | 0 | 129 325 | 9 285 535 |
| 8 | г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2 | 1 176,50 | 123 167 | -15 | 0 | 0 | 104 692 | 123 170 138 |
| 9 | г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21 | 86,60 | 123 167 | 5 | -20 | 0 | 103 460 | 8 959 636 |
| 10 | г. Москва, Международная ул., д. 9 | 77,80 | 123 167 | 5 | -10 | 0 | 116 393 | 9 055 375 |
| 11 | г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1 | 150,20 | 123 167 | 5 | 0 | 0 | 129 325 | 19 424 615 |
| 12 | г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10 | 60,20 | 123 167 | 5 | -15 | 0 | 109 927 | 6 617 605 |
| 13 | г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1 | 158,70 | 123 167 | 5 | -15 | 0 | 109 927 | 17 445 415 |
| 14 | г. Москва, ул. Чистова, д.22 | 136,10 | 123 167 | 5 | -15 | 0 | 109 927 | 14 961 065 |
| 15 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1 | 775,30 | 123 167 | -5 | -20 | 0 | 93 607 | 72 573 507 |
| 16 | г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4 | 4 365,80 | 123 167 | -15 | 0 | 0 | 104 692 | 457 064 334 |
| 17 | Итого: | 7 739,90 | | | | | | 814 012 815 |

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 <u>21 марта 2019 года</u> составляет:

814 012 815 рублей 00 копеек (Восемьсот четырнадцать миллионов двенадцать тысяч восемьсот пятнадцать) рублей 00 копеек

Таблица 23. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом.

| № п/п | Адрес объекта оценки | Площадь кв.м. | Балансовая стоимость, руб. на 01.03.2019 | Справедливая стоимость, руб. |
|-----------------|--|------------------|---|---------------------------------|
| | г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, | | V = 0.00 (= 0.00) | , p., o. |
| 1 | стр.1 | 74,70 | 1 893 930,66 | 9 660 578 |
| 2 | г. Москва, Ленинградский просп., д.50 | 105,30 | 2 291 886,64 | 12 256 183 |
| 3 | г. Москва, Люблинская ул., д.175 | 214,60 | 2 437 404,49 | 21 145 396 |
| 4 | г. Москва, Михалковская ул., д.16/1 | 116,40 | 1 032 459,37 | 13 548 145 |
| 5 | г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1 | 98,00 | 1 586 078,96 | 11 406 514 |
| 6 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36 | 71,90 | 1 767 180,09 | 7 438 774 |
| 7 | г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14 | 71,80 | 812 002,45 | 9 285 535 |
| 8 | г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2 | 1 176,50 | 10 891 540,20 | 123 170 138 |
| 9 | г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21 | 86,60 | 2 840 986,12 | 8 959 636 |
| 10 | г. Москва, Международная ул., д. 9 | 77,80 | 2 942 943,74 | 9 055 375 |
| 11 | г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1 | 150,20 | 11 899 039,48 | 19 424 615 |
| 12 | г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10 | 60,20 | 1 704 163,08 | 6 617 605 |
| 13 | г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1 | 158,70 | 2 793 502,12 | 17 445 415 |
| 14 | г. Москва, ул. Чистова, д.22 | 136,10 | 2 110 955,59 | 14 961 065 |
| 15 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1 | 775,30 | 31 372 847,06 | 72 573 507 |
| 16 | г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4 | 4 365,80 | 154 373 445,00 | 457 064 334 |
| 17 | Итого | 7 739,90 | 232 750 365,05 | 814 012 815 |

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 объектаманалогам 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 торга. По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. К.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица 24. Корректировка на торг, %

| | Неактивный рынок | | | | | |
|---|--------------------|----------|----------------|--|--|--|
| Класс объектов | Среднее | Доверите | пьный интервал | | | |
| Арендн | ые ставки объектов | | | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 14,3% | 13,6% | 15,0% | | | |
| 2.Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | 14,0% | 13,1% | 14,9% | | | |
| 3.Высококлассная торговая недвижимость | 13,9% | 13,0% | 14,8% | | | |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,9% | 15,9% | 17,9% | | | |

Источник: Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

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 встроено-пристроенные, далее встроенные помещения. Зачастую эта зависимость отражается как стоимость земельного участка находящегося под встроено-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 применятся 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 25. Цены в рублях на отделку объектов недвижимости за 1 кв.м. площади

| 1 3 | | | | | | 1 |
|------------------------|----------|-------|----------|-------------------|----------|--------------------|
| | 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 26. Расчет арендной ставки для объекта оценки 4

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Объект оценки | Объект-анало | ог А | Объект-анало | ог Б | Объект-анал | юг В | |
|--|------------------------------|---|--|---|----------|--|--|--|
| Адрес | г. Москва | г. Москва, ЦАО, ул полянка М. Полянк | | г. Москва, пр. Олимп Проспект Ми | | | г. Москва, ЦАО, ул. Л. Толстого, М. Парк культуры | |
| Вид сделки | продажа | предложен | ие | предложени | ie | предложение | | |
| Дата | Марта 2019 | Марта 201 | 9 | Марта 2019 |) | Марта 20 | 19 | |
| Арендная плата, руб./год без НДС | | 8 400 888 | | 15 425 856 | | 21 378 00 | 00 | |
| Общая площадь, м2 | 7 739,9 | 178,0 | | 339,0 | | 500,0 | | |
| Арендная ставка, руб./кв.м/мес. | | 3 933 | | 3 792 | | 3 563 | | |
| Источник информации | | http://www.welhome.ru nedvizhimost/bolshaya-po pomescheniya-svobodnogc 178-kv-m-t-4((См. Приложе | lyanka-arenda- o-naznacheniya- 098 | http://www.welhome.ru/torgovaya- nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda- pomescheniya-339-kv-m-t-3987 (См. Приложение) | | http://www.welhome. nedvizhimost/literator-arend m-o-4594 (См. При | a-ofisov-ot-593-kv- | |
| 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) | Марта 2019 | Марта 2019 | 0% | Марта 2019 | 0% | Марта 2019 | 0% | |
| Предложение/продажа | продажа | предложение | -15,0% | предложение | -15,0% | предложение | -15,0% | |
| Месторасположение | г. Москва | г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка | 0% | г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира | 0% | г. Москва, ЦАО, ул. Л. Толстого, М. Парк культуры | 0% | |
| На площадь | 7739,9 | 178,0 | 0,0% | 339,0 | 0,0% | 500,0 | 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% | | |
| | | Согласовани | не результатов | | | | - | |
| Ставка аренды, руб./кв.м/мес | Ставка аренды, руб./кв.м/мес | | 3 343 | | | 3 029 | | |
| Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей | 3 198 | | | | | | | |

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

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

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 для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости принимаем на основании Справочника Оценщика недвижимости 2018 год, авторы Лейфер Л.А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода))., 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 21 марта 2019 года составляет 8,75% (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 27. 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 | Динамичный | X | | | | | | | | | | |
| производства | | X | | | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Взвешенный итог | | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Сумма | | | | | | | 10 | | | | | |
| Количество факторов | | 10 | | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение | | | | | - | _ | 1,0 | | - | | _ | |

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 8 месяцев.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

$$P_{1} = \frac{r_{0}}{12} \times T_{\Im KC\Pi}$$

Где: Тэксп – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке;

Ro – 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.

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

гле:

KD -ставка дисконтирования;

n – срок экономической жизни

Таблица 28. Расчет ставки капитализации

| № п/п | Наименование компонентов ставки | Объект оценки |
|-----------------|--|---------------|
| 1. | 2. | 3. |
| 1. | Безрисковая ставка | 8,75% |
| 2. | Поправка на риск | 1,0% |
| 3. | Поправка на ликвидность рынка недвижимости | 5,83% |
| 4. | Поправка на инвестиционный менеджмент | 1,00% |
| 5. | Срок эффективной жизни, лет | 50 |
| 6. | Норма возврата капитала | 0,13% |
| 7. | Ставка коэффициента капитализации | 16,71% |

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:

$$C_{3J} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{CK}}$$

где:

Сзд – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

ЧОД=ДВД-ОР;

гле:

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 29. 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. | 3 198 |
| 3. | Арендная плата (А ст), руб./ кв.м./год | 38 376 |
| 4. | Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год | 297 026 402 |
| 5. | Коэффициент недозагрузки помещений (Кз) | 50% |
| 6. | Коэффициент сбора платежей (Кс) | 0% |
| 7 | Действительный валовый доход (ДВД), руб./год | 148 513 201 |
| 8. | Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), % | 17,9% |
| 9. | Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год | 121 929 338 |
| 10. | Коэффициент капитализации | 16,71% |
| 11. | Справедливая стоимость Объекта (V), руб. | 729 678 863 |

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 29a. Определение стоимости в разрезе каждого объекта⁵

| № п/п | Элементы объекта оценки | Общая площадь, кв.м. | Удельная стоимость, руб./кв.м. | Корректиро вка на площадь помещения, % | Корректиров ка месторасполо жения объекта, % | Корректи ровка на техничес кое состояние , % | Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м. | Рыночная стоимость расчитанная в рамкая сравнительно го подхода, руб. |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|--|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | г. Москва, Большой | 74,7 | 94 274,97 | 0 | 0 | 0 | 94 275 | 7 042 343 |

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

| h—— | 1 | | | <u> </u> | | | | |
|-----|---|---------|-----------|----------|-----|---|--------|-------------|
| | Овчинниковский | | | | | | | |
| | пер., д. 12, стр.1 | | | | | | | |
| 2 | г. Москва, Ленинградский просп., д.50 | 105,3 | 94 274,97 | 0 | -10 | 0 | 84 847 | 8 934 389 |
| 3 | г. Москва, Люблинская ул., д.175 | 214,6 | 94 274,97 | 0 | -20 | 0 | 75 420 | 16 185 132 |
| 4 | г. Москва, Михалковская ул., д.16/1 | 116,4 | 94 274,97 | 0 | -10 | 0 | 84 847 | 9 876 191 |
| 5 | г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1 | 98,0 | 94 274,97 | 0 | -10 | 0 | 84 847 | 8 315 006 |
| 6 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36 | 71,9 | 94 274,97 | 0 | -20 | 0 | 75 420 | 5 422 698 |
| 7 | г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14 | 71,8 | 94 274,97 | 0 | 0 | 0 | 94 275 | 6 768 945 |
| 8 | г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2 | 1 176,5 | 94 274,97 | 0 | 0 | 0 | 94 275 | 110 914 538 |
| 9 | г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21 | 86,6 | 94 274,97 | 0 | -20 | 0 | 75 420 | 6 531 372 |
| 10 | г. Москва, Международная ул., д. 9 | 77,8 | 94 274,97 | 0 | -10 | 0 | 84 847 | 6 601 097 |
| 11 | г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1 | 150,2 | 94 274,97 | 0 | 0 | 0 | 94 275 | 14 160 105 |
| 12 | г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10 | 60,2 | 94 274,97 | 0 | -15 | 0 | 80 134 | 4 824 067 |
| 13 | г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1 | 158,7 | 94 274,97 | 0 | -15 | 0 | 80 134 | 12 717 266 |
| 14 | г. Москва, ул. Чистова, д.22 | 136,1 | 94 274,97 | 0 | -15 | 0 | 80 134 | 10 906 237 |
| 15 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1 | 775,3 | 94 274,97 | 0 | -20 | 0 | 75 420 | 58 473 126 |
| 16 | г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4 | 4 365,8 | 94 274,97 | 0 | 0 | 0 | 94 275 | 411 585 795 |
| 17 | Итого: | 7 739,9 | | | | | | 699 258 307 |

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, на дату оценки <u>21 марта 2019 года</u> составляет:

699 258 307 рублей 00 копеек

(Шестьсот девяносто девять миллионов двести пятьдесят восемь тысяч триста семь) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 30. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом.

| № п/п | Адрес объекта оценки | Площадь кв.м. | Балансовая стоимость, руб. на 01.03.2019 | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---|------------------|---|---------------------------------|
| | г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, | | | |
| 1 | стр.1 | 74,70 | 1 893 930,66 | 7 042 343 |
| 2 | г. Москва, Ленинградский просп., д.50 | 105,30 | 2 291 886,64 | 8 934 389 |
| 3 | г. Москва, Люблинская ул., д.175 | 214,60 | 2 437 404,49 | 16 185 132 |
| 4 | г. Москва, Михалковская ул., д.16/1 | 116,40 | 1 032 459,37 | 9 876 191 |
| 5 | г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1 | 98,00 | 1 586 078,96 | 8 315 006 |
| 6 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36 | 71,90 | 1 767 180,09 | 5 422 698 |
| 7 | г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14 | 71,80 | 812 002,45 | 6 768 945 |
| 8 | г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2 | 1 176,50 | 10 891 540,20 | 110 914 538 |
| 9 | г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21 | 86,60 | 2 840 986,12 | 6 531 372 |
| 10 | г. Москва, Международная ул., д. 9 | 77,80 | 2 942 943,74 | 6 601 097 |
| 11 | г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1 | 150,20 | 11 899 039,48 | 14 160 105 |
| 12 | г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10 | 60,20 | 1 704 163,08 | 4 824 067 |
| 13 | г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1 | 158,70 | 2 793 502,12 | 12 717 266 |
| 14 | г. Москва, ул. Чистова, д.22 | 136,10 | 2 110 955,59 | 10 906 237 |
| 15 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1 | 775,30 | 31 372 847,06 | 58 473 126 |
| 16 | г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4 | 4 365,80 | 154 373 445,00 | 411 585 795 |
| 17 | Итого | 7 739,90 | 232 750 365,05 | 699 258 307 |

5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

Таблица 31. Данные по трем подходам

| Подход | Справедливая стоимость, руб. |
|---------------------|--------------------------------|
| Затратный, руб. | Не применялся |
| Сравнительный, руб. | 814 012 815 (См. таблицу № 32) |
| Доходный, руб. | 699 258 307 (См. таблицу № 32) |

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 куплипродажи, 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 куплипродажи, 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.;

РС1 - стоимость объектов, определённая затратным подходом, руб.;

РС2 - стоимость объектов, определённая доходным подходом, руб.;

РСЗ - 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 32. Справедливая стоимость объекта оценки

| 1 aug | <u>ица 32. Справедлин</u> | San Cloumuc | I B UU BUKI | · · | | | <u> </u> | | <u> </u> | | li e |
|-----------------|--|---|-------------------|--|---|-------------------|---|--|-------------------|---|-----------------------------|
| № 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 сравнительн ому 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 | _ | _ | 9 660 578 | 0,5 | 4 830 289 | 7 042 343 | 0,5 | 3 521 172 | 8 351 461 |
| 2 | г. Москва, Ленинградский просп., д.50 | Не применялся | _ | _ | 12 256 183 | 0,5 | 6 128 092 | 8 934 389 | 0,5 | 4 467 195 | 10 595 287 |
| 3 | г. Москва, Люблинская ул., д.175 | Не применялся | _ | _ | 21 145 396 | 0,5 | 10 572 698 | 16 185 132 | 0,5 | 8 092 566 | 18 665 264 |
| 4 | г. Москва, Михалковская ул., д.16/1 | Не применялся | _ | _ | 13 548 145 | 0,5 | 6 774 073 | 9 876 191 | 0,5 | 4 938 096 | 11 712 169 |
| 5 | г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1 | Не применялся | _ | _ | 11 406 514 | 0,5 | 5 703 257 | 8 315 006 | 0,5 | 4 157 503 | 9 860 760 |
| 6 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36 | Не применялся | _ | _ | 7 438 774 | 0,5 | 3 719 387 | 5 422 698 | 0,5 | 2 711 349 | 6 430 736 |
| 7 | г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14 | Не применялся | _ | _ | 9 285 535 | 0,5 | 4 642 768 | 6 768 945 | 0,5 | 3 384 473 | 8 027 241 |
| 8 | г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2 | Не применялся | _ | _ | 123 170 138 | 0,5 | 61 585 069 | 110 914 538 | 0,5 | 55 457 269 | 117 042 338 |
| 9 | г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21 | Не применялся | _ | _ | 8 959 636 | 0,5 | 4 479 818 | 6 531 372 | 0,5 | 3 265 686 | 7 745 504 |
| 10 | г. Москва, Международная ул., д. 9 | Не применялся | _ | _ | 9 055 375 | 0,5 | 4 527 688 | 6 601 097 | 0,5 | 3 300 549 | 7 828 237 |
| 11 | г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1 | Не применялся | _ | | 19 424 615 | 0,5 | 9 712 308 | 14 160 105 | 0,5 | 7 080 053 | 16 792 361 |
| 12 | г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10 | Не применялся | _ | _ | 6 617 605 | 0,5 | 3 308 803 | 4 824 067 | 0,5 | 2 412 034 | 5 720 837 |
| 13 | г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1 | Не применялся | _ | _ | 17 445 415 | 0,5 | 8 722 708 | 12 717 266 | 0,5 | 6 358 633 | 15 081 341 |
| 14 | г. Москва, ул. Чистова, д.22 | Не применялся | _ | _ | 14 961 065 | 0,5 | 7 480 533 | 10 906 237 | 0,5 | 5 453 119 | 12 933 652 |
| 15 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1 | Не применялся | _ | _ | 72 573 507 | 0,5 | 36 286 754 | 58 473 126 | 0,5 | 29 236 563 | 65 523 317 |

| | г. Москва, ул. Летниковская, д.10, | He | _ | _ | | | | | | | |
|----|---------------------------------------|------------|---|---|-------------|-----|-------------|-------------|-----|-------------|-------------|
| 16 | стр.4 | применялся | | | 457 064 334 | 0,5 | 228 532 167 | 411 585 795 | 0,5 | 205 792 898 | 434 325 065 |
| 17 | Итого | | | | | | | | | | 756 635 570 |

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 7739,9кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на <u>21 марта 2019 года</u> составляет:

756 635 570 рублей 00 копеек

(Семьсот пятьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать пять тысяч пятьсот семьдесят) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 33. Справедливая стоимость объекта оценки

| № п/п | Адрес объекта оценки | Площадь кв.м. | Балансовая стоимость, руб. на 01.03.2019 | Справедливая стоимость, руб. |
|----------|--|------------------|--|---------------------------------|
| | г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, | | | |
| 1 | стр.1 | 74,70 | 1 893 930,66 | 8 351 461 |
| 2 | г. Москва, Ленинградский просп., д.50 | 105,30 | 2 291 886,64 | 10 595 287 |
| 3 | г. Москва, Люблинская ул., д.175 | 214,60 | 2 437 404,49 | 18 665 264 |
| 4 | г. Москва, Михалковская ул., д.16/1 | 116,40 | 1 032 459,37 | 11 712 169 |
| 5 | г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1 | 98,00 | 1 586 078,96 | 9 860 760 |
| 6 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36 | 71,90 | 1 767 180,09 | 6 430 736 |
| 7 | г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14 | 71,80 | 812 002,45 | 8 027 241 |
| 8 | г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2 | 1 176,50 | 10 891 540,20 | 117 042 338 |
| 9 | г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21 | 86,60 | 2 840 986,12 | 7 745 504 |
| 10 | г. Москва, Международная ул., д. 9 | 77,80 | 2 942 943,74 | 7 828 237 |
| 11 | г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1 | 150,20 | 11 899 039,48 | 16 792 361 |
| | г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, | | | |
| 12 | д. 10 | 60,20 | 1 704 163,08 | 5 720 837 |
| 13 | г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1 | 158,70 | 2 793 502,12 | 15 081 341 |
| 14 | г. Москва, ул. Чистова, д.22 | 136,10 | 2 110 955,59 | 12 933 652 |
| 15 | г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1 | 775,30 | 31 372 847,06 | 65 523 317 |
| 16 | г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4 | 4 365,80 | 154 373 445,00 | 434 325 065 |
| 17 | Итого | 7 739,90 | 232 750 365,05 | 756 635 570 |

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 8 000 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)»;
 - о 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 «ДСО» (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



CHRITHTIMEDGING

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

1.7 MOH 2010

Докуменны-

Привила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из ресстра писвых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных насв № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субьект (субъекты) правы Владельны инвестиционных паси Закрытого насвого инвестиционного фонда недвюжимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных насв в ресстре владельцев инвестиционных насв и счетов депо владельцев инвестиционных насв

Вид прева:

общая додевая собственность

Объект права:

Апрес: МОСКВА, ул. ВЛАДИМИРСКАЯ 2-Я, д.6, корп.1

Наименование: Помещения Наименование: нежистое Площаль: 775,3 кв.м

(перечень помещений представлен на обороте)

Произведена персиланировка, не согласованная в установленном

порядке

Кадастроный (или

<u>условный)</u> номер: Сущестующие ограничения (обременения) прова: 40838

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

очем в Единам государственнам реестре прыт на недвижимое Вырчиество и совлок е ним " 1,7 к руз 20да года Обелина запись регистроции № 77-77-13/005/2010-224

Partic metons

EFFERREBCKHR AA

77.AS

2 579100



СТРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | лнения 22.01.10 | CEPEKL | здание | | | | |
|-------------------------|--|-----------|-------------|----------------|--|--|--|
| Паспорт I | ODBIN W | | 1775/13 | | | | |
| Апрес | Город | Москва | | | | | |
| | Округ | Восточный | 5 | Квартал № 1775 | | | |
| Наименова просп., ту | ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | 2-я Влады | мирская ул. | | | | |
| Дом | 6 | Корпус | 1 | Строение - | | | |
| Помещ.Ж | - | | | | | | |
| Примечани | 10 | | | | | | |

состояние овъекта

| Общий процент износа % | 30 | на | 2009 | Год постройки | 1974 | | | |
|--------------------------------------|--------------|---|------|---------------------------------------|------|--|--|--|
| Материал стен здания | киргичный | | | | | | | |
| Тип эдания | жилс | килое | | | | | | |
| Тип помещения | | | | | | | | |
| Расположение помещения | Встроенное - | | | | | | | |
| Степень технического обустройства | | | | пизация, горячая пьное от тэц, эли | | | | |
| Высота потолков | hm= | hm=2,28 hlsr=2,50 hlsr=3,50 h2-9sr=2,50 | | | | | | |

Воро технической инвентаризации Востоу

Начальник ТВТИ

Л.А. Сверч

мп

"22" января 2010 г.

Исполнитель Егина М.Н.

Tenf

03 34 300038

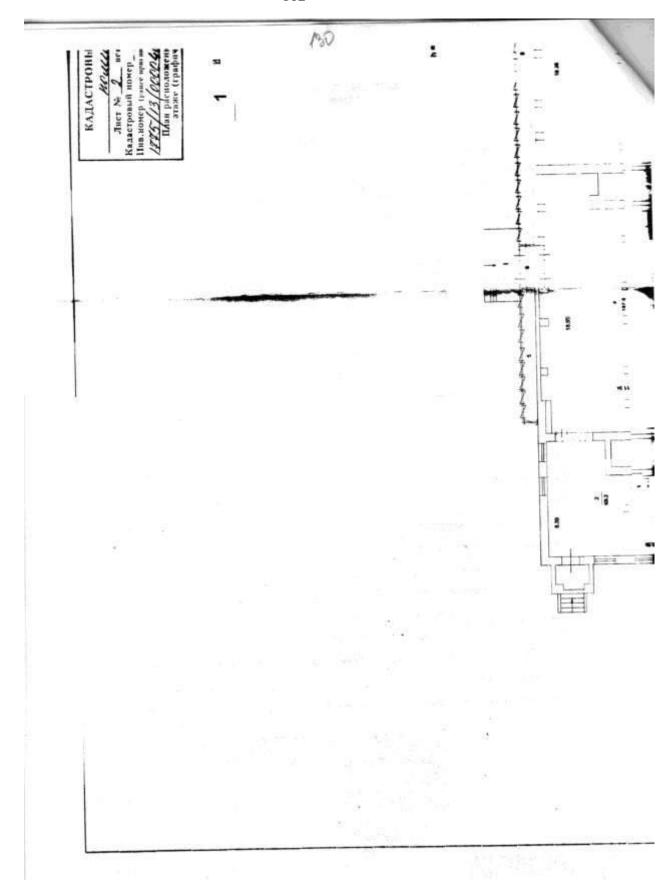
Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений достроений достроен

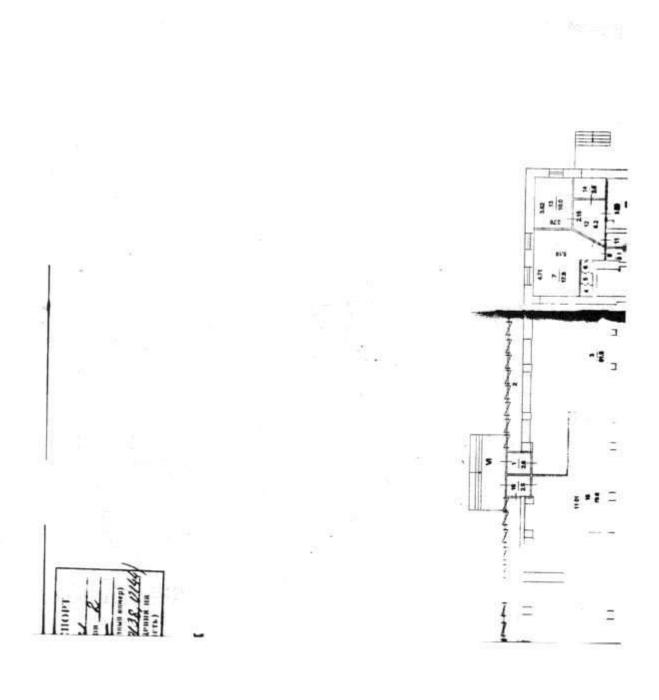
02 34 09 0099163

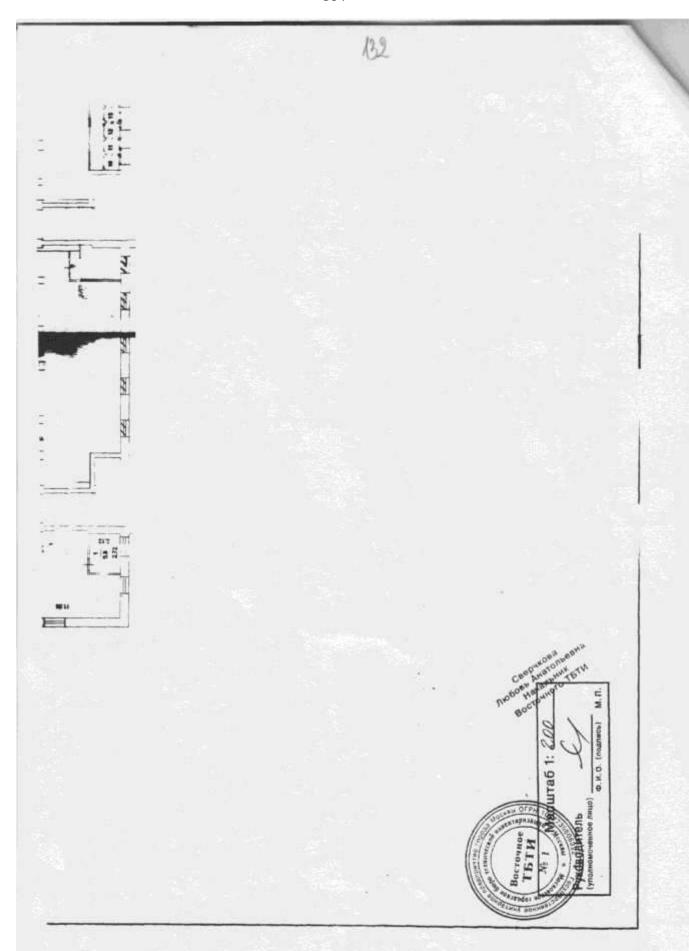
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Дата Кадастровый номер | 22.01.2010 | _ | | | |
|--|---|---|--|--|--|
| Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) | | 004031:0138,0144) | | | |
| Описание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (соорую | вества вния), в котором | расположено помещение | | | |
| Этаж (этажи), на котором располо: Общья гикицадь помещения Адрес (местоположение): | _ еканашемоп снеж | 775,3 кв.м. | | | |
| Субъект Российской Федерации | | Москва | | | |
| Район (Аписынстративный округ) | | Восточный | | | |
| Муниципальное образование | тип | район | | | |
| - | наименование | Перово | | | |
| Населенный пункт | THI | город | | | |
| | наименование | Москва | | | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | THE | уми | | | |
| | наименование | 2-я Владимирская | | | |
| Номер дома | | 6 | | | |
| Номер корпуса | | 1 | | | |
| Номер строения | = | | | | |
| Литера | | | | | |
| Номер помещения (квартиры) | | | | | |
| Иное отвисание местоположения | | 1 2 | | | |
| Назначение помещения фактого отолем в кинешения в многоквар | (жилое, н | ежилое) | | | |
| Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла ком.1-16. Предыщущие кадастровые (условные | торой не <u>этаж 1: пом.</u> Т | (комната, квартира) ком.1-17, пом.VI | | | |
| Примечание: <u>дата обследования 21</u> Помещение переоборудовано без ра ком.1-16). | | : пом.І ком.1-17, пом. | | | |
| свидетельство об окумения | \\ if | orsandor) | | | |
| TETH | (подпись | (инициалы, фанения | | | |

02 34 09 0099159







133

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

Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ ВОСТОЧНОЕ ТЕТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОВНИЕ)

N дела 1775/13 Литер по состоянию на 5.05.2009 г.

| Кадастров | ый номер | • | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|----------------------|--|-----------------------------|------------------------|--|--|--|--|
| Предыцущи | й кадастровый номер | | | | | | | | |
| Учетный н | омер объекта | 00004031 | 00004031 | | | | | | |
| Ampec | Город | Москва | | | | | | | |
| Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,буньв. и т.п.) | | 2-я Владженрская ул. | | | | | | | |
| Дом | 6 | Корп. | 1 Строение | | - | | | | |
| Функциональное назначение | | жилое | | | | | | | |
| Общая площадь всего (кв.м.) | | 6260,5 | Количество квартир | | 128 | | | | |
| кроме тог в т.ч. | кроме того площади (кв.м.): в т.ч. | | Материал стен | | кирличный | | | | |
| лестнична | ж клеток | 596,6 | Год пос | тройки | 1974 | | | | |
| 310000000000000 | кого этажа Кого этажа | - | | ть (без учета ых этажей) | 9 | | | | |
| вент, ка | мер | 1125 | Подземн | ых этажей | 1, в т.ч. техподвал | | | | |
| других помещений | | 783,6 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 1266,6 | | | | |
| Площадь застройки (кв.м.) | | 1148 | Памятник архитектуры | | нет | | | | |
| Живая писшадь (кв.м.) жилых помещений | | 3594,7 | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил, помещ. (кв.м.) | | 788,1 | | | | |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | ∞ "T.KI | фвест" | |
|--|------------|---|-------|
| Здание/строение | здание | SUR BEELS | 62.11 |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | | 4. |
| пристроенное | - | | |
| Общая площадь, всего (кв.м.) | 775,3 | Нежилая гикцадь (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

1 W

м.п.

Подпись

Исполнитель

Егина М.Н.

Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений 593546553

135

Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 21.09.2006

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-17)

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | 06ш | BIRCIUI RE | | (c | польз. | Bar- co- ra | |
|------|-----------------------|---|-------|--------------|-------------------|---------|-----------------|-------------------|-----|
| | | | BCETO | основ. | вспом. | лодж. | в т.ч. балк. | проч. | |
| 1 | 1 | кабинет | 5,8 | 5,8 | | торгов. | | | 350 |
| | 2 | склад | 69,2 | 69,2 | | торгов. | | | |
| | 3 | уборная | 2,2 | 35 | 2,2 | торгов. | | | |
| | 2 3 4 5 6 | зал торговый | 187,4 | 187,4 | | торгов. | | | |
| | 5 | витрина | 9,9 | | 9,9 | Topros. | | | |
| | 6 | тамбур | 5,3 | | | торгов. | | | |
| | 7 | электрошитовая | 1,2 | 1,2 | | прочая | | | |
| | 7 8 | витрина | 28,1 | 70-00-014 | 28,1 | торгов | | | |
| | 9 | зал торговый | 164,7 | 164,7 | CONTRACTOR OF THE | торгов | | | |
| | 10 | примерочная | 1,0 | | 1,0 | торгов. | | | |
| | 11 | примерочная | 1,0 | | 1,0 | торгов. | | | |
| | 12 | примерочная | 1,0 | | | торгов. | | | |
| | 13 | примерочная | 1,0 | | 1,0 | торгов. | | | |
| | 14 | пом. подсобное | 16,6 | | | торгов. | | | |
| | 15 | зал торговый | 79,0 | 79,0 | 0.000 | торгов. | | | |
| | 16 | тамбур | 2,5 | | 2,5 | торгов. | | | |
| | 17 | пом.подсобное | 26,3 | | 26,3 | торгов. | | | |
| MTOR | 0 | по помещению | 602,2 | 507,3 | 94,9 | 1 | | | |
| H | ежилые | помещения всего | 602,2 | 507,3 | 94,9 | | | | 1 |
| В | | Торговые Прочие | 601,0 | 506,1 1,2 | 94,9 | - | 2 | | |

Восточное территориальное бюро технической инвентаризациторода москвы





По апресу: 2-я Владимирская уп., 6, кор.1

ф.25

Помещение N VI Тип: Торговые Последнее обследование 21.09.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-16)

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общ | as nnoua | дь | Площадь помещений вспомогат, использ. (с коэф.) | | | BM- co- ra |
|-------------|-----------------------|---|-------|---------------|--------|---|-------|-------|------------------|
| | | | всего | основ. | BCTOM. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | тамбур | 2,6 | | 2,6 | торгов. | | | 350 |
| | 2 | витрина | 11,4 | | 11,4 | торгов. | | | |
| | 3 | зал торговый | 91,5 | 91,5 | = 70 | торгов. | | | |
| | 4 | примерочная | 0,8 | | 0,8 | торгов. | | | |
| | 5 | примерочная | 0,6 | | 0,6 | торгов. | | | |
| | 6 | примерочная | 0,6 | | 0,6 | торгов. | | | |
| | 4 5 6 7 8 | 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 | тамбир | 2,8 | | 2,8 | торгов. | | | |
| | 15 | парихмахерская | 12,5 | 12,5 | | торгов. | | | |
| | 16 | париочахерская | 8,7 | 8,7 | | торгов. | | | |
| Итог | 0 | по помещению | 173,1 | 128,9 | 44,2 | | | | |
| H | еживые | помещения всего | 173,1 | 128,9 | 44,2 | e e ab | | | |
| В | т.ч. | Торговые | 173,1 | 128,9 | 44,2 | English | | | _ |
| Итог | 0 | | 775,3 | 636,2 | 139,1 | 391 | 76 | | |
| warming his | THE RESERVE | DOMONDATED DODGO | 775,3 | 1 100 100 100 | 139,1 | | | | |
| | | помещения всего Торговые | 774,1 | 635,0 | 139,1 | | 15 | | 1 |
| 25 | T.4. | Прочие | 1,2 | 1,2 | 133,1 | | | | |
| | | TILLAME | +,4 | 4,4 | 1200 | No. of the | 17.07 | | |

Экспликация на 2 страницах

22.01.2010 г.

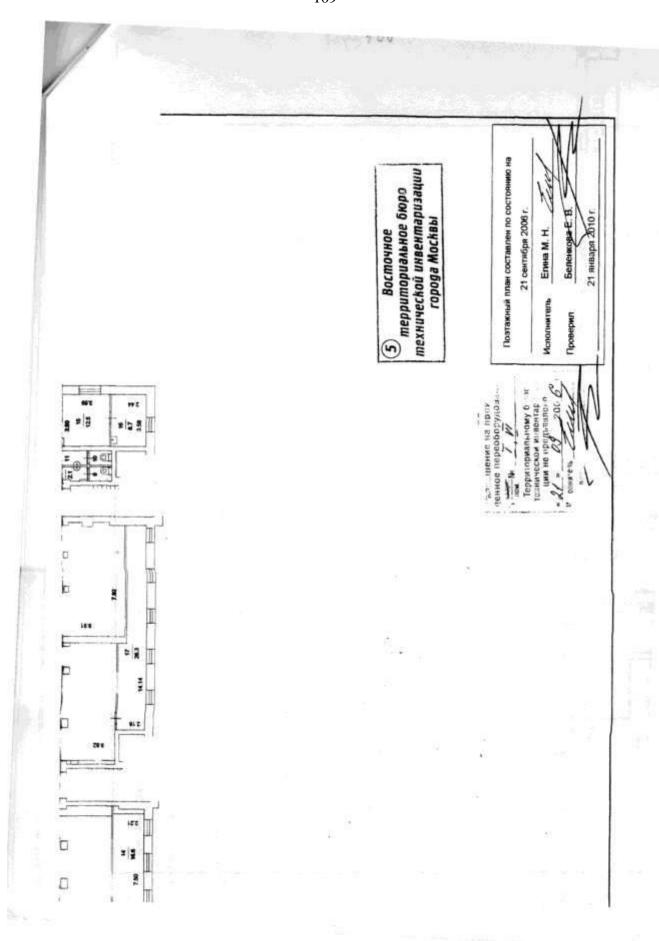
Исполнитель

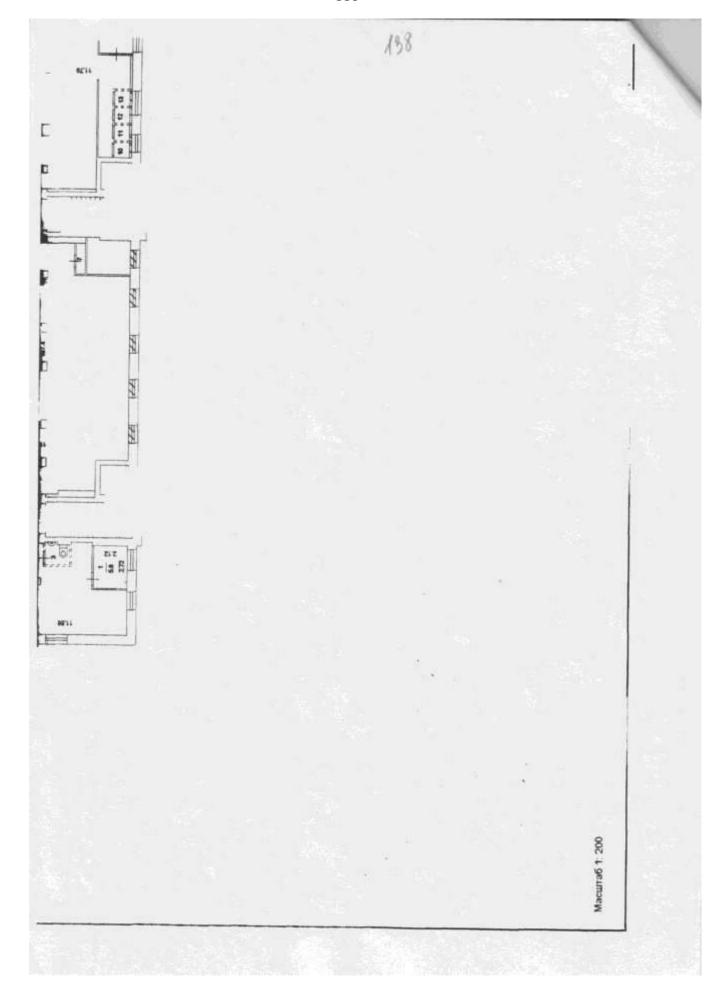
Егина М.Н.

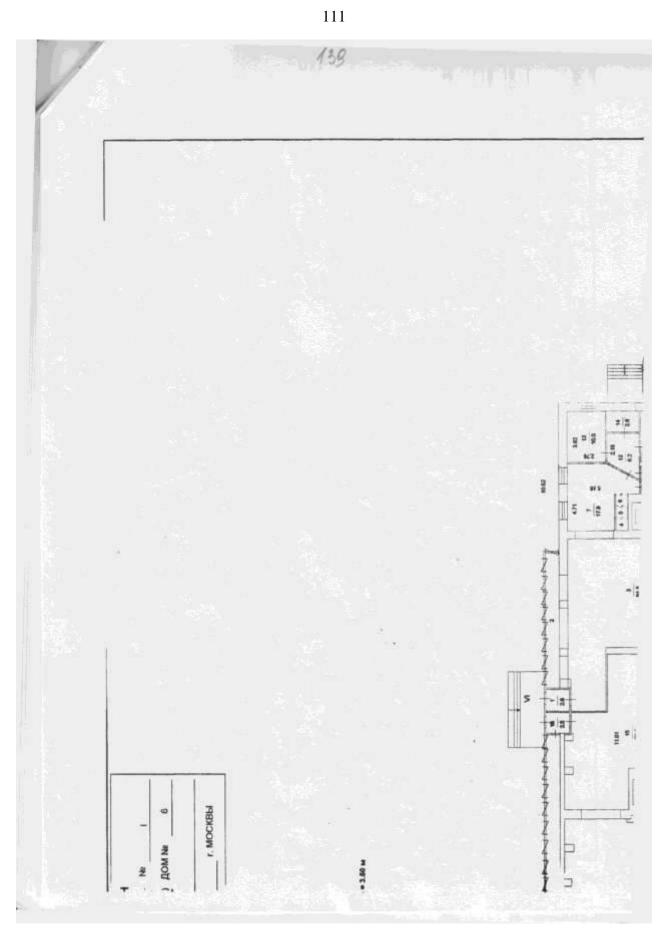
03 34 300038

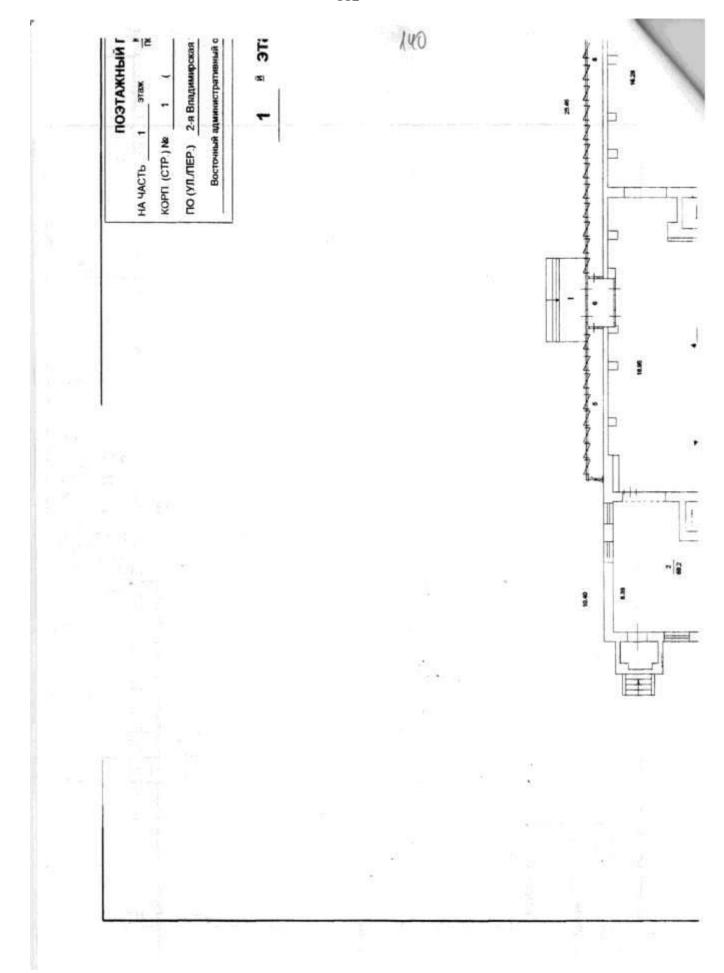
Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

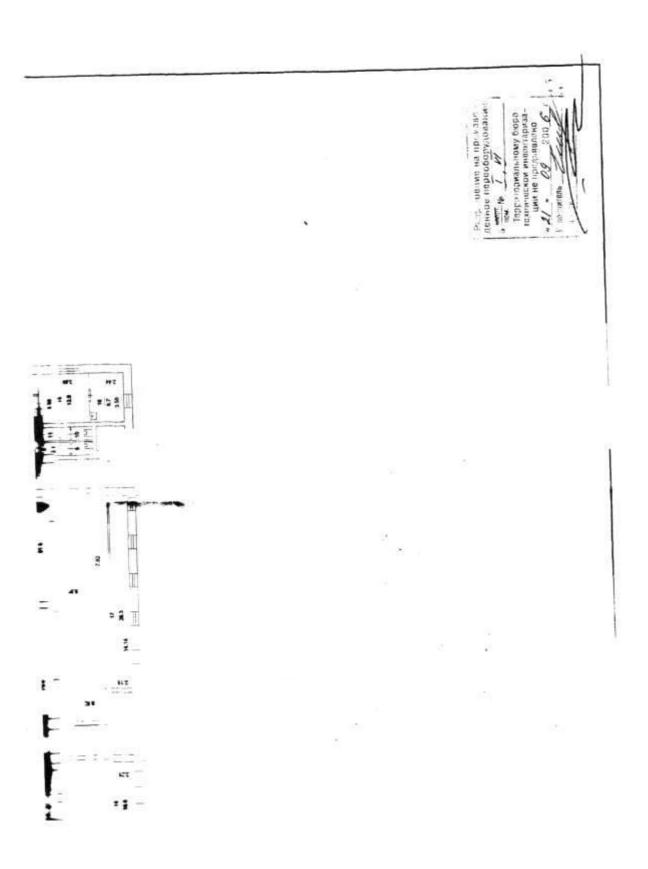
Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений Беленкова Е. З













о госядарственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной регистрации, каластра и картографии по Москве

Дата выдачи:

1.7 MIOH 2010

Документыоснования: 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 пасв Закрытого пасвого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных дицевых счетов владельцев инвестиционных пасв в ресстре владельцев инвестиционных пасв и счетов депо владельцев инвестиционных пасв

Вид права:

общия 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 (<u>или</u> условный) помер: 282148

Существующие ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое захущество и сделок с ним " 17 НОН 70% года соехана атись регистрации № 77-77-13/005/2010-227

Регистратор

ANTIANEBOKHR AA

77.AM

N 579904



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

> Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юго-Восточное ТВТИ

выписка из технического паспорта на здание (строение)

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

| информация | по зданию (строен | 190) | ж | moe | | | | |
|--|-------------------------|-------------|------------------------|--|------------------------|--|--|--|
| Кадастровы | й номер | - | | | | | | |
| Предыщущий | кадастровый номер | - | | | | | | |
| Учетный номер объекта | | 00067443 | | | | | | |
| Апрес | Город | Москва | | | | | | |
| Наименование (уп.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.) | | ул. Чистова | | | | | | |
| Дам | 22 | Корп. | | Строение | - | | | |
| Функционали | ьное назначение | жилое | | | | | | |
| Общая площадь всего (кв.м.) | | 14787,1 | Количество квартир | | 171 | | | |
| краме того в т.ч. | площади (кв.м.): | 3246,7 | Материал | стен | панельные | | | |
| лестничных | клеток | 814,2 | Год постр | OCHOCH | 1998 | | | |
| техническог | го подполья го этажа | 4 | Этажноста подземный | (без учета этажей) | 10-12 | | | |
| вент, камер | р | 100 | Подземных | с этажей | 1, в т.ч. техподвал | | | |
| других пом | ещений | 2432,5 | | пационная (тыс.руб.) | 3439,2 | | | |
| Площадь за | стройки (кв.м.) | 3495 | Памятник | архитектуры | нет | | | |
| Жилая плоц жилых поме | адь (кв.м.) шений | 6775,2 | В Т.Ч. Ж | июнадь (кв.м.) илая гиюнадь помец. (кв.м.) | 3752,0 | | | |





Описание объекта права: помещения

Каластровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000"Т.КИ | mecr" | |
|--|------------|---|-------|
| Здание/строение | здание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | Ĭ. | |
| 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 неживых помещениях | - |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТВТИ

Е.А.Егорова

2.03.2010 Nonte

Исполнитель

Орежова Т.С.

2.03.2010 Полись

Руковорна В температ или строений и споружении Нестерова Т. Я

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Дата Кадастровый номер | 02.03.2010 | |
|---|---|---|
| Инвентарный номер (ранее | рества | (00067443:0217) ом расположено помещение |
| Этаж (этажи), на котором располог Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | ено помещение | 136,1 KB.M. |
| Субъект Российской Федерации | | Москва |
| Район (Административный округ) | | Юго-Восточный |
| Муниципальное образование | тип | район |
| | наименование | Текстильщики |
| Населенный пункт | TMT | город |
| | наименование | Москва |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | TMI | улица |
| | наименование | Чистова |
| Номер дома | | 22 |
| Номер корпуса | | • |
| Номер строения | | |
| Литера | | |
| Номер помещения (квартиры) | | XI . |
| Иное описание местоположения | | (e |
| Назначение помещения в многоквар | (жилое, | нежиюе) (комната, квартира) |
| Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла | He | XI |
| Предыдущие кадастровые (условные |) номера объек | та недвижимого имущества: |
| ГУП МосгорБТ | обследования И (Юго-Восточн | ое твти) |
| свидетельство об аккредита льник Юго-Восточного ТВТИ | органа или орг ции N Ma-15-06 м.п. (подпи | E.A. ETYPOBA |
| | P - | упалимирови |



02 40 09 0145122

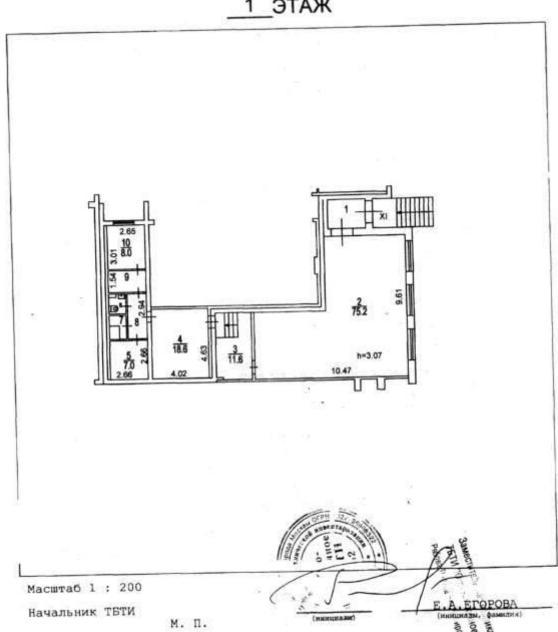
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ **ВИНЕШЕМИЯ**

Лист \mathbb{N} 2 , всего листов 2

| Кадастровый | номер | | | | | | | |
|-------------|----------|----------|------|------|-----------|-----|-------|---|
| Инвентарный | номер | (ранее | | | | | 02171 | |
| | MI STATE | и номер) | 2069 | / 18 | (00067443 | - 3 | 021/1 | - |

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

жате



CODE 5

СТІРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| лнения | 2.03.10 | OBJEKT | здание | | |
|---------------------|--|---|--|--|---|
| Паспорт ГорВТИ № | | | 2069/18 | | |
| Город | 100 | Москва | | | |
| Oxpyr | OF THE PARTY | Юго-Восто | Квартал 🕸 : | ₩ 2069 | |
| ние (ул. п.,булы | ,пл.,пер, з. и т.п.) | ул. Чисто | ва | | |
| 22 | | Корпус | - | Строение | - |
| - | | | | | 100 |
| | орвти м Город Округ ние (ул. п., бульт | орети ж Город Округ ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | орыти ж Город Москва Округ Юго-Восто ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | орБТИ № 2069/18 Город Москва Округ Юго-Восточный ние (ул.,пл.,пер, ул. Чистова п.,бульв. и т.п.) | орБТИ № 2069/18 Город Москва Округ Юго-Восточный Квартал № : ние (уп.,гип.,пер, ул. Чистова п.,бульв. и т.п.) |

состояние овъекта

| Общий процент износа % | 14 | на | 2007 | Год постройки | 1998 | | |
|--------------------------------------|---|----|------|---------------|---------------|--|--|
| Материал стен здания | панельные | | | | | | |
| Тип здания | жизе | | | | | | |
| Тип помещения | | | | | | | |
| Расположение помещения | - | | | | | | |
| Степень технического обустройства | водопровод, канализация, горячая вода отогление центральное от тэц, электричество | | | | | | |
| Высота потолков | hn=2,85 hn=3,10 hlsr=2,63 hlsr=2,64 hlsr=2,6 hlsr=2,75 hlsr=3,07 h2-12sr=2,65 | | | | ,64 hlэт=2,65 | | |

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ТВТИ

Начальник ТВТИ

Е.А.Егорова

"2" марта 2010 г.

исполнитель Орекова Т.С.Фреко

03 40 300185

Руководитель грутам по инвентаризации строений и сооружений Нестерова Т. И.Д.

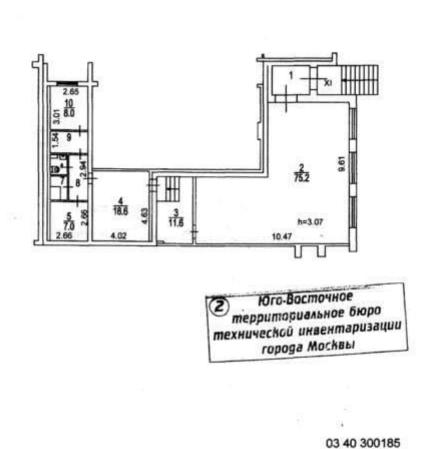




02 40 09 0145116

| по адресу: | ул. Чи | стова | |
|----------------|------------|--------------------|--------|
| | - | в ул. (прост., бут | ATT BE |
| домовл. (вл.): | | _ дом | 22 |
| корпус - | строение (| сооружени | io) |
| | HYBHOL 0 | D.DHARKSONYTIL: | |

1 й этаж



Исполнитель По резо НОрехова Т.С./ Руколодитель гду, али по имрентар сторений и сооружений /Нестерова Т.Н./ эстерова Т.Н.

Поэтажный план составлен по состоянию на

03

2006 r.

Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТЕТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

ф.25

Помещение N XI Тип: Торговые Последнее обследование 10.10.2006

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

OT 21.07.2006

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Ofin | PAR LINOUE | т. ч | вспомо | ъ помец гат. ис коэф.) в т.ч. | польз. | Bai- co- ra |
|-------|-----------------------|---|-------|---|--------|---------|--|--------|-------------------|
| | | | всего | основ. | F0.000 | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | тамбур | 4,8 | 144411111111111111111111111111111111111 | 4,8 | торгов. | 3 | | 307 |
| | 2 | зал торговый | 75,2 | 75,2 | | торгов. | | | |
| | 3 | корилор | 11,6 | | 11,6 | торгов. | | | |
| | 4 5 6 7 8 | 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 | 0 | по помещению | 136,1 | 75,2 | 60,9 | | | | |
| H | ежилые | помещения всего | 136,1 | 75,2 | 60,9 | | | | |
| В | T.4. | Торговые | 136,1 | 75,2 | 60,9 | II I | | | |

Экспликация на 1 странице

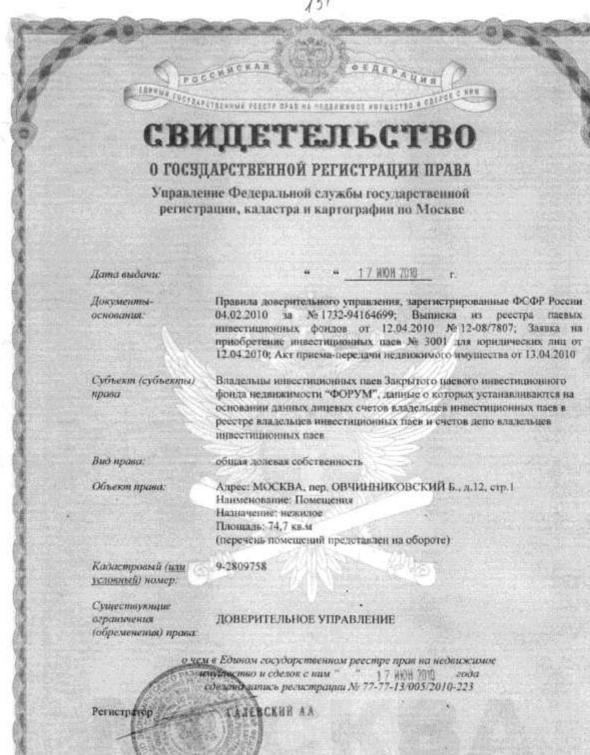
Юго-Восточное территуриальное бюро технической инвентаризации **Орогода ТМОСКВЫ**

03 40 300185

Риководитель глуппы по инвентаризации строений и сооружений Lестерова Т. H.







77 AM

N: 579096



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

Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВІИ Центральное ТВІИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТЮРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

| 2010 | in same (cripoch | | MINICA | | | | | | |
|--|---------------------------|-----------------------------|---|--------------|-----------|--|--|--|--|
| Каластровь | й номер | | | | | | | | |
| Прелыпуний | кадастровый номер | - | | | | | | | |
| Учетный но | мер объекта | 00017229 | ALTERNATION OF | | | | | | |
| Адрес | Город | Москва | | | | | | | |
| Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.) | | Большой Овчинниковский пер. | | | | | | | |
| Дом | 12 | Корп. | - 0 | Строение | 1 | | | | |
| Функциональное назначение | | жилое | жилое | | | | | | |
| Общая гикишадь всего (кв.м.) | | 4362,9 | Количество квартир | | 48 | | | | |
| краме того в т.ч. | о площали (кв.м.): | 392,5 | Материал ст | ЭН | кирпичный | | | | |
| лестничных | к клеток | 375,3 | Год построй | СИ | 1930 | | | | |
| техническо техническо | ого полнолья ого этажа | | Этажность (б подземных э | | 5 | | | | |
| вент. каме | ep | - | Подземных э | гажей | 1 | | | | |
| других помещений | | 17,2 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 720,5 | | | | |
| Площадь за | астройки (кв.м.) | 1137 | Памятник арх | олтектуры | нет | | | | |
| Жилая плои жилых пиж | цадь (кв.м.) вцений | 2677,0 | Нежнитая гико в т.ч. жила в нежил. по | ATTEMPORAL B | 608,5 | | | | |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "T.KJ | имест" пл-дь по св-ву 76. | 2 кв.м. |
|--|------------|---|---------|
| Здание/строение | эдание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | | |
| пристроенное | | | W. |
| Общая пикивадь, всего (кв.м.) | 74,7 | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. | 74,7 |
| Жипая площадь (кв.м.) жилых помещений | ÷ , | Жилая площадь (кв.м.) в нежильх помещениях | - |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Елена Алексеевна Зам. начальника ЧентральноготБТИ г. Москвы

Начальник ТВТИ

Н.И.Курочкина

10.03.2010 Подпись

Исполнитель

Мешкова Л.В.

10.03.2010 Подпись

 $r_{\mu \dots}$ — 10- $_{\nu 1}$ (20 $_{\nu \infty}$ городения спорожний безнова Г. М.

Tuly)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Дата Кадастровый номер | 10.03.2010 | - Participation |
|---|--|---|
| Инвентарный номер (ранее | 362/3 (| 00017229:0027) |
| Отисание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (сооруж | пества | |
| Этаж (этажи), на котором располо Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | жено помещение | 1 74,7 кв.м. |
| Субъект Российской Федерации | | Москва |
| Район (Алминистративный округ) | | Центральный |
| Муниципальное образование | тип | район |
| | наименование | Замоскворечье |
| Населенный пункт | THE | город |
| | наименование | Москва |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | THE | переулок |
| | наименование | Большой Овчинниковский |
| Номер дома | La Siegen | 12 |
| Номер корпуса | | * |
| Номер строения | La Maria | 1 |
| Литера | | |
| Номер помещения (квартиры) | | II- |
| Иное описание местоположения | | |
| Назначение помещения | неж | once |
| Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната | тирном доме | нежилое) (комната, квартира) |
| Номер помещения на поэтажном пла Предърдивие кадастровые (условные | не) номера объект | II га недвижимого имущества: |
| Примечание: дата | обследования - | - 09.07.2007 |
| ГУП МосгорВ | ти (Центральное | TEIN) |
| (наименование свидетельство об аккредия | органа или орга | анизации) /1 от 14 июля 2005 г. |
| тьник Центрального ТЫМ | M. T. C. | Н.И.Курочкина (извириалы, фамилия) Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника замгральноготБти г. Моске |
| BURR MORE BELLEVIER | | 02 10 09 0054 |

кадыстровый паспорт

Техник-живентаризатор Мешкова Л.В.

- 1 = monuncum

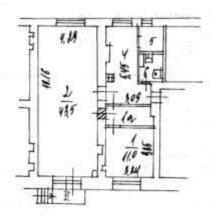
Лист № 🗘 всего листов "∠

Када-Инвентарный ножер (ранее присвоенный учетный номер

План расположения пом

этаже (графическая часть)

∦ 9ТАЖ





Начальник ТБТИ





Субботина Елена Алексевана Зам. начальника фитравыногоТБТИ г. Москем

(инициалы, фамилия)

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | лнения | 4.02.10 | OBSERT | здание | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-----------|------------|---------------|---|
| Паспорт Г | орвти и | | | 362/3 | 47.0 | |
| Апрес | Город | | Москва | | | |
| | Округ | 53.95 | Центральн | ый | Квартал № 362 | |
| Наименова просп., ту | ние (ул. п.,булья | ,пл.,пер, . и т.п.) | Вольшой С | вчинниковс | кий пер. | |
| Дом | 12 | | Корпус | + - | Строение | 1 |
| Помещ.Но | - | | | | | |
| Примечани | e | | | | | |

ALXISTAGO SINHROLDOD

| Общий процент износа % | 56 | на | 1997 | Год постройки 1930 |
|--------------------------------------|------|-------|----------|--|
| Материал стен здания | кирп | ичный | | |
| Тип здания | жило | e | | |
| Тип помещения | - | | | |
| Расположение помещения | - | | | |
| Степень технического обустройства | | | | лизация, горячая вода льное от тэц, электричество |
| Высота потолков | hn=3 | ,15 h | n=3,75 l | hlor=2,85 hlor=2,89 h2-5or=2,85 |

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТВТИ

Н.И.Курочкина

"4" февраля 2010 г.

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы

Исполнитель Мешкова Л.В.

Ma A 3 03 03 00415

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

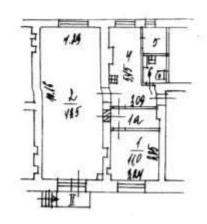


02 10 09 0047328



(58 -

| поэтажный план | |
|--|------------|
| по вдресу: | norman rep |
| домовл. (вл.) дом Дом | - |
| корпусстроение (сооружение) | |
| на часть этажа помеш. (квартира) | |
| квартал № <u>3649</u> <u>6</u> АО г. Мос | квы |



| 3 | $\overline{}$ | Hown | - | 100 | : |
|------|---------------|-------|------|------|-------|
| · | nep; | -Umop | - | 04 B | apo ? |
| Land | N/V | SCHOR | Des. | - | = |

инел физира прасти в мар

| 73 | 1 400415 |
|----------------------------|------------------------------------|
| Поэтажный план с • 09 • | оставлен по соотоянию н 200 4 г |
| Исполнитель | Munson |
| Проверил | TUH |
| .10 . 0 | 3 2000 r |

Масштаб 1:200

Центральное ТВІИ

экспликация

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

стр. 1

ф.25

Помещение N II Тип: Торговые Последнее обследование 9.07.2007

Акт Москилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

or 5.04.2007

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Обш | ая плоца | дь | вспомо | ь помец гат. ис коэф.) в т.ч.т | польз. | BM- co- ra |
|-------|-------------|---|-------|----------|--------|---------|---|--------|------------------|
| | | | воего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | пом. подсобное | 11,0 | | 11,0 | торгов. | | | 289 |
| | la | пом. подсобное | 3,6 | | 3,6 | торгов. | | | |
| | 2 | зал торговый | 43,5 | 43,5 | | торгов. | | | |
| | 4 | пом. подсобное | 11,8 | | 11,8 | торгов. | | | |
| | 4 5 6 | кладовая | 2,6 | | 2,6 | торгов. | | | |
| | 6 | уборная | 2,2 | | 2,2 | торгов. | | | |
| Итого | 0 | по помещению | 74,7 | 43,5 | 31,2 | | | | |
| H | ежилые | помещения всего | 74,7 | 43,5 | 31,2 | 1 | | | |
| В | T.4. | Торговые | 74,7 | 43,5 | 31,2 | | | | |

Экстиникация на 1 странице

10.03.2010 г.

Мешкова Л.В.

03 10 300415

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

A TO SEE STEELES OF THE PARTY IN CO.

3933 --



02 10 09 0054733





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

> Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИГОРИАЛЬНОЕ БІИ Северное ТВІИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

| Кадастровь | й номер | + | | |
|------------------------|---------------------------------------|-------------|--|-----------|
| Предъщущий | кадастровый номер | - | | |
| Учетный но | мер объекта | 00012675 | | |
| Адрес | Город | Москва | | |
| | ие (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | Ленинградск | ий просп. | |
| Дом | 50 | Корп. | - Строение | - |
| Функционал | тьное назначение | жилое | | |
| Общая плои | дадь всего (кв.м.) | 7640,7 | Количество квартир | 72 |
| краме того | о площали (кв.м.): | 810,0 | Материал стен | кирличный |
| лестничных | к клеток | 768,0 | Год постройки | 1936 |
| техническо | ого пошполья вжате опо | - | Этажность (без учета подземных этажей) | 5 |
| вент. кам | ep | - | Подземных этажей | 1 |
| других по | мещений | 42,0 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | 1483,0 |
| Площадь за | астройки (кв.м.) | 1928 | Памятник архитектуры | нет |
| Жилая пло жилых пом | цадь (кв.м.) ещений | 3912,9 | Нежилая глощадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.) | 1963,8 |





Описание объекта права: помещения

Каластровый номер N -

| 000 "T.KI | инест ^п | |
|-----------|---|---|
| здание | | |
| i. | | |
| - | | |
| 105,3 | Нежная гисицадь (кв.м.) в т.ч. | 105,3 |
| - | жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях | + |
| | эдание - - 105,3 | - 105,3 Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч Жилая площадь (кв.м.) |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальних ТВТИ

Исполнитель

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТВТИ

Рогозина А.Н.

2.02.2010

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

КАЛАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Дата | 02.02.2010 | |
|---|--|--|
| Инвентарный номер (ранее | пества | (00012675:0006) м расположено помещение |
| Этаж (этажи), на котором располог Общая площадь помещения Апрес (местоположение): | кено помещение | 105,3 кв.м. |
| Субъект Российской Федерации | | Москва |
| Район (Административный округ) | | Северный |
| Муниципальное образование | тип | район |
| 649631 | наименование | Аэропорт |
| Населенный пункт | TMI | город |
| | наименование | Москва |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | TIMIT | проспект |
| 1 | наименование | Ленинградский |
| Номер дома | 107 = 77- | 50 |
| Номер корпуса | | 2 |
| Номер строения | 16 16 | 3 |
| Литера | KUE. To | |
| Номер помещения (квартиры) | | vi |
| Иное описание местоположения | | |
| Назначение помещения | нежи | лое |
| Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла прелыдицие кадастровые (условные | торой | (комната, квартира) VI |
| .Примечание: дата | обследования - | 17.10.2006 |
| ГУП Мосгор (наименование свидетельство об аккредита | | низации) |
| льник Северного ТВТИ | M To | В.В. Купряшова В.В. Купряшова Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ |
| MANAGAMAN (| 7 | 02 92 09 0210 |

кадастровый паспорт помещения

| вентарный ном рисвоенный уче | | 2213/1 | (00012675:0006) |
|---------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------|
| План располо | жения помещения | на этаже | |
| h = 3.10 M | 1 в эта | аж | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | ¥11 * #0 | - -11 |
| | | 1 65 | |
| | | | <u> </u> |
| | 10.6 | 8 10.4 | |
| - | T + P | A 4.00 | 37 |
| | m 9 3 | | |
| | 92 3 | | |
| | 1 | 450 | 7 |
| | | | |
| | | | |
| | | | 12 |
| | | | |
| | | Sold reserved | |
| асштаб 1: 200 | | Севери | 1 TOMOROCOSA |
| -CM140 1. 200 | | S TETP | Галина Анатольевна Зам. начальника |

Северное ТБТИ

экспликация

По адресу: Ленинградский просп., 50

ф.25

Помещение N VI Тип: Торговые Последнее обследование 17.10.2006 Распоряжение Мосжилинспекции

о перепланировке квартиры (помещения) от 31.03.2006 N A0022019-06

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общ | вя площа | ль | вспомо | ь помец гат. ис коэф.) в т.ч.т | польз. | Bai- co- ta |
|------|-----------------------|---|-------|-------------|------------|---------|---|--------|-------------------|
| | | . [| всего | основ. | BCTICM. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | коридор | 13,5 | | 13.5 | торгов. | | | 310 |
| | 2 2a 3 3a | зал торговый | 45,0 | 45,0 | A STATE OF | торгов. | | | |
| | 2a | шкаф встроенный | 0,4 | (1901)04301 | 0,4 | торгов. | | | |
| | 3 | кабинет | 17,1 | 17,1 | 55% | торгов. | | | |
| | 3a | шкаф встроенный | 0,4 | 1000000 | 0,4 | торгов. | | | |
| | 4 | пом. подсобное | 4,6 | | 4,6 | торгов. | | | |
| | 4 5 6 7 8 | коридор | 1,6 | | 1,6 | торгов. | | | |
| | 6 | уборная | 1,7 | | 1,7 | торгов. | | | |
| | 7 | кабинет | 10,6 | 10,6 | | торгов. | | | |
| | 8 | корилор | 10,4 | | 10,4 | торгов. | | | |
| Итог | 0 | по помещению | 105,3 | 72,7 | 32,6 | | | | |
| H | | помещения всего | 105,3 | 72,7 | 32,6 | 1 1 | | 1 8 | |
| | | Торговые | 105,3 | 72,7 | 32,6 | | | | |

Экспликация на 1 сурвни

2.02.2010 r.

Рогозина А.Н.

03 92 300258

Руководитель группы по инвентаризаці спровний и сооружений

Цырульникова В. А

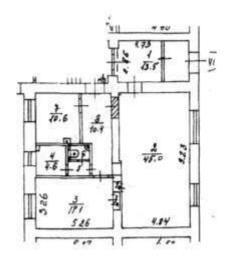
Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





02 92 09 0210983

| No VI |
|-----------|
| |
| ДОМ NR 50 |
| |
| г. МОСКВЫ |
| |



300258

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на 17 октября 2006 г.

Ісполнитель Рогозина А. Н.

Проверил Цырульникова В. А

2 февраля 2010 г.

Форма 5

справка ети о состоянии здания

| Дата запо | лнения | 2.02.10 | OBPEKL | здание | | |
|-------------------------|---------------------|-------------------------|-----------|------------|-------------|------|
| Паспорт Г | орвти ж | | | 2213/1 | | |
| Адрес | Город | | Москва | | | |
| | Округ | | Оеверный | | Квартал № 2 | 2213 |
| Наименова прост., ту | ние (ул. п.,булы | ,пл.,пер, в. и т.п.) | Ленинград | ский просп | | |
| Дом | 50 | | Корпус | 1 3 | Строение | - |
| Помещ. № | - | | | | | |
| Примечани | e | | | | | |

ATMERIED SINHROTOCO

| Общий процент износа % | 53 | на | 2007 | Год постройки | 1936 | |
|--------------------------------------|--|-------|------|---------------------------------------|------|--|
| Материал стен здания | кирг | ичный | | | | |
| пип эдания | житое | | | | | |
| Тип помещения | - | | | | | |
| Расположение помещения | - | | | | | |
| Степень технического обустройства | | | | лизация, горячая льное от тэц, эли | | |
| Высота потолков | hr=2,45 hlsr=2,45 hlsr=3,10 hlsr=3,85 h2sr=3,04 h2sr=3,10 h3-4sr=3,05 h5sr=2,91 h5sr=3,10 halsr=1,98 | | | | | |

Воро технической инвентаризации Северное ТВТИ

Начальник ТЕТИ

В.В.Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

исполнитель Рогозина А.Н.

нтаризации

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





02 92 09 0210977

03 92 300258





Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | лнения | 1.03.10 | OBPEKL | эдание | | |
|-------------------------|----------------------|-------------------------|---------------|---------|----------------|--|
| Паспорт Г | обели н | | | 2114/11 | | |
| Адрес | Город | | Москва | | | |
| | Округ | | Юго-Восточный | | Квартал № 2114 | |
| Наименова прост., ту | ние (ул. п., булы | ,пл.,пер, з. и т.п.) | Люблинска | я ул. | | |
| Дам | 175 | | Корпус | - | Строение | |
| Помещ.№ | F | | | | | |
| Примечани | e | | | | | |

COCTOSHUE OBSEKTA

| Общий процент износа % | 11 | HA | 2009 | Год постройки | 1995 |
|--------------------------------------|--|----|------|--------------------------------------|------|
| Материал стен здания | панельные | | | | |
| Тип эдания | жилое | | | | |
| Тип помещения | E V | | | | |
| Расположение помещения | - | | | | |
| Степень технического обустройства | | | | пизация, горячая пьное от тэц, эл | |
| Высота потолков | hrx=2,22 hrx=2,30 hlsr=2,65 hlsr=3,15 h2-14sr=2,65 hr=1,90 hv4=2,30 | | | | |

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ТВТИ

Начальних ТЕТИ

Е.А. Егорова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель Никипина Г.Н.

03 40 300184

Руководитель группы по инвектаризации строений и сооружений Нестерова Т. И. Д.

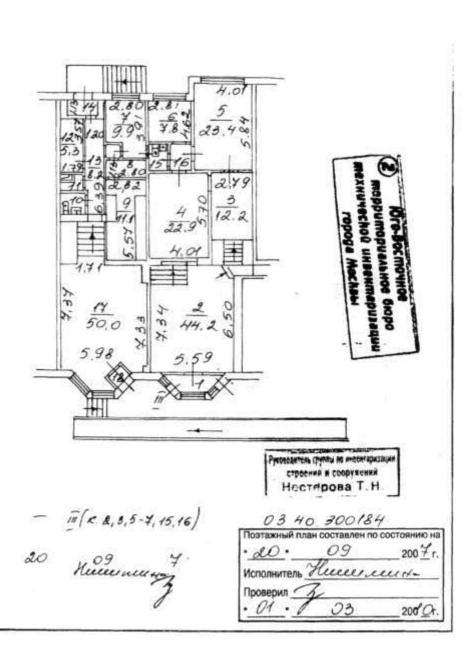




02 40 09 0145053

| поэ | ТАЖНЫЙ ПЛАН |
|--------------|-----------------------------|
| по адресу: 🗹 | HOBELLHOWARD YA. |
| домовл. (вл. |)дом |
| корпус | строение (сооружение) |
| на часть | этажа помещ. (квартира) /// |
| квартал № | 20-13 AO r. Москвы |

<u> ∕</u> <u>й</u> ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТВТИ

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 | NIN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Плоцад вспомо (с | Bat- co- ra | | |
|------|--------------|---|---------------|--------|--------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------|
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | в т.ч балк. | проч. | |
| 1 | 1 | тамбир | 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. | į. | | |
| | 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. | Į. | | |
| | 17 | зал торговый | 50,0 | 50,0 | | торгов. | - | | |
| | 18 | тамбур | 1,4 | | 1,4 | торгов. | - | = 6 | 3 |
| Итог | 0 | по помещению | 214,6 | 173,7 | 40,9 | | * | территориам»: технической инвента | 1 |
| H | еживы | помещения всего | 214,6 | 173,7 | 40,9 | | 1 | террі ехниче | 1 |
| | T.4. | Торговые | 214,6 | 173,7 | 40,9 | | 1 | рриториальной проска | Ю о-восточное |

03 40 300184

Руководитель группы по инвенторизми строений и сопружений Нестерова Т. Н.





02 40 09 0145044

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Кадастровый номер | 01.03.2010 | 74- 74 4 | | | |
|--|------------------------------|--|--|--|--|
| Инвентарный имер (ранее присвоенный учетный номер) | 2114/11 | (00061066:0385) | | | |
| Описание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (соорую | шества ения), в которо | м расположено помещение | | | |
| Этаж (этажи), на котором располо | жено помещение | 1 | | | |
| Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | | 214,6 кв.м. | | | |
| Субъект Российской Федерации | | Москва | | | |
| Район (Административный округ) | | Юго-Восточный | | | |
| Муниципальное образование | тип | район | | | |
| | наименование | Марьино | | | |
| Населенный пункт | TMI | город | | | |
| | наименование | Москва | | | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | THET | улица | | | |
| | наименование | Люблинская | | | |
| Номер дома | | 175 | | | |
| Номер корпуса | - | | | | |
| Номер строения | | | | | |
| Литера | | | | | |
| Номер помещения (квартиры) | Legar | III | | | |
| Иное описание местоположения | | | | | |
| Назначение помещения | | | | | |
| Вид жилого помещения в иногоквар | тирном доме | - | | | |
| пацастровый номер квартиры, в ко | торой | (комната, квартира) | | | |
| расположена комната | U.S | TTT | | | |
| Номер помещения на поэтажном пла Предыпушие кадастровые (условные | | | | | |
|).Примечание: <u>дата</u> Помещение переоборци | обследования разр | - 20.09.2007 ешения (ком.2,3,5-7,15,3 | | | |
| | и (Юго-Восточн | | | | |
| свидетельство об аккредита | органа или органа N MA-15-06 | /1 or 14 mong 2005/r. | | | |
| ильник Юго-Восточного ТВТИ | M.H. ZW. | E.A. Eroposa (навизнаты, фаменты | | | |





02 40 09 0145047

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения Лист № 2, всего листов 2 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 244/11 (000 610 66: 0385) 2. План расположения помещения на этаже Hacrepost 1.Hr Масштаб 1:200 Руководитель (уполномоченное

(жинциалы, факсилой)

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

> форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВІИ Юго-Восточное ТВІИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N пела 2114/11 Литер по состоянию на 3.07.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

| Кадастровый номер Предыцций кадастровый номер | | • | | | | | | | |
|--|-------------------|------------|--|---------------|-----------------------|--|--|--|--|
| | | • | | | | | | | |
| Учетный н | омер объекта | 00061066 | | | | | | | |
| Адрес | Город | Москва | | | | | | | |
| Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.) | | Люблинская | ул. | | | | | | |
| Дом | 175 | Корп. | - | Строение | | | | | |
| Функциона | льное назначение | жилое | жилое | | | | | | |
| Общая глющадь всего (кв.м.) | | 17206,0 | Количество квартир | | 222 | | | | |
| кроме того площащи (кв.м.): | | 6380,5 | Материал стен | | панельные | | | | |
| лестничны | к клеток | 872,9 | Год постройки | | 1995 | | | | |
| технического подполья технического этажа | | 3768,0 | Этажность (без учета подземных этажей) | | 12-14 | | | | |
| вент. камер | | 82 | Подземью этажей | | 1, в т.ч. техноднолье | | | | |
| пригых помещений | | 1739,6 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 4117,7 | | | | |
| Плоцедь з | застройки (кв.м.) | 3486 | Памятник | архитектуры . | нет | | | | |
| житая площадь (кв.м.) житых гомещений | | 9052,4 | Нежитая площадь (кв.м.) в т.ч. житая площадь в нежил. помещ. (кв.м.) | | 2133,1 | | | | |





02 40 09 0145043

My

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| and the second s | | TEMP 1911 1911 1912-1915 | | | | |
|--|------------|---|---------|--|--|--|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "T.K | treer" | | | | |
| Здание/строение | здание | | | | | |
| Тит помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | gardin e u est kare 🖛 | 72. | | | |
| пристроенное | | Test 7 In No. | Ye | | | |
| 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 неживых помещениях | 0 y 38% | | | |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на произведенное переоборудование в ТВТИ не предъявлено

Начальних ТВТИ

Е.А. Егорова

1.03.2010 Подтись

Истопалень.

Никитина Г.Н.

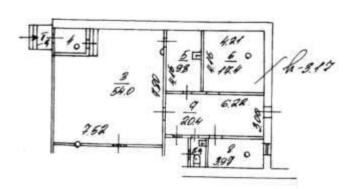
1.03.2010 Подпись

Руководитель группы по инвектаризации строений и сооружений Нестерова Т. И





_____ ЭТАЖ



Резрешение на произвание переоборудование
в том. на Да
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
200 ф.
Провер

Масштаб 1:200

форма 5

стравка вти о состоянии здания

| Дата запо | лнения | 2.02.10 | OBPEKL | здание | | | |
|-------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------|----------|---|--|
| Паспорт, Г | орвти ж | | | 2977/8 | | | |
| Апрес | Город | | Москва | Москва | | | |
| X. | Округ | | Оеверный Квартал № 297 | | | | |
| Наименова просп., ту | ние (ул. п.,бульк | ,пл.,пер, з. и т.п.) | Михалково | жая ул. | | | |
| Дом | 16/1 | | Корпус | - | Строение | - | |
| Помещ.Ж | - | | | MI | | | |
| Примечани | 10 | | | | 1 1 1 | | |

АТЖЕНЕО ЗИНКОТООО

| Общий процент износа % | 29 | на | 2004 | Год постройки | 1970 | |
|--------------------------------------|------|---|------|---------------------------------------|------|--|
| Материал стен эдания | кирг | Nao-N | | 7-1-1-0-2 | | |
| Тип эдания | жилс | e | | | | |
| Тип помещения | - | | | | | |
| Расположение помещения | - | | | | | |
| Степень технического обустройства | | | | лизация, горячая льное от тэц, эли | | |
| Высота потолков | | hn=2,18 hlsr=2,65 hlsr=3,00 hlsr=3,17 h2-14sr=2,65 | | | | |

Воро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальних ТЕТИ

"2" февраля 2010 г.

В.В. Кудолиова. Ломоносова Галина Анатольвана Зам. нечальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

м.п.

Исполнитель Рогозина А.Н.

03 92 300260

уководитель группы по ниминтаризадии строений и осоружений

Цырульникова В. А.





Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Михалковская ул., 16/1

crp. 1

ф.25

Помещение N IIa Тип: Вытового обслуживания

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения Распоряжение префекта от 6.10.2000 N 5673

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|-------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|-------|-------|------------------|
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 3 | зал торговый | 54.0 | 54,0 | | быт.обс | | | 317 |
| | 4 | тамбир | 4,2 | 12 | 4,2 | быт.обс | | | |
| | 5 | пом. подсобное | 9,8 | | 9,8 | быт.обс | | | |
| | 6 | кладовая | 17,4 | | 17,4 | быт.обс | | | |
| | 7 | каридар | 20,4 | | 20,4 | быт.обс | | | |
| | 8 | кабинет | 8,4 | 8,4 | | farr.ofc | | | |
| | 8a | уборная | 2,2 | | 2,2 | быт.обс | | | |
| Итогч | 0 | по помещению | 116,4 | 62,4 | 54,0 | | | | |
| H | ежилые | помещения всего | 116,4 | 62,4 | 54,0 | | | | |
| В | т.ч. | Вытов. обслужив. | 116,4 | 62,4 | 54,0 | | | 1.0% | |

Экспликация на 1 странцие

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300260

Руководитель группы по инвентеризации строений и сооружений

Цырульникова В.А.

Сенгрное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





КАЛАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Дата | 02,02,2010 | We are to per- | | | |
|---|----------------------------|----------------------------------|--|--|--|
| присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого имд | 2977/8 | (00014734:0108) | | | |
| Описание объекта недвижимого иму. Кадастровый номер здания (сооруж | цества ения), в которог | м расположено помещение | | | |
| Этаж (этажи), на котором располог | кено помещение | | | | |
| Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | | 116,4 кв.м. | | | |
| Субъект Российской Федерации | | Москва | | | |
| Район (Административный округ) | | Северный | | | |
| Муниципальное образование | THE | район | | | |
| | наименование | Коптево | | | |
| Населенный пункт | тип | город | | | |
| 11 | наименование | Москва | | | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | 7347 | улица | | | |
| | наименование | Михалковская | | | |
| Номер дома | | 16/1 | | | |
| Номер корпуса | | | | | |
| Номер строения | - | | | | |
| Литера | -44 | 1 2 | | | |
| Номер помещения (квартиры) | | IIa | | | |
| Иное описание местоположения | | | | | |
| Назначение помещения | [waxeen | лое нежилое) | | | |
| Вид жилого помещения в многоквар | тирном доме | нежилке) | | | |
| Кадастровый номер квартиры, в ко | торой | (комната, квартира) | | | |
| расположена комната | | *** | | | |
| Номер помещения на поэтажном пла Предыдущие кадастровые (условные | не) номера объект | а недвижимого имущества | | | |
| .Примечание: дата | обследования - | 15.09.2004 | | | |
| Помещение переоборуд | овано без разре | RICHER | | | |
| | БТИ (Северное-Т | | | | |
| (наименование свидетельство об аккредита | ODITAHA WIN COTA | назации) 1.00 14 июля 2005 г. | | | |
| льник Северного ТВТИ | м. С | В. Кипряцова | | | |
| | 112/2/100 | Талина Анатольевна | | | |



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| Ілан расположення при | й номер) | 199/2 1000 144 | 794:0108) |
|---------------------------------|----------|----------------------------------|--|
| 6.310 | | | |
| | | | |
| | _ ₹ №3 | АЖ | |
| | | | |
| | | | |
| | <i>f</i> | 1 121 | 7] |
| ursi | ्रमा | 5 E & E 9 | |
| 1 | 300 | 2 622 | |
| 1 | 2.52 | 204 | |
| | 0 | 1910 | |
| | | P. L.C. | |
| | | | |
| | | Passeureme na n B mept. No | соизведенное перессорудования |
| | | | риальному бюро ой инвентаризации |
| | | .15. HO | предъявлено |
| | | Исполнитель <u>2</u> Проверкл | Officery |
| | | ./~ | |
| Масштаб 1: 200 | | | ежни Северного ТБТ/ Эгозина А.Н. |
| Руководитель (уполномоче | енное | | |
| лицо) (полное наименование долж | - | (Ta 18000) | Therena American |

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

> Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТЕТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

| Кадастровый номер | | | | | |
|---|--|-------------|--|-----------|--------------------------|
| Предыдущ | ий кадастровый номер | | | | |
| Учетный н | юмер объекта | 00014734 | | | |
| Адрес | Город | Москва | | | |
| | ине (ул., пл., пер, "п., бульв. и т.п.) | Михалковска | я ул. | | |
| Дам | 16/1 | Корп. | - | Строение | - |
| Функциона | ильное назначение | жилое | | | |
| Общая площадь всего (кв.м.) | | 5616,0 | Количество квартир | | 106 |
| краме того площали (кв.м.): | | 1382,3 | Материал стен | | киртичный |
| лестничн | их клеток | 166,9 | Год постройки | | 1970 |
| технического подполья технического этажа | | - | Этажность (без учета подземных этажей) | | 14 |
| вент. камер | | - | Подземых этажей | | 1, в т.ч. техноднолье |
| других помещений | | 1215,4 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 1875,0 |
| Площадь : | застройки (кв.м.) | 959 | Памятник ар | хитектуры | нет |
| житая писшадь (кв.м.) житых помещений | | 3022,6 | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.) | | 561,9 |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "T.K1 | ъвест" - 116,4 кв.м. | | | | |
|--|-----------|---|-------|--|--|--|
| Здание/строение | здание | | | | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | 140 T = | | | | | |
| 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

Начальних ТЕТИ

В.В.Кудряцова

2.02.2010 T

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

Рогозина А.Н.

2.02.2010 No

Исполнитель

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





о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

B Z MIOR ZOSE

Документыоснования: 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 ресстре владельцев инвестиционных паев и счетов дено владельцев инвестиционных паев

Bud npasa:

Общая долевая собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, п. ХОРОШЕВСКОЕ, д.1

Наименование: Помещения Назначение: нежилое Площадь: 98 кв.м

(перечень помещений представлен на обороте)

Кодастровый (<u>или</u> <u>условный</u>) номер: Существующие 2-2562933

ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о мем в Едином государственном ресстре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-236

Регистратор

TAMEBOKHH AA

Повторное, ввамен спидетельства 77 АМ 579098 от 17.06.2010



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

> форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИГОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТЕТИ

выписка из технического паспорта на здание (строение)

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

Информация по зданью (строенью)

жилое

| Кадастров | ый номер | - | | | |
|------------------------------|--|-------------|---------------------|---|---------------------|
| Предългущи | й кадастровый номер | - | | | |
| Учетный н | омер объекта | 00028054 | Sto Vite In A | - 2000-001 | |
| Апрес | Город | Москва | | 1 | |
| | ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | Хорошёвское | шоссе | | 6. |
| Дом | 1 | Корп. | | Строение | - |
| Функциона | льное назначение | жилое | white- | | |
| Общая пло | прив всего (кв.м.) | 10669,8 | Количеств | о квартир | 99 |
| кроме того в т.ч. | о площали (кв.м.): | 905,9 | Материал | стен | кирпичный |
| лестничны | х клеток | 761,9 | Год постр | ONN | 1956 |
| | ого подполья ого этажа | | Этажность подземных | (без учета этажей) | 5 |
| вент. кам | ep | • | Подземых | Этажей | 1, в т.ч. подвал |
| других по | мещений | 144,0 | | зационная (тыс.руб.) | 2113,2 |
| Площадь з | астройки (кв.м.) | 2479 | Памятник | архитектуры | нет |
| MUTER FEITHER MOIT MAILYN | щадь (кв.м.) ещений | 4684,0 | в т.ч. жи | лощадь (кв.м.) лая глющадь помещ. (кв.м.) | 3300,9 |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правсобладателя (ФИО для физического лица) | 000 "T.KI | фæест" - 96,3 кв.м. | |
|--|-----------|---|------|
| Здание/строение | здание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | ė. | | ¥5 |
| 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 | 1847 |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЕТИ

В.В.Купряшова

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.20

2.02.2010 NODIFIC

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружаний Цырульникова В. А. Эзгасу

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

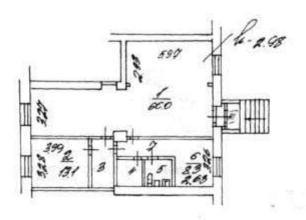
| Дата | 02.02.2010 | a sur title |
|--|--|--|
| Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (сооруж | 2143/1 ((прества ения), в котором | 00028054:0106) расположено помещение |
| Этаж (этажи), на котором располо: Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | жено помещение _ | 1 98,0 кв.м. |
| Субъект Российской Федерации | | Москва |
| Район (Административный округ) | | Северный |
| Муниципальное образование | THE | район |
| | наименование | Хорошевский |
| Населенный пункт | тип | город |
| | наименование | Москва |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | шоссе |
| | наименование | Хорошёвское |
| Номер дома | | 1 |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | 143 |
| Литера | | |
| Номер помещения (квартиры) | n | III |
| Иное описание местоположения | | ¥3 |
| Назначение помещения | (жилое, н | exsunce) |
| Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предыдущие кадастровые (условные | торой | (комната, квартира) III недвижимого имплества |
| .Примечание: дата | обследования - | 26.05.2006 |
| ГУП Мосгох (наименование свидетельство об аккредита | БПИ (Северное ТБ органа или орган ции N MA-15-06/1 | изации) , |
| ыльник Северного ТВТИ | Северьий ТБТИ | В.В. К <u>ипряшова</u> (инидиалы, фамилия Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ |
| THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH | 100 | 02 02 00 021 |

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения Лист № 2, всего листов & 2143/1 (00088054:0106) й номер) <u>2</u> цения на этаже h-2.98 XA E Масштаб 1: 200 огозина А.Н Руководитель (уполномоченное (полное наименование должности)

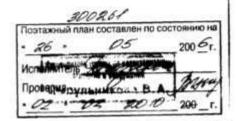


∕й ЭТАЖ



Свверное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1:200



Форма 5

СПРАВКА ЕТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| лнения 2.02.10 | OBPEKL | эдание | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|---|--|--|--|--|
| ODBIN M | Name of the last | 2143/1 | | | | |
| Апрес Город | | Москва | | | | |
| Округ | Северный | | Квартал № 2 | 2143 | | |
| ние (ул.,пл.,пер п.,бульв. и т.п. | Хорошёвск | сое шоссе | | 76 | | |
| 1 | Корпус | | Строение | - | | |
| - | | | | tý. | | |
| ֡ | город Город Округ | орбти ж Город Москва Округ Северный ние (ул.,пл.,пер, п.,булыв. и т.п.) | орБТИ № 2143/1 Город Москва Округ Северный ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | орБТИ № 2143/1 Город Москва Округ Северный Квартал № . ние (ул., пл., пер, корошёвское шоссе | | |

СОСТОЯНИЕ ОВЪЕКТА

| Общий процент износа % | 40 | Ha | 2004 | Год постройки | 1956 | | |
|--------------------------------------|---|---|------|---------------|----------------------------|--|--|
| Материал стен здания | киртичный | | | | | | |
| Тип эдания | жилс | жилое | | | | | |
| Тип помещения | | | | | | | |
| Расположение помещения | | | | | | | |
| Степень технического обустройства | | водогровод, канализация, горячая вода отогление центральное от тэц, электричество | | | | | |
| Выхота потолков | hn=2,37 hn=2,45 hlsr=2,74 hlsr=2,98 hlsr hlsr=3,31 h2sr=2,90 h2-3sr=2,98 h4sr=2,8 h4sr=3,05 h5sr=3,11 | | | | ,98 hlor=3,00 h4or=2,88 | | |

Виро технической инвентаризации Северное ТВТИ

Начальник ТВТИ

В.В.Кудрянова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.

Руководиталь группы по инвекторизации строений и сооружений

Цырульникова В.А.





02 92 09 0210970

300261

Северное ТВТИ

экспликация

По адресу: Хорошёвское шоссе, 1

стр. 1

ф.25

Помещение N III Тип: Торговые Последнее обследование 26.05.2006 Распоряжение Мосжилинспекции OT 24.11.2005 N A016354-05

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общ | дя площа | ль | вспомо | ь помец гат. ис коэф.) в т.ч. | польз. | Bai- co- ra |
|------|-------------|---|-------|----------|--------|---------|--|--------|-------------------|
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | 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 | пам. подсобное | 3,4 | | 3,4 | торгов. | | | |
| | 5 | санузел | 2,9 | | 2,9 | торгов. | | | |
| | 6 | кабинет | 8,3 | 8,3 | 10000 | торгов. | | | |
| | 7 | корндор | 4,9 | | 4,9 | торгов. | | | |
| Mror | 0 | по помещению | 98,0 | 81,4 | 16,6 | | | | |
| H | ежилые | помещения всего | 98,0 | 81,4 | 16,6 | | | | |
| В | T.4. | Торговые | 98.0 | 81.4 | 16.6 | 1 | | | |

Экспликация на 1 еграни

Исполнитель

2.02.2010 r.

Рогозина А.Н.

03 92 300261

Руководитель группы од индентаризации строений и созружаний

Цырульникова В. А

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы









Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | лнения 22.0 | 1.10 | OBPEKL | нежилое г | помещение | | | |
|-------------------------|-----------------------------|-------|-----------|-------------|----------------|--|--|--|
| Паспорт Г | ODBIN W | | | 1784/22 | | | | |
| Апрес | Город | | Москва | Москва | | | | |
| | Округ | | Восточный | | Квартал № 1784 | | | |
| Наименова просп., ту | ние (ул.,пл. п.,бульв. и | ,nep, | 2-я Влады | мирская ул. | | | | |
| Дом | 36 | | Корпус | - | Строение | | | |
| Помещ. № | III | | | | | | | |
| Примечани | e | | | | | | | |

АТИЗАТВО ЗИНКОТОСО

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

Вюро технической инвентаризации Восточное ТВТИ

Начальник ТВТИ

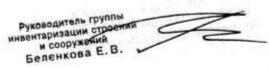
Л.А. Сверчкова

"22" января 2010 г.

Испольятель Егина М.Н.

Tenf

03 34 300036





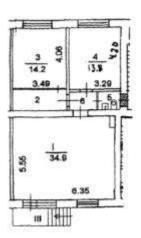


02 34 09 0099155

| | по | ЭТАЖН | ЫЙ ПЛАН | | |
|------------------|-----|------------|------------|-------|-------|
| НА ЧАСТЬ | 1 | этаж | помещ | Ne | ш |
| KOPTI. (CTP.) No | | t | | дом № | 36 |
| ПО (УЛ./ПЕР.) | 2-я | Владимиро | жая ул. | | |
| Восточный | адм | инистратив | зный округ | r. MC | ОСКВЫ |

1 ≗ этаж

h = 2.80 M



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 апресу: 2-я Владимирская ул., 36

стр. 1

ф.25

Помещение N III Тип: Торговые

Последнее обследование 16.11.2006 Распоряжение Мосжилинспекции

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

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общ | BUCKUT RA | 23 | вспом: | ь помец стат. ис с коэф.) | польз. | Bai- co- ra |
|-------|-------------|---|-------|--------------|--------|---------|---------------------------------|--------|-------------------|
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | в т.ч балк. | проч. | |
| 1 | 1 | зал торговый | 34,9 | 34,9 | | торгов. | | | 280 |
| | 2 | рафасовочная | 5,0 | 2-3/00/01/20 | 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 | корилор | 1,7 | | 1,7 | торгов. | | | |
| Итого | 0 | по помещению | 71,9 | 48,7 | 23,2 | | 118 | | |
| H | ежилые | помещения всего | 71,9 | 48,7 | 23,2 | | | | |
| В | т.ч. | Торговые | 71,9 | 48,7 | 23,2 | | | E 1 | |

Экспликация на 1 странице

22.01.2010 r.

Исполнитель

Егина М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений Беленкова Е.В.

Восточное. территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





02 34 09 0099154

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Кадастровый номер | 22.01.2010 | 7.1 |
|--|-----------------------------------|---|
| иментарный номер (ранее присвоенный учетный номер) писание объекта недвижимого иму. | 1784/22 IPCTBA | (00004074:0009) |
| кадастровый номер здания (сооружи | вния), в которо | м расположено помещение |
| Этаж (этажи), на котором располож Эбщая плющадь помещения | жено помещение | 1 |
| Апрес (местоположение): | | 71,9 KB.M. |
| Субъект Российской Федерации | | Москва |
| Район (Административный округ) | | Восточный |
| туниципальное образование | THET | район |
| | наименование | Перово |
| Населенный пункт | тип | город |
| 2 | наименование | Москва |
| /лица (проспект, переулок и т.д.) | тип | улица |
| ec l | наименование | 2-я Владичирская |
| омер дома | III | 36 |
| юмер корпуса | =1 | - |
| ісмер строения | | |
| Irrepa | | |
| юмер помещения (квартиры) | | III _ |
| бное описание местоположения | | |
| азначение помещения | нежи | лое |
| вид жилого помещения в многоквар | (жилое, | нежилое) |
| Кадастровый номер квартиры, в ко | | (комната, квартира) |
| CTICHNOUS PARTICIPA | | |
| Номер помещения на поэтажном пла Предыдушие кадастровые (условные | не) номера объект | а недвижимого имущества: |
| Примечание: дата | обследования - | 16.11.2006 |
| | | |
| (наименрявние | ВІИ (Восточное Органа или орга | низации) |
| свидетельство об | MA-15-06/ | 1 от 14 июля 2005 г. |
| He Bocra | 18181 6 | |
| ьних Восточного ТВТИ $\begin{bmatrix} 1 & T & T \\ 0 & 0 & 0 \end{bmatrix}$ | | Л.А. Сверчкова (инициалы, фамилия) |
| The state of the s | (подпис | e, (municipale, question) |
| . 30 | Nº OR | |
| | BARY 7478 | |

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

| вентарный номер (ранее исвоенный учетный номер) | 1784/22 (00004074:0009) |
|--|--|
| План расположения помещени | |
| | The state of the s |
| 1 ⁸ 3 | таж |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | h = 2.80 M |
| | |
| | 2 2 |
| 14.2 | 133 |
| 3,49 | 3.29 |
| 2 - | to toba |
| | 4 |
| 8 349 | |
| - " | 6.35 |
| | |
| 101 4 | Campon, the bond |
| | |
| | |
| | 3 Li - 1 - 1 - 1 - 1 |
| | A PROPERTY OF THE PROPERTY OF |
| | |
| | |
| | |
| | |
| 2 17 2 27 34 4 2 | Spangery |
| (4) | page research |
| 1/0/7/ | Bocrovnoe |
| сштаб 1: 200 | A Maria |

2.00

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

> форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БІИ ВОСТОЧНОЕ ТВІИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

| инфобменти | и по зданию (строен | 160) | х | вилое | |
|---------------------|---|-------------|---------------------------------|--|--------------------------|
| Кадастров | ый номер | - | | | 7 - 17 |
| Предыцущи | й кадастровый номер | - | | | |
| Учетный н | юмер объекта | 00004074 | | | |
| Адрес | Город | Москва. | | | |
| | иние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | 2-я Владичи | рская ул | | |
| Дам | 36 | Корп. | - | Строение | · 20 |
| Функциона | альное назначение | жилое | - | | |
| Общая гик | жадь всего (кв.м.) | 3233,3 | Количест | тво квартир | 53 |
| кроме тог в т.ч. | то площади (кв.м.); | 902,7 | Материа: | л стен | кирпичный |
| лестычнь | ж клеток | 233,5 | Год пост | тройки | 1960 |
| | капопідоп отом вжате отом | 663,6 | the second second second second | ть (без учета ых этажей) | 5 |
| вент. кам | ep | - | Подземн | ых этажей | 1, в т.ч. техподполье |
| других по | омещений | 5,6 | | ризационная ть (тыс.руб.) | 649,8 |
| Площадь з | застройки (кв.м.) | 903 | Памятни | х архитектуры | нет |
| жилая плк | оцадь (кв.м.) мещений | 1844,1 | в т.ч. | гионадь (кв.м.) жиная гионадь . помец. (кв.м.) | 425,7 |





Описание объекта права: помещения

Каластровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "T.K | fнвест" | |
|--|------------|---|------|
| 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 пихиадь (кв.м.) Жилых помещений | - | Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях | - |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЕТИ

Л.А. Сверчкова

м.п.

-исполнитель

Егина М.Н.

22.01.2010 Подпи

Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений Беленкова Е. В





Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | лнения 2.02.10 | OBSERT | здание | | |
|-------------------------|---------------------------------------|-----------|-------------|--------------|-----|
| Паспорт Г | орвти н | | 619/6 | | |
| Апрес | Город | Москва | 1 | Alle M. Mari | |
| | Округ | Центральн | ЫЙ | Квартал № (| 519 |
| Наименова просп., ту | ние (ул.,пл.,пер п.,бульв. и т.п.) | Большая Г | рузинская у | л. | |
| Дам | 14 | Корпус | - 00 | Строение | - |
| Помещ.№ | - | | | | |
| Примечани | ie | | | 9.0 | |
| | | | | | |

ALXARIO SINHROLDOD

| 20 кирп | на | 1991 | Год построй | йки 1972 |
|------------|--------|-------------------------|--|---|
| кирп | NUMBER | | | |
| | | | | |
| жило | e | 64 | in G | |
| * | .18 | | | |
| - | 71 | s (ii) | | |
| | | | | |
| hц=3 | ,00 h | 1-149T= | 2,70 | |
| | водо | водопровод отопление | водопровод, канал отопление централ | - водопровод, канализация, гор. отопление центральное от тэц hu=3.00 hl-14эт=2.70 |

Виро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальних ТВТИ

н.и. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О.

FRY,



3 10 300417

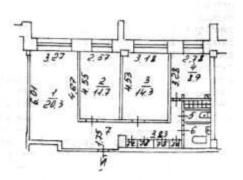




02 10 09 0047070

| ПОЭТАЖН | |
|--------------------------------|-----------------------|
| по вдресу: Вольша | e Prypuncion yn |
| домовл. (вл.) | дом |
| корпусстроени | е (сооружение) |
| на часть/ <i>ЈОК</i> этажа пом | ещ. (квартира) 💆 |
| квартал № 619/6 | <u></u> ДАО г. Москвы |

ЖА*ТЕ <u>«</u>___* жате йынылохоц



| дени | ое переобору | |
|------------------------|---|----------------|
| H new | - M M - | |
| 1) 100 | HOM | y or |
| 13 | 03 | 6 |
| | nogni | 124 |
| | | |
| | 0 | 200 |
| | , | |
| Поэтажный пл | n 0310 | 300417 |
| Поэтажный пл • 13 • | , | 300417 |
| . 13 . | х 0310 пан составлен п 03 Певаа ка | 200 <u>6</u> 1 |
| . 13 . | n 0310 | 200 <u>6</u> 1 |

Масштаб 1:200

Центральное ТБТИ

экспликация

По адресу: Большая Грузинская ул., 14

стр. 1

ф.25

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

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 KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат, использ. (с коэф.) | | | Bat- co- ra |
|------|----------------------------|---|---------------|--------|--------|---|-------|-------|-------------------|
| | | | всего | основ. | BCHOM. | лодж. | балк. | проч. | |
| ц | 1 | кабинет | 20,3 | 20,3 | | учрежи. | | | 300 |
| | 2 3 4 5 6 7 | кабинет | 11,7 | 11,7 | | учрежд. | | | |
| | 3 | кабинет | 14,3 | 14,3 | | учрежд. | | | |
| | 4 | пом.подсобное | 8,9 | | 8,9 | учрежи. | | | |
| | 5 | уборная | 1,4 | | 1,4 | учрежд. | | | |
| | 6 | ванная | 3,2 | | 3,2 | учрежи. | | | |
| | 7 | коридор | 10,6 | | 10,6 | учрежд. | | | |
| | 7a | шкаф встроенный | 0,3 | | 0,3 | учрежи. | | | |
| | 76 | шкаф встроенный | 0,3 | | 0,3 | учрежд. | | | |
| | 7B | шкаф встроенный | 0,4 | | 0,4 | учрежи. | | | |
| | 75 | шкаф встроенный | 0,4 | | 0,4 | учрежд. | | | |
| Итог | 0 | по помещению | 71,8 | 46,3 | 25,5 | | | | |
| H | ежилые | помещения всего | 71,8 | 46,3 | 25,5 | | | | |
| В | т.ч. | Учрежденческие | 71,8 | 46,3 | 25,5 | 1 1 | | | |

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

03 10 300417

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

W. SITEM HOT' TO MEDIFFRIG



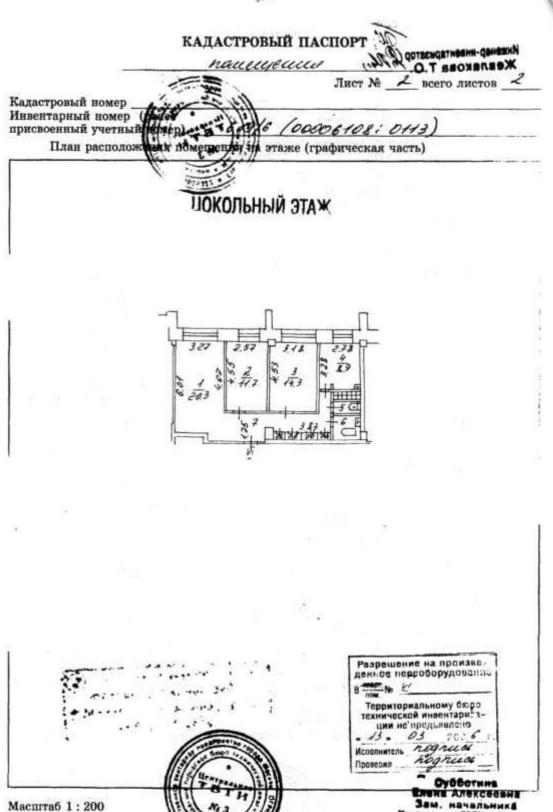
КАПАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Кадастровый номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта непвижимого иму | 619/6 (0 | 0006108:0113) | | | |
|---|-------------------------------------|------------------------------|--|--|--|
| Кадастровый номер эдания (сооруж | ения), в котором | расположено помещения | | | |
| Этаж (этажи), на котором растолого Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | жено помещение _ | цоколь 71,8 кв.м. | | | |
| Субъект Российской Федерации | 12 | Москва | | | |
| Район (Административный округ) | | Центральный | | | |
| Муниципальное образование | TMET | район | | | |
| | наименование | Пресненский | | | |
| Населенный пункт | THE | город | | | |
| - | наименование | Москва | | | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | TMI | улица | | | |
| WS97 T | наименование | Больная Грузинская | | | |
| Номер дома | | 14 | | | |
| Номер корпуса | | | | | |
| Номер строения | - | | | | |
| Литера | | <u>#</u> | | | |
| Номер помещения (квартиры) | li and a second | VI | | | |
| Иное описание местоположения | 11 | | | | |
| Назначение помещения | нежи | noe | | | |
| Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко | (жилое,) тирном доме торой | (комната, квартира) | | | |
| расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предъщущие кадастровые (условные | | VI а недвижимого имуществ | | | |
| .Примечание: дата Помещение переоборуд | обследования - | 13.03.2006 DELEGER | | | |
| ГУП МосгорЕ | ти (Центральное органа или орган | ТВІИ) | | | |



н.и.Кирочкина (инициалы, фамилия)

Оубботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ: Москвы



(инициалы, фамилия)

Начальник ТБТИ

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

Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТБТИ

ВЫТИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

| Кадастровый номер Предыдущий кадастровый номер Учетный номер объекта | | - | | | | | | |
|--|------------------|------------------------|--|--|-----------|--|--|--|
| | | 00006108 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) | | Вольшая Грузинская ул. | | | | | | |
| Дом | 14 | Корп. | - Строение | |)(*) | | | |
| Функциональное назначение | | житое | | | | | | |
| Общая площадь всего (кв.м.) | | 5836,8 | Количество квартир | | 113 | | | |
| краме того плащали (кв.м.): | | 789,9 | Материал стен | | кирличный | | | |
| лестничных клеток | | 157,4 | Год постройки | | 1972 | | | |
| технического подполья технического этажа | | - | Этажность (без учета подземных этажей) | | 14 | | | |
| вент. кам | ер | - | Подземных этажей | | 1 | | | |
| других помещений | | 632,5 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 1682,3 | | | |
| Площадь з | астройки (кв.м.) | 705 | Памятних 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 | | | |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "Т.КИмвест" | | | | | |
|--|-----------------|---|------|--|--|--|
| Здание/строение | здање | | | | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | | | | | |
| пристроенное | - | | | | | |
| Общая глющадь, всего (кв.м.) | 71,8 | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. | 71,8 | | | |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | - | Житая площадь (кв.м.) в нежитых помещениях | | | | |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТВТИ

н.и.Курочкина

2.02.2010 Подпид

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подп

Руководитель группы по исвентаризации спроений и



77 AM



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | лнения | 2.02.10 | OBPEKL | здание | | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|---------|----------|----|--|
| Паспорт Горвти № | | | | 1258/5 | | | |
| Адрес | Город | | Москва | Москва | | | |
| | Округ | | Центральный Квартал № 125 | | | | |
| Наименова прост., ту | ние (ул. п.,булья | ,пл.,пер, . и т.п.) | Летниково | жая ул. | 11 | | |
| Дом | 10 | | Корпус | 1 5 | Строение | 2 | |
| Помещ.№ | - | | | | -01 | V. | |

состояние овъекта

| 0 | на | 2004 | Год постройки | 2004 | |
|--|--|--|--|--|--|
| хиртычный | | | | | |
| неж | нежилое | | | | |
| ** | | | | | |
| 2 | | | | | |
| водопровод, канализация, горячая вода отогляение центральное от тэц, электричести | | | | | |
| hn=3,25 hl=r=4,18 h2-8=r=3,55 h9=r=3,48 | | | | T=3,48 | |
| | киря нежо - - вода оток | жиртичный нежилое - - водопрово отопление | жиргичный нежилое - - водопровод, канал отопление централ | жиргичный нежилое - водопровод, канализация, горячая отопление центральное от тэц, эле | |

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Начальник ТВТИ

н.и. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О.



03 10 300416





Центральное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

crp. 1

Помещение N V Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 28.02.2005

ф.25

| Этаж | NN коми. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат, использ. (с коэф.) | | | Bai- co- ra |
|-------|------------------|---|---------------|--------|--------|---|-------|-------|-------------------|
| | | | всего | основ. | BCDOM. | лодж, | балк. | проч. | |
| 4 1 | 1 | офис | 143,9 | 143,9 | | учрежи. | | | 355 |
| | 2 | офис | 341,1 | 341,1 | | цчрежи. | | | |
| | 3 | офис | 305,5 | 305,5 | | учрежд. | | | |
| | 4 5 6 7 | офис | 339,2 | 339,2 | | учрежд. | | | |
| | 5 | коридор | 38,8 | | 38,8 | учрежд. | | | |
| | 6 | уборная | 3,9 | | | учрежд. | | | |
| | 7 | уборная | 4,1 | | 4,1 | учрежд. | | | |
| Итого | 0 | по помещению | 1176,5 | 1129,7 | 46,8 | | | | |
| H | ежилые | помещения всего | 1176,5 | 1129,7 | 46,8 | | | | |
| В | T.4. | Учрежденческие | 1176,5 | 1129,7 | 46,8 | | | | |

Апрес зарегистрирован в Апресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 28.05.2004г. N 1005829.

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель.

Mile,

Жевлахова Т.О.

03 10 300416

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Дата Кадастровый номер | 02,02.2010 | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого имп | 1258/5 (04303807:0005) имущества оружения), в котором расположено помещение | | | | |
| Этаж (этажи), на котором располож | ено помещение _ | 4 | | | |
| Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | | 1176,5 кв.м. | | | |
| Субъект Российской Федерации | | Москва | | | |
| Район (Апминистративный округ) | 1 | [ентральный | | | |
| Муниципальное образование | 1961 | район | | | |
| Legar II | наименование | Замоскворечье | | | |
| Населенный пункт | THET | город | | | |
| | наименование | Москва | | | |
| Улица (проспект,переулок и т.д.) | THEI | улица | | | |
| | наименование | Летниковская | | | |
| Номер дома | | 10 | | | |
| Номер корпуса | | | | | |
| Намер строения | | 2 | | | |
| Литера | | A se | | | |
| Номер помещения (квартиры) | | V. | | | |
| Иное описание местоположения | 77 | 1.30 | | | |
| Назначение помещения | нежих | | | | |
| Вид жилого помещения в многоквар Каластровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предылущие каластровые (условные | торой | (комната, квартира) V | | | |
| Washington and the same of the | | | | | |
| | ПИ (Центральное ' | пация) | | | |
| льник Центрального ТВІИ | CONSTRUCTION OF THE PROPERTY O | Н.И.Курочкина (извалнаты, фамилия) Субостина Елена Алексеейна Зам. начальника Центра | | | |
| TEMPORARISAN S | · ttistore | 02 10 09 00470 | | | |

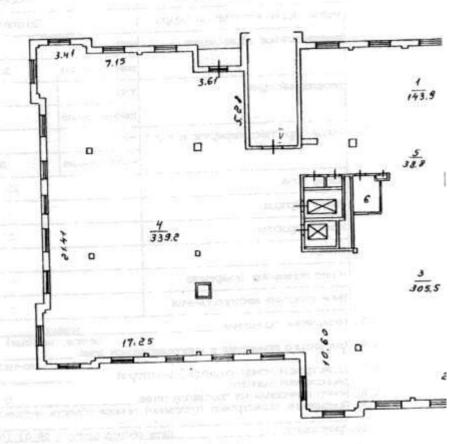


КАДАСТІ ПО

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер)

2. План расположения помещения на

4



Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное ТБТ



Оурботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

н.и. курочкина

ій паспорт Ієния

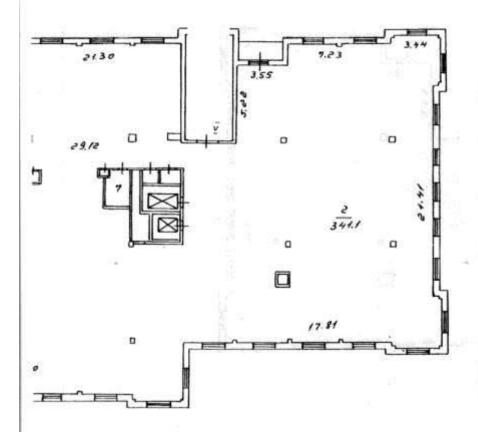
Лист № 2 , всего листов 2

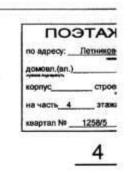
:58/5

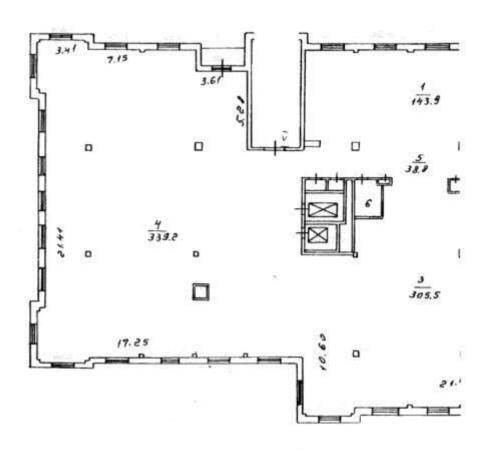
(04303807 : 0005)

гаже (графическая часть)

ЭТАЖ







Масштаб 1:200

| НЫЙ ПЛАН | | | |
|-----------------|-------|---------|--|
| же (сооружения) | | | |
| ЭТАЖ | | терри | Јентральное Іториальное бюро Ікой иквентаризации Орода Москвы |
| 2130 | 3,55 | 7.83 | |
| 29.12 | ه کال | D | |
| | | 2 344.1 | |
| | a | 344.7 | |
| | | | <u>L</u> |
| D | [] | .81 | |
| · | Ŋ | | |
| | | | Ne 03 10 300416 |
| | | | Поэтажный план составлен по состоянию на " 28 " 02 2005 г. |
| | | 200 | Пуплан снял <u>жевпанова Т.О. ЖИИ</u> Проверил Жире |
| | | | |

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

> Форма la Действительна в течение l года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1258/5 Литер по состоянию на 17.09.2008 г.

| Кадастровый номер | | - | | | 200 | | | | |
|---|---------------------|------------------|--|--|-----------|--|--|--|--|
| Прелыпущи | й кадастровый номер | | | | | | | | |
| Учетный номер объекта | | 04303807 | 04303807 | | | | | | |
| Апрес Город | | Москва | | | | | | | |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) | | Летниковская ул. | | | | | | | |
| Дом | 10 | Корп. | - | 2 | | | | | |
| Функциональное назначение | | нежилое | | | | | | | |
| Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. | | 11514,2 | Количество квартир | | | | | | |
| | | - | Материал стен | | киргичный | | | | |
| | их клеток | 7. | Год постро | 2004 | | | | | |
| технического подполья технического этажа вент. камер других помещений | | = | Этажность подземных | 8-9 | | | | | |
| | | E | Подземных | 1 | | | | | |
| | | - | | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | | | | |
| Площадь застройки (кв.м.) | | 1440 | Памятник архитектуры | | нет | | | | |
| жизая площадь (кв.м.) жизых помещений | | - | Нежитая площадь (кв.м.) в т.ч. житая площадь в нежил. помещ. (кв.м.) | | 11514,2 | | | | |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "Т.КИнвест" | | | | | | |
|--|-----------------|---|--------|--|--|--|--|
| Здание/строение | здание | | | | | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | | | | | | |
| пристроенное | R | | | | | | |
| Общая площадь, всего (кв.м.) | 1176,5 | Нежная гиощадь (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» «СТЕТИ» москвы

Начальник ТВТИ

н.и.Курочкина

2.02.2010 Пошт

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 По

TES TOTAL TO MEDITALIZATION

3665 or 1086 N

Tital





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

> форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3343/7 Литер по состоянию на 28.05.1992 г.

| range-parents | я по зданию (строен | nioj | | жилое | | | | |
|--|---------------------|----------------|--|-----------------------------|-----------|--|--|--|
| Кадастровый номер | | - | | 1,4 | | | | |
| Предыциций кадастровый номер Учетный номер объекта | | 00007470 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Наименование (уп., пп., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) | | Виисейская ул. | | | | | | |
| Дом | 16/21 | Корп. | | Строение | | | | |
| Функциональное назначение | | жилое | | | | | | |
| Общая площаль всего (кв.м.) кроме того площали (кв.м.): в т.ч. | | 5955,2 | Количество квартир | | 66 | | | |
| | | 597,0 | Материал стен | | кирпичный | | | |
| лестичных клеток | | 577,5 | Год постройки | | 1940 | | | |
| технического подполья технического этажа | | - | | ть (без учета ых этажей) | 4 | | | |
| вент. камер | | - | Подземных этажей | | 1 | | | |
| других помещений | | 19,5 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 1180,8 | | | |
| Площадь застройки (кв.м.) | | 1932 | Памятних архитектуры | | нет | | | |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | | 3157,7 | Немилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.) | | 1048,1 | | | |





Описание объекта права: помещения

Каластровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | | Ki. | |
|--|--------|---|---------------|
| 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 | 53 * 0 |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

л.с.ярощк

26.01.2010 Подтись

Исполнитель

Галкина Н.В.

26.01.2010 Tiomarce

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| Дата Каластровый номер | 2.45 (p.m. 95) (p.c.) | - |
|--|---|-------------------------|
| Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) | 3343/7 | (00007470:0005) |
| присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого иму; Кадастровый номер здания (сооруж | цества вния), в которог | и расположено помещение |
| Этаж (этажи), на котором располо: Общая площець помещения Апрес (местоположение): | кено помещение _ | 1 86,6 кв.м. |
| Субъект Российской Федерации | | Москва |
| Район (Административный округ) | 0 | еверо-восточный |
| Муниципальное образование | TMIT | район |
| SEC. 101 1 101 101 101 | наименование | Бабушкинский |
| Населенный пункт | THE | город |
| | наименование | Москва |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | THI | улица |
| | наименование | Внисейская |
| Номер дома | | 16/21 |
| Номер корпуса | | # |
| Номер строения | | |
| Литера | 146 | |
| Номер помещения (квартиры) | 100 | III |
| Иное описание местоположения | 7 | 0 |
| Назначение помещения | francisco. | Lacrest emisses |
| Вид жилого помещения в многоквар | тирном доме | нежилое) |
| Кадастровый номер квартиры, в ко | торой | (комната, квартира) |
| расположена комната Номер помещения на постажном пла | He. | III |
| Номер помещения на поэтажном пла Предылициие кадастровые (условные |) номера объект | а недвижимого имущества |
| .Примечание: дата | обследования - | 30.03,2006 |
| . ГУП Мосторети (наименование свидетельство об аккредита | (Северо-Восточн органа или орга пии N MA-15-06/ | низацьк) , |
| The same of the sa | /_ | |
| пьних | м.п. | л.С.Яращк |



02 22 09 0156056

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

| вентарный ис исвоенный уч | мер (ранее иетный номер) | | 3343/7 | (0000747 | 0:0005) | |
|------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|----------|-----------|--|
| План распол | пожения помеще | те вн вин | эже | | | |
| = 3.10 M | 1 8 | этаж | | | | |
| | - | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | ī | 205 2.06 | 1 240 | | | |
| | | 4 E B | 9 1 g | | | |
| | - | E 3. C | 3.00 | 111 | | |
| | 9 " | 100 | 541 60 | 3 | | |
| | 1 | | 1 | | | |
| | | , 1 | , g | | | |
| | | 18.2 | | | | |
| | | 1.72 | 3.67 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | 8 ₉₈ | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | 1- 3 | | |
| | | | | | | |
| | 1/3/10 | 2007 | / | | | |
| сштаб 1: 200 |) | 70 X X | // | / | 167 | |
| | еверо-Восточного | | 6 | 10 22 | с. Ярошук | |

Форма 5

СТРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | лнения | 26.01.10 | OBSERT | здание | | |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|-----------|-------------------|-----------|-------|
| Паспорт Г | ODBIN N | | | 3343/7 | | |
| Адрес | Город | | Москва | | | |
| | Округ | | Северо-во | сточьй | Квартал Ж | 3343 |
| Наименова просп., ту | иние (ул п.,буль | .,пл.,пер, в. и т.п.) | Внисейска | ыя уул. | | |
| Дом | 16/21 | | Корпус | (1 5) | Строение | - |
| Помещ. № | + | | | 10 | * | the c |

состояние овъекта

| Общий процент износа % | 47 | на | 1992 | Год постройки | 1940 |
|--------------------------------------|--|-------|------|---------------|------|
| Материал стен эдания | кирг | ичный | | | |
| Тип эдания | жило | æ | | | |
| Тип помещения | - | | | | |
| Расположение помещения | | 45 | d la | | |
| Степень технического обустройства | водопровод, канализация отопление центральное, электричество | | | | ство |
| Высота потолков | hn=2,65 hlpr=3,10 h2-49r=3,05 | | | | |

Вюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТВТИ

Начальник

л.с.Ярощук

"26" января 2010 г.

Исполнитель Галкина Н.В.

М.П.

03 22 300087

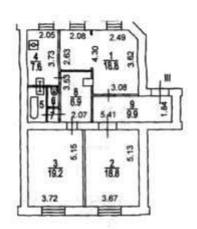




02 22 09 0156068

| ПОЗ | НАПП ЙІНЖАТ |
|--------------|------------------------------------|
| по адресу: | Енисейская ул. |
| | remonitors you traver, \$post angl |
| домовл.(вп.) | дом16/21 |
| корпус | строение (сооружение) |
| на часть_1_ | этажа помещ. (квартира) |
| квартал № | - CBAO r Mookie |

<u>1</u>ЭТАЖ



(6) Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

| Поэтажный план составле | н по состоянию на |
|---------------------------|-------------------|
| "26_"01 | 2010 r. |
| П/план снял <u>Галкин</u> | HB Jano |
| Проверил Храмова I | I Harry |
| answinan was | 0// |

Масштаб 1:200

Северо-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По апресу: Внисейская ул., 16/21

crp.

ф.25

Помещение N III Тип: Прочие Поспеднее обследование 30.03.2006

Распоряжение ДЖП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд от 18.01.2006 N 17

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общ | pus moup | 70.00 | вспомо | ть помен огат. ис с коэф.) | польз. | Bы- co- та |
|------|---------------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|--------|----------------------------------|--------|------------------|
| | | | всего | основ. | BCDOM. | лодж. | в т.ч. балк. | проч. | |
| 1 | 1 | кабинет | 18,8 | 18,8 | | прочая | | | 310 |
| | 2 | кабинет | 18.8 | 18,8 | | прочая | 4 | | |
| | 2 3 4 5 6 7 8 | кабинет | 19,2 | 19,2 | | прочая | 4 | | |
| | 4 | курсня | 7,6 | | 7,6 | прочаз | R . | | |
| | 5 | ванная | 3,4 | | 3,4 | прочаз | 4 | | |
| | 6 | уборная | 1,2 | | 1,2 | прочая | R. | | |
| | 7 | корилор | 0,8 | | 0,8 | прочаз | R | | |
| | 8 | коридор | 6,9 | | 6,9 | прочаз | R | | |
| | 9 | корилор | 9,9 | | 9,9 | проча | R | | |
| | ежилые | по помещению помещения всего Прочие | 86,6 86,6 86,6 | 56,8 56,8 56,8 | 29,8 29,8 29,8 | | | | |

Экспликация на 1 странице

26.01.2010 г.

Исполнитель

Галжина Н.В.

03 22 300087

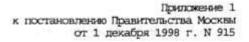
Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы











Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВТИ

ВЫТИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1134/3 Литер по состоянию на 28.08.2007 г.

| Информация: | по зданию (строен | 140) | | килое | | | | |
|--|---------------------|-------------|--|---|-----------------------------|--|--|--|
| Кадастровый | номер | B. K. | | | | | | |
| Предыдущий кадастровый номер | | - | | | | | | |
| Учетный номер объекта | | 00014134 | | | | | | |
| Апрес | Город | Москва | | | | | | |
| Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.) | | Международы | ая ул. | A | | | | |
| Дом | 9 | Корп. | - | Строение | J.A. | | | |
| Функциональное назначение | | жилое | жилое | | | | | |
| Общая площадь всего (кв.м.) | | 1165,1 | Количество квартир | | 17 | | | |
| кроме того площали (кв.м.): | | 121,2 | Материал стен | | кирпичний | | | |
| лестничных | клеток | 118,4 | Год постройки | | 1956 | | | |
| технического подполья технического этажа | | in . | Этажность (без учета подземных этажей) | | 4 кроме того мансарда | | | |
| вент. камер | | | Подземных этажей | | 1 | | | |
| других помешений | | 2,8 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 249,2 | | | |
| Площадь застройки (кв.м.) | | 343 | Памятни | к архитектуры | HeT | | | |
| виона плона пэмоп хылык | 2010 USCOND 15.75/5 | 586,8 | В Т.Ч. | площадь (кв.м.) аданогля калиж с.м.ем) демоп. | 211,8 | | | |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| | | THE PROPERTY OF THE PROPERTY O | 0.000 (0.0 | | | |
|--|------------|--|---|--|--|--|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "T.KI | Інвест" | | | | |
| Здание/строение | здание | | | | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | | | | | |
| пристроенное | - | | | | | |
| Общая площадь, всего (кв.м.) | 77,8 | Нежилая глющадь (кв.м.) в т.ч. | 77,8 | | | |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | - | Житая гисцадь (кв.м.) в нежитых помещениях | :# | | | |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Н**Цинбарожики в** Г. Москеы 5.02.2010

Начальник ТВТИ

Исполнитель

Дауд А.Ю.

5.02.2010 Tk

Руковадитеть группы по жевогтарисиции стухоний и сооружений Иваниска Т.М.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

| Каластровый номер | 05.02.2010 | 3 2 3 3 5 5 | |
|---|---|---|--|
| Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (сооруж | пества | (00014134:0002) и расположено помещение | |
| Этаж (этажи), на котором располог Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | кено помещение | 77,8 KB.M. | |
| Субъект Российской Федерации | | Москва | |
| Район (Административный округ) | | Центральный | |
| Муниципальное образование | THET | район | |
| | наименование | Таганский | |
| Населенный пункт | тип | город | |
| | наименование | Москва | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | улица | |
| | наименование | Международная | |
| Номер дома | | 9 | |
| Номер корпуса | | 14.5 | |
| Номер строения | - | | |
| Литера | | | |
| Номер помещения (квартиры) | | III | |
| Иное описание местоположения | | (4) | |
| Назначение помещения | | | |
| Вид жилого помещения в многоквар | тирном доме | нежилое) (комната, квартира) | |
| Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предыпушие кадастровые (условные | 100 | III вельностичностичностичностичностичностичности | |
| .Примечание: дата | M-30-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20 | Dispersion of the Principle | |
| | | | |
| (наименование) | ТИ (Нектральное органа или орга | низации) | |
| свидетельство об аккрепита | Henryanhan MATIF No 3 | н.и.курочкина | |





кадастровый паспорт помещения

| адастровый номер нвентарный номер (р рисвоенный учетный | номер) | 1134/3 | (00014134:0002) |
|---|----------------------|---------|-------------------------------|
| . План расположения | помещения на | этаже | |
| h = 3.00 m | 1_ ^в этаж | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | 1.00 III | 1 (17 Å | |
| | | | |
| | | 4 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | 5 |
| | - X - 1 - 1 - 1 | | 201 |
| | SON DEPO TEE | 1 | |
| 3 - 745 - 12 - 13 - 1 | 11/1/ | | |
| Масштаб 1: 200 | ТБТИ | 11 8 | Субботина Елена Алексеевна |

(инициалы, фамелия)

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата заполнения 5.02.10 | | OBPEKL | здание | здание | | | | |
|-------------------------|---------------------|----------------------------|-----------|-------------|-------------|-----|--|--|
| Паспорт Г | ODBIN W | | | 1134/3 | | | | |
| Адрес | Город | | Москва | Москва | | | | |
| | Округ | | Центральн | Квартал № 3 | ртал № 1134 | | | |
| Наименова просп., ту | ние (ул. п.,булы | , пл. , пер, з. и т.п.) | Междунаро | лная ул. | | | | |
| Дом | 9 | | Корпус | - | Строение | 100 | | |
| Помещ. Ж | - | | | 1/2 | -:N | | | |

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

| Общий процент износа % | 38 | Ha | 1998 | Год постройки | 1956 |
|--------------------------------------|------|-------|------------|---------------------------------------|-------|
| Материал стен здания | кирг | ичный | | | |
| Тип эдания | жило | æ | | | |
| Тип помещения | - | | a contract | | |
| Расположение помещения | - | | | S 15 | |
| Степень технического обустройства | | | | пизация, горячая пьное от тэц, эли | |
| Высота потолков | hn=3 | ,00 h | 13T=3,0 | 0 h2-49r=3,05 hm | =3,05 |

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Начальник ТВТИ

н.и. Курочкина

"5" февраля 2010 г.

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Исполнитель Дауд А.Ю.

Руконодитель группы по инвенгаризоции спроений и сохружнять Йеаннова. Ч





| | по | ЭТАЖН | g. | | |
|------------|-----------------|-----------|--------------|-------|-------|
| | НА ЧАСТЬ 1 | этаж | помещ. | Ne | m |
| | KOP∏. (CTP.) Ns | (|) | ДОМ № | 9 |
| | ПО (УЛ/ПЕР.) Ме | ждународ | ная ул. | | |
| | Центральный ад | дминистра | тивный округ | r. Mo | осквы |
| h = 3.00 m | | 1 4 | этаж | | |



Дентральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

заказ № 03 10 300413

| | 28 мая 2007 г. |
|-------------|---------------------|
| Исполнитель | дауд А. Ю. Марац |
| Проверил | Иванкова Г. М. Тибу |

Масштаб 1: 200

Центральное ТЕТИ

экспликация

По апресу: Международная ул., 9

crp. 1

ф.25

Помещение N III Тип: Торговые

Последнее обследование 28.05.2007

Акт Мосжилинспекции

о перепланировке квартиры (помещения)

OT 18.01.2007

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с хоэф.) | | | Bы- co- та |
|-------------------------|-------------|---|---------------|--------|----------|---|----------------|-------|------------------|
| | | | acero | основ. | BCTIOM. | лодж. | в т.ч балк. | проч. | |
| 1 | 1 | зал торговый | 36,7 | 36,7 | | торгов. | 35 | | 300 |
| | 2 | тамбир | 2,8 | 0.5 | 2,8 | торгов. | | | |
| | 3 | кабинет | 9,3 | 9,3 | 11-0,000 | торгов. | | | |
| | 3a | кабинет | 5,6 | 5,6 | | торгов. | | | |
| | 4 | кабинет | 12,7 | 12,7 | | торгов. | | | |
| | 5 | уборная | 2,9 | 8,250 | 2,9 | торгов. | | | |
| | 6 | кладовая | 5,1 | | 5,1 | торгов, | | | |
| | 7 | корилор | 2,7 | | 2,7 | торгов. | | | |
| Итого по помещению | | 77,8 | 64,3 | 13,5 | | | | | |
| Неживае помещения всего | | 77,8 | 64,3 | 13,5 | | | | | |
| • в | т.ч. | Торговые | 77,8 | 64,3 | 13,5 | | | | 0 |

Экспликация на 1 странице

Испольтегеть.

5.02.2010 r.

Дауд А.Ю.

03 10 300413

Дентральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руксосрлевь уутсы зо инвентаризации строени — сосружении ины но г 4

Jul









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

> форма 1а Действительна в течение 1 гола

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТЮРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 417/2 Литер по состоянию на 11.12.2009 г.

| Информаци | я по зданию (строен | (08) | 1 | жилое | |
|---------------------|--|--------------|--|---|---------|
| Каластров | ый номер | - | | | |
| Прельиции | й кадастровый номер | £ | | | |
| учетный н | омер объекта | 00020510 | | | |
| Апрес | Город | Москва | | | |
| | ине (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | ул. Большая | Полянка | | |
| Дом | 28 | Корп. | 1 | Строение | • |
| Функциона | льное назначение | жилое | | | |
| Общая гин | шадь воего (кв.м.) | 23625,6 | Количес | тво квартир | 376 |
| кроме тог в т.ч. | го гипации (кв.м.): | 2199,3 | Материа | л стен | блочные |
| лестичн | к клеток | 994,0 | Год пос | пройки | 1972 |
| | кого пошполья Бжъте опо | - | | ть (без учета ых этажей) | 15 |
| вент. кам | ер | - | Подзем | NEWSTE XIA | 1 |
| других помещений | | 1205,3 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 4946,4 |
| Площадь з | вастройки (кв.м.) | 4288 | Память | я архитектуры | нет |
| WUMBER TOTAL | жирдь (кв.м.) Кирыяй | 9774,1 | B T.4. | и площадь (кв.м.) житая площаль п. помещ. (кв.м.) | 7460,7 |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "T.K | инвест" | |
|--|------------|---|-------|
| Здание/строение | здание | | |
| Тип помещения: астроенно-пристроенное | Встроенное | 3 | |
| пристроенное | | | |
| Общая площадь, всего (кв.м.) | 150,2 | Нежилая гикшаль (кв.м.) в т.ч. | 150,2 |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | is | Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях | 5 |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

шлека пексеавна Зам ча э. ынчка Цончалият и мит »

Начальник ТВТИ

н.и.Курочкина

9.02.2010 Подпись

Исполнитель

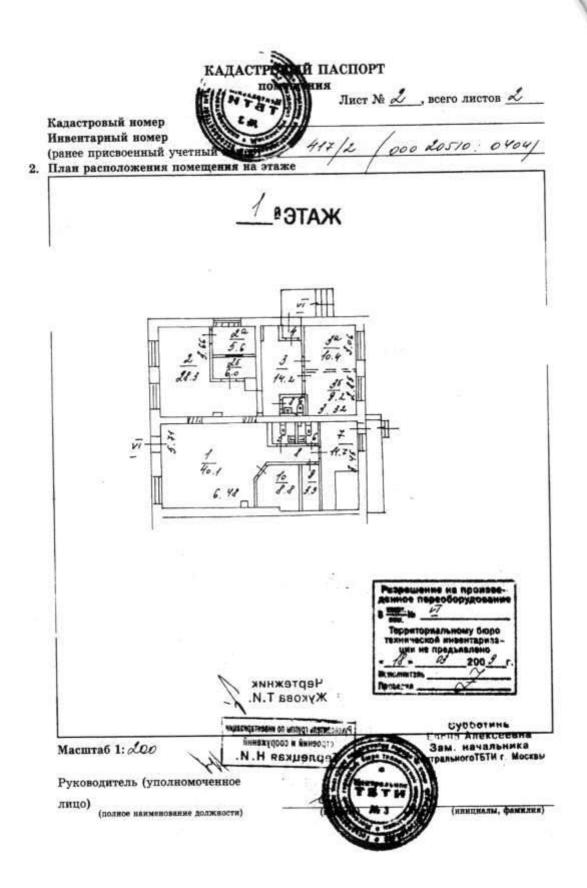
Жукова Т.И.

9.02.2010

Руководитель группы по инвентаризации строений : сооружений Терлецкая Н.И.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

| Кадастровый исмер Инвентарный исмер (ранее присвоенный учетный исмер) Описание объекта недвикимого имп | 09.02.2010 417/2 (0 цества | 0020510;0404) |
|---|-------------------------------------|---|
| Кадастровый номер здания (соорджи Этаж (этажи), на котором располож Общая площадь помещения Адрес (местоположение): | → "I = "T" = 1,007" | |
| 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.) | THE | улица |
| | наименование | Большая Полянка |
| Номер дома | | 28 |
| Номер корпуса | | 1 |
| Номер строения | | |
| Литера | | |
| Номер помещения (квартиры) | | VI _ |
| Иное описание местоположения | | • |
| Назначение помещения | | |
| Вид жилого помещения в многоквар Каластровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предытущие кадастровые (условные | порои | (комната, квартира) |
| F DARK CHARLES AND COMPANY | обследования - | 18.03.2009 |
| ГУП Моспова (наименоварие: свидетельство об аккрелита | ни (Центральное органа или орган | ТБІИ) низации) 1 от 14 июля 2005 г. Н.И.Курочкина ь) (инициалы, фамилия |
| Windson. | 1000/2011 | Субботина Елена Алексеевна |



DUR

Форма 5

СТРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | лнения | 9.02.10 | OBPEKL | здание | | |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------|----------|-----|
| Паспорт 1 | орвти ж | | | 417/2 | | |
| Адрес Город | | Москва | Москва | | | |
| | Округ | | Центральный Квартал № 417 | | | 117 |
| Наименова просп., т | име (ул. лг., булы | .,пп.,пер, з. и т.п.) | ул. Болы | ая Полянка | | |
| Дом | 28 | | Корпус | 1 | Строение | - |
| Помещ.Ж | 27.1 | | | | | |
| Примечан | | | | | | - |

состояние объекта

| | 11111111111111 | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|--|--|
| Общий процент износа % | 25 | на | 1999 | Год постройки | 1972 | | |
| Материал стен здания | блоч | блочње | | | | | |
| Тип здания | жило | жилое | | | | | |
| Тип помещения | - | | | | | | |
| Расположение помещения | | | | | | | |
| Степень технического обустройства | ВОДК | пение | д, кана центра | пизация, горячая пьное от тэц, эл | вода ектричество | | |
| Высота потолков | hn=2,70 hlsr=5,00 h2sr=2,54 h2sr=5,00 h3-15sr=2,54 ha=2,70 | | | | | | |

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

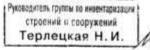
Бубботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального То Москвы

Начальних ТВТИ

н.и.Курочкина

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жукова Т.И.



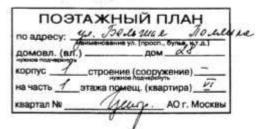


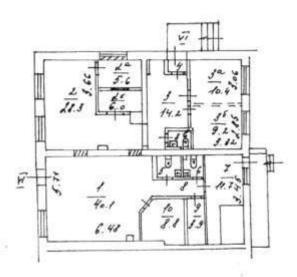
03 10 300414





02 10 09 0168995





имодитель группы по инвектаризаці строений и сооружений Терлецкая Н.И.

~ 300 414
Поэтажный план составлен по состоянию на Исполнитель Проверил 09 . or 2000 r.

Масштаб 1:200

Центральное ТБІИ

экспликация

По адресу: ул. Большая Полянка, 28, кор.1

стр. 1

ф.25

Помещение N VI Тип: Вытового обстркивания

Последнее обследование 18.03.2009

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения) от 5.03.2004 N 1242-р

от 5.03.2004

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Ofice | ая площа | | вспомо | тат. ис коэф.) в т.ч. | польз. | Bы- co- та |
|------|----------------------------|---|-------|----------|--------|------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | офис | 40,1 | 40,1 | | 6arr.060 | 2 | | 500 |
| | 2 | офис | 28,3 | 28,3 | | Garr. ofc | 3 | | |
| | 2a | хабинет | 5,6 | 5,6 | | быт.обо | | | |
| | 26 | кабинет | 6,0 | 6,0 | | 6ar.050 | | | |
| | 3 | офис | 14,2 | 14,2 | | 6brr.060 | 3 | | |
| | 3a | кабинет | 10,4 | 10,4 | | быт.обо | 3 | | |
| | 36 | кабинет | 9,2 | 9,2 | | 6 brr.060 | | | |
| | 3в | уборная | 2,0 | | 2,0 | Chr. of | | | |
| | 4 | тамбур | 1,9 | | | CENT.OCK | | | |
| | 4 5 6 7 8 9 | уборная | 2,1 | | | быт.об | | | |
| | 6 | уборная | 2,1 | | 2,1 | 6MT.OO | | | |
| | 7 | кабинет | 11,7 | 11,7 | | barr.ob | C | | |
| | 8 | коридор | 3,9 | | | CET.OF | | | |
| | 9 | пом. техническое | 3,9 | | | Gerr.ob | | | |
| | 10 | пом.подсобное | 8,8 | | 8,8 | быт.об | c . | | |
| Итог | 0 | по помещению | 150,2 | 125,5 | 24,7 | | | | |
| H | | помещения всего | 150,2 | 125,5 | 24,7 | | | | |
| | | Вытов обсликив. | 150,2 | 125,5 | 24,7 | | | | |

Экспликация на 1 странице

9.02.2010 г.

03 10 300414

Исполнитель

Жукова Т.И.

Руководитель группы по инпантарилации строений к сооружений

Терлецкая Н.И.

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





02 10 09 0168989





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

> Форма la Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВТИ

ВЫТИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2929/10 Литер по состоянию на 21.04.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

| 000000000000000000000000000000000000000 | | 0100 | | |
|---|---|------------|--|--------------------------|
| Кадастровый | номер | 1 | | |
| Предыдуший | кадастровый номер | | | |
| Учетный ном | ер объекта | 00011183 | | Seide |
| Адрес | Город | Москва | | |
| | е (ул.,пл.,пер, ,бульв. и т.п.) | ул. Зоии А | лександра Космодемьянски | DK . |
| Дом | 10 | Корп. | - Строение | - |
| Функциональ | ное назначение | жилое | =_2 =100 | |
| общая гизоща | дь воего (кв.м.) | 14208,9 | Количество квартир | 282 |
| кроме того в т.ч. | писшаци (кв.м.): | 2957,0 | Материал стен | панельные |
| лестничных | клеток | 1185,5 | Год постройки | 1975 |
| техническог техническог | | - | Этажность (без учета подземных этажей) | 9 |
| вент. камер | | - | Подземных этажей | 1, в т.ч. техподполье |
| других поме | AUCHANA | 1771,5 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | 3590,9 |
| Площадь зас | пройки (кв.м.) | 2309 | Памятных архитектуры | нет |
| жилая площа жилых прмен | Brand Comment of the | 8875,2 | Нежилая площадь(кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ.(кв.м.) | 243,4 |





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | 000 "T.KI | Инвест" - 60,4 кв.м. | |
|--|-------------------|---|------|
| Здание/строение | здание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | • | | |
| пристроенное | (*), | | |
| Общая площадь, всего (кв.м.) | 60,2 | Нежилая гикидадь (кв.м.) в т.ч. | 60,2 |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | 0150 | Жилая пихиаль (кв.м.) в неживых помещениях | 125 |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЕТИ

Исполнитель

В.В.Купряшова

2.02.2010

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. нечальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

Рогозина А.Н.

2.02.2010 Подгляс

Руководитель зуппы по интексаризаци стронняй и сооружений

Цырульникова В. А

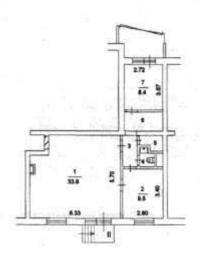
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| 02.02.2010 | | | |
|---|--|--|--|
| 2929/10 (00011183:0182) о имущества ооружения), в котором расположено помещение | | | |
| жено помещение _ | 1 60,2 KB.M. | | |
| | Москва | | |
| | Оеверный | | |
| тип | район | | |
| наименование | Войковский | | |
| THET | город | | |
| наименование | Москва | | |
| тип | уми | | |
| наименование | Зои и Александра Космодемьянских | | |
| | 10 | | |
| | <u> </u> | | |
| | | | |
| | | | |
| | II | | |
| | - | | |
| улирнам даме Этгорой | (комната, квартира) | | |
| The second second second | | | |
| а обследования - | 21.04.2009 | | |
| обти (Оеверное Т органа или орган ации № 140-15-06/ | | | |
| TETH M: 2 | В.В.Купряшова (инициалы, фамилия Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ | | |
| | 2929/10 (прества еняя), в котором жено помещение тип наименование тип наименование тип наименование открисм доменование открисм доменования обследования органа или | | |

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

| адастровый номе | | VINCE W | , BCEFO | листов |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|------------|--|
| нвентарный номе рисвоенный учет | р (ранее ный номер) | 2929/10 | (00011183: | 0182) |
| . План располож | | на этаже | | |
| h = 2.45 M | 1 в эт | аж | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | 272 ' 7 55 | | |
| | | | | |
| | | * 6 | | |
| | 23.9 | 2 9 | . 2 | |
| | 6.33 | 2.80 | | |
| | # | - 1 | | |
| | | - | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | Solo attached | 198 | |
| Масштаб 1: 200 | | ТБТИ | | 198 WARREN TO THE STATE OF THE |
| Начальник Сев | ерного ТБТИ | Monuscon Contraction | | Кудряшова |
| | | 111 | | Мосова натольевна чальника ОГО ТБТИ |

| ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН | | | | |
|-----------------|---------------|----------------|-----------|-------|
| на часть | 1 этаж | КВАР. ПОМЕЩ | Ne | 11 |
| KOPΠ. (CTP.) Ne | (|) | дом № | 10 |
| по (ул./пер.) | ул. Зои и Але | ксандра Коск | иодемьянс | KNX |
| Северный | администрати | аный округ | г. М | осквы |



Северкое ис терпиториальное бюро технической инжентаризации пр

Проверил

300259

Форма 5

СТРАВКА ЕТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата запо | пнения | 2.02.10 | OBPEKL | здание | | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------|------------------|---------|--|
| Паспорт Г | ODBIN W | | | 2929/10 | | | |
| Адрес | Город | | Москва | | | | |
| | Округ | | Северный Квартал № 2929 | | | | |
| Наименова просп., ту | ние (ул. п., булы | ,пл.,пер, . и т.п.) | ул. Зои и | Александр | а Космодемьянскі | OC. | |
| Дом | 10 | | Корпус | - | Строение | - | |
| Помещ. № | | | | | | West of | |
| Примечания | e | | | | | | |

состояние овъекта

| Общий процент износа % | 18 | на | 2009 | Год постройки | 1975 | | |
|--------------------------------------|---|----|------|---------------|------|--|--|
| Материал стен здания | панельные | | | | | | |
| Тип эдания | житое | | | | | | |
| Тип помещения | - | | | | | | |
| Расположение помещения | - | | | | | | |
| Степень технического обустройства | водопровод, канализация, горячая вода отогляение центральное от тэц, электричество | | | | | | |
| Высота потолков | hn=1,90 hlsr=2,46 hlsr=2,55 hlsr=3,00 h2sr=2,50 h2sr=2,55 h3sr=2,55 h4sr=2,50 h4sr=2,55 h4sr=2,55 h4sr=2,50 h4sr=2,55 h5sr=2,50 h5sr=2,55 h6sr=2,50 h6sr=2,55 h7sr=2,50 h7sr=2,55 h8sr=2,55 h8sr=2,55 h9sr=2,55 | | | | | | |

Виро технической инвентаризации Оеверное ТЕТИ

Начальник ТЕТИ

В.В.Купрящова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТЕТИ

м.п.

1.5%

03 92 300259

Исполнитель Рогозина А.Н.

Руководитель группы по инфентаризации строений и скоружений

Цырульникова В. А

BROWNIE HERETERING



02 92 09 0210899

Северное ТВТИ

экспликация

По адресу: ул. Зон и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

ф.25

Помещение N II Тип: Прочие

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

OT 9.03.2007

N A023789-07

| Этаж | NN KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общая гиощадь | | | Площадь помещен вспомогат. испол (с коэф.) | | польз. | 13.5 |
|-------|-------------|---|---------------|--------|---------|--|-------|--------|------|
| | | | всего | основ. | BCTIOM. | лодж. | fank. | проч. | |
| 1 | 1 | зал торговый | 33,9 | 33,9 | | прочая | | | 246 |
| | 2 | кабинет | 9,5 | 9,5 | | прочая | į. | | |
| | 3 4 5 | коридор | 2,3 | | 2,3 | прочая | | | |
| | 4 | уборная | 1,2 | | 1,2 | прочая | t | | |
| | | кладовая | 1,3 | | 1,3 | прочая | | | |
| | 6 | пом. подсобное | 3,6 | | 3,6 | прочая | t i | | |
| | 7 | кладовая | 8,4 | | 8,4 | прочая | t . | | |
| Итого | 0 | по помещению | 60,2 | 43,4 | 16,8 | | | | |
| H | ежилые | помещения всего | 60,2 | 43,4 | 16,8 | | | | |
| В | т.ч. | Прочие | 60,2 | 43,4 | 16,8 | | | | |

Экспликация на 1 странице

Исполнитель

2.02.2010 г.

Рогозина А.Н.

03 92 300259

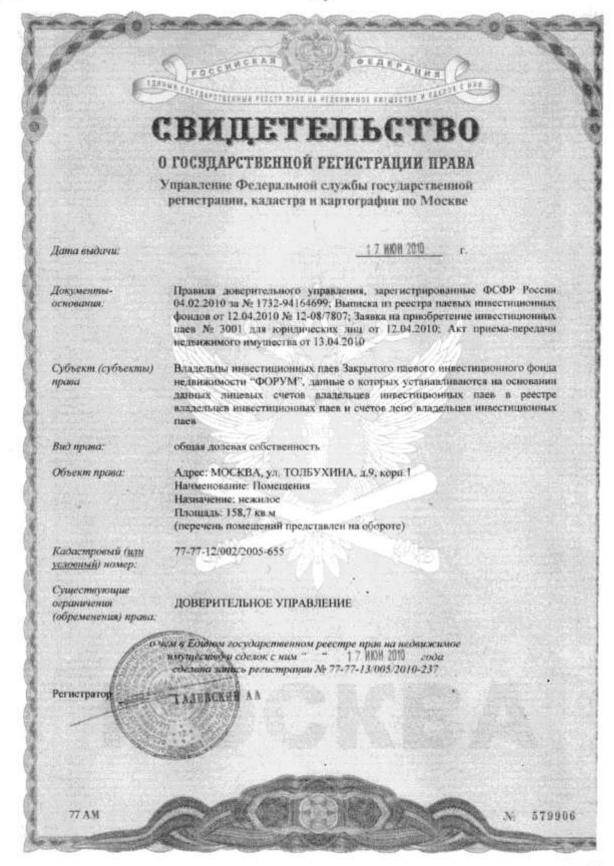
ководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Цырульникова В. А.

> Северное территориальное бюло технической инвентаризации города Москвы





02 92 09 0210906





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

Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИГОРИАЛЬНОЕ ВТИ Западное N 1 ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2485/11 Литер по состоянию на 19.12.2008 г.

| Каластров | номер | 17 | | | | | | |
|--|--|------------|--|--|----------------|--|--|--|
| Предыцций кадастровый номер Учетный номер объекта | | • | | | | | | |
| | | 00026089 | 00026089 | | | | | |
| Апрес | Город | Москва | | | | | | |
| | вние (ул.,пл.,пер, уп.,бульв. и т.п.) | ул. Толбуж | на | | | | | |
| Дом | 9 | Корп. | 1 Строение | |) - | | | |
| Функциона | альное назначение | жилое | | | - u- | | | |
| Общая площадь всего (кв.м.) | | 8457,4 | Количество квартир | | 86 | | | |
| кроме того площади (кв.м.): | | 1022,5 | Материал стен | | кирпичний | | | |
| лестичн | лестничных клеток | | Год пострайки | | 1935 | | | |
| технического подполья технического этажа | | - | Этажность (без учета подземных этажей) | | 5 | | | |
| вент. камер | | fi. | Подземных этажей | | 1 | | | |
| других помещений | | 25,2 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | | 1946,9 | | | |
| Площедь : | застройки (кв.м.) | 2319 | Памятник архитектуры | | нет | | | |
| Житая гитощадь (кв.м.) житых помещений | | 3496,6 | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.) | | 2723,7 | | | |





отисание соъекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | ОСО "Т.КИнвест" S=151,1 кв.м. | | | | | |
|--|-------------------------------|---|-------|--|--|--|
| Здание/строение | здание | | | | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | | | | | |
| пристроенное | | | | | | |
| Общая площадь, всего (кв.м.) | 158,7 | Нежилая гикирадь (кв.м.) в т.ч. | 158,7 | | | |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | ā | живая пихиадь (кв.м.) в неживых помещениях | | | | |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЕТИ

и.д.Орлов

(

Исполнитель

Асибакова Э.А.

плинская В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

| = | | | | |
|--|--|--|--|--|
| сжено помещение | г расположено помещение | | | |
| | 1 158,7 кв.м. | | | |
| | Москва | | | |
| | Западный | | | |
| TMI | район | | | |
| наименование | Можайский | | | |
| тип | город | | | |
| наименование | Москва | | | |
|) THET | улица | | | |
| наименование | Толбухина | | | |
| | 9 | | | |
| | 1 | | | |
| * | | | | |
| | | | | |
| ava y F | | | | |
| нежи | poe | | | |
| (XAUTICE, 1 DIVIDION DIOME | executoe) | | | |
| | (комната, квартира) | | | |
| ms1010 1 2507 | | | | |
| ане е) номера объекта | III и недвижимого имущества: | | | |
| а обследования - | 23.07.2007 | | | |
| ETM /Sommerce N. 1 | (TOTA) | | | |
| е органа или орган | визации) | | | |
| гации N MA-15-06/1 | от 14 иоля 2005 г. | | | |
| м п | Moczosce N | | | |
| (nomine) | фамилия | | | |
| A | Dinesto A | | | |
| 8-3 | AD M NEGOD | | | |
| The state of the s | 02 71 09 012 | | | |
| | наименование тип наименование) тип наименование (жилое, нартирном доме доторой тане до обследования органа или орган | | | |

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

| нвентарный номерисвоенный уче | | 2485/1 | 1 (00026089:0 | 120) |
|-------------------------------|----------------|---------------|---|-------------|
| . План располог | | | | at ny Hekar |
| h = 5.25 M | | personers ex- | | |
| | _1 * 3 | таж | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | • 1,25 | |
| | m | 6.67 | · | |
| | Ш | EI 3 | . 1 | |
| | | п | | |
| | T | | 540 | |
| | 3 | 1.00 | 2.67 6 m | |
| | | 2 2 | <u> </u> | |
| | Ш | T., 19 | 11250 | |
| | | 10 10 | :#• | |
| | HL. | | 11.37 | |
| | I | 4.70 | | |
| | 1.1 | | | |
| | 1 | | 3 | |
| | | 6.77 | | |
| | | 216 | Delta care a | |
| | | | | |
| | | | N M M (2011 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | 65 | MacRozca | | |
| restory, McCar | 19/2/ | | | |
| Масштаб 1: 200 | | ALGIAN A | 6 | |
| Іачальник Заі | падного N I | W Set Jake | и п | . Орлов |
| in annual 30 | падного и туру | Подпи | CO. T. | 4. фамилия) |

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| Дата заполнения 19.02.10 | | OBPEKL | нежитое помещение | | | | |
|--------------------------|--|-----------|-------------------|----------------|------|--|--|
| Паспорт Г | ODEIN W | | 2485/11 | | | | |
| Апрес | Город | Москва | Москва | | | | |
| | Округ | Западный | 28817/10a | Квартал № 2485 | | | |
| Наименова прост., ту | ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.) | ул. Толбу | розна | | | | |
| Дом | 9 | Корпус | 1 | Строение | 1070 | | |
| Помещ. Н | III | | | <u> </u> | | | |
| Примечани | | | 364 | | | | |

COCTOSTHUE OBSEKTA

| Общий процент износа % | 53 | 168 | 2003 | Год постройки | 1935 | |
|--------------------------------------|--|-------|------|---------------|------|--|
| Материал стен эдания | хиргичный | | | | | |
| тип здания | жихе | | | | | |
| Тип помещения | школьные | | | | | |
| Расположение помещения | Встр | оенно | e | 1этаж | | |
| Степень технического обустройства | водопровод, канализация отопление центральное, электричество | | | | | |
| Высота потолков | h=5,25 | | | | | |

Вюро технической инвентаризации Западное N 1 ТВТИ

Начальник ТВТИ

и.д.Орлов

"19" февраля 2010 г.

Исполнитель Асибакова Э.А.

А Де Лавлинская В.В.

03 71 300141





Западное N 1 ТЕТИ

экспликация

По апресу: ул. Толбужна, 9, кор.1

ф.25

Помещение N III Тип: Школьные (прочее использ.) 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 KOMH. | Характеристики комнат и помещений | Общ | AUCULI RA | дь | вспомо | ь помец гат. ис коэф.) в т.ч.т | польз. | Bai- co- ra |
|-------|-------------|---|--------|-----------|-------|---------|---|--------|-------------------|
| | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | | |
| 1 | 1 каб | .исп.как торг.зал | 41,8 | 41,8 | | школьн. | | | 525 |
| | | .исп.как тамбир | 1,9 | 540,00 | 1,9 | школьн. | | | |
| | 3 каб | исп.как торг.зал | | 61,6 | | школьн. | | | |
| | 4 ka5 | .исп.как торг.зал | 28,6 | 28,6 | | школьн. | | | |
| | 5 | тамбур | 2,4 | | 2,4 | школьн. | | | |
| | 6 кла | д.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 | кобилоб | 9,0 | | 9,0 | школьн. | | | |
| Mrore |) | по помещению | 158,7 | 132,0 | 26,7 | | | | |
| H | ENGUINE | 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 r.

Исполнитель

Асибахова Э.А.

Западнев № 1 300141 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





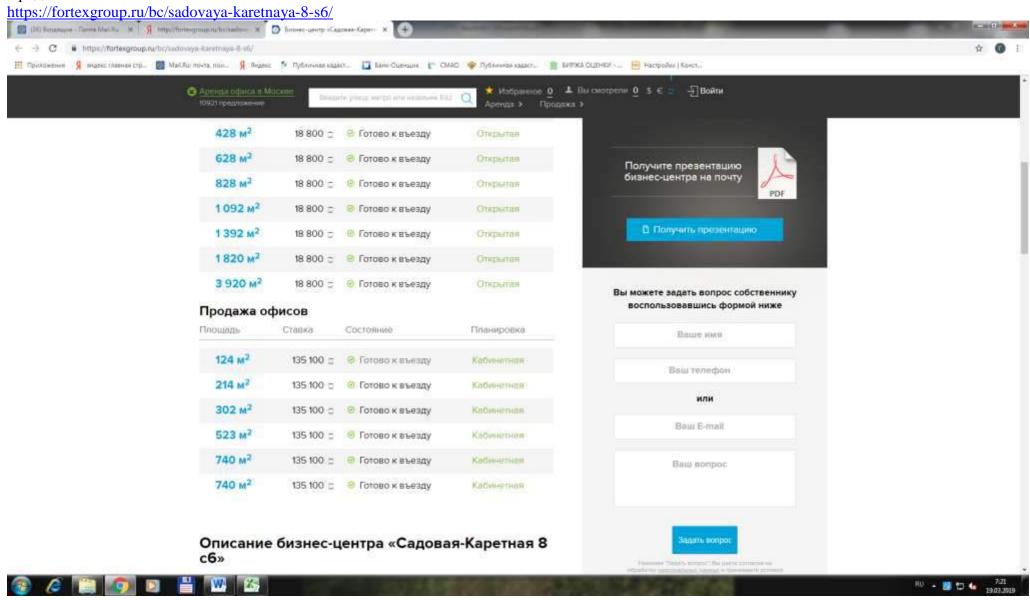
| The second | nomeut. |
|------------|---|
| по (ул./п | ІЕР.) ул. Толбухина |
| 3ar | падный административный округ г. МОСКВЫ |
| | |
| | a ne percelona |
| 5.25 M | 1 _ |
| | |
| | |
| | |
| | (15) |
| | 6.57 |
| | 1 |
| | 5.60 5 |
| | 3.00 |

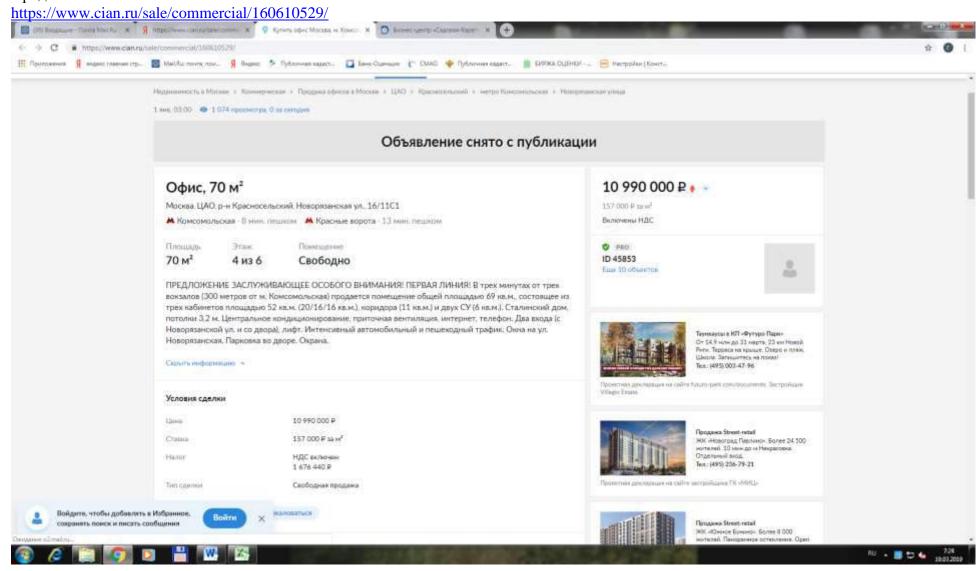
3 Западное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

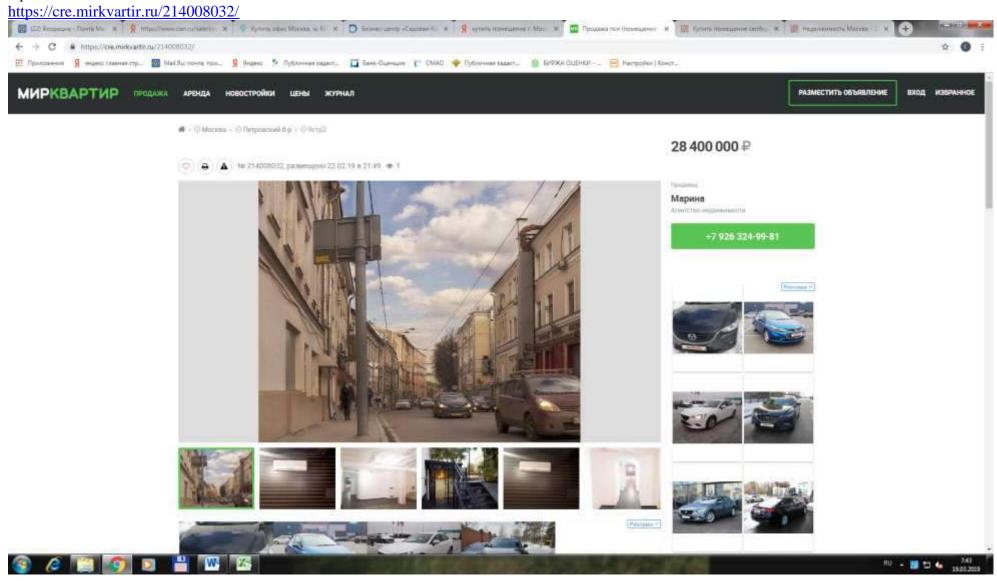
03 71 300141

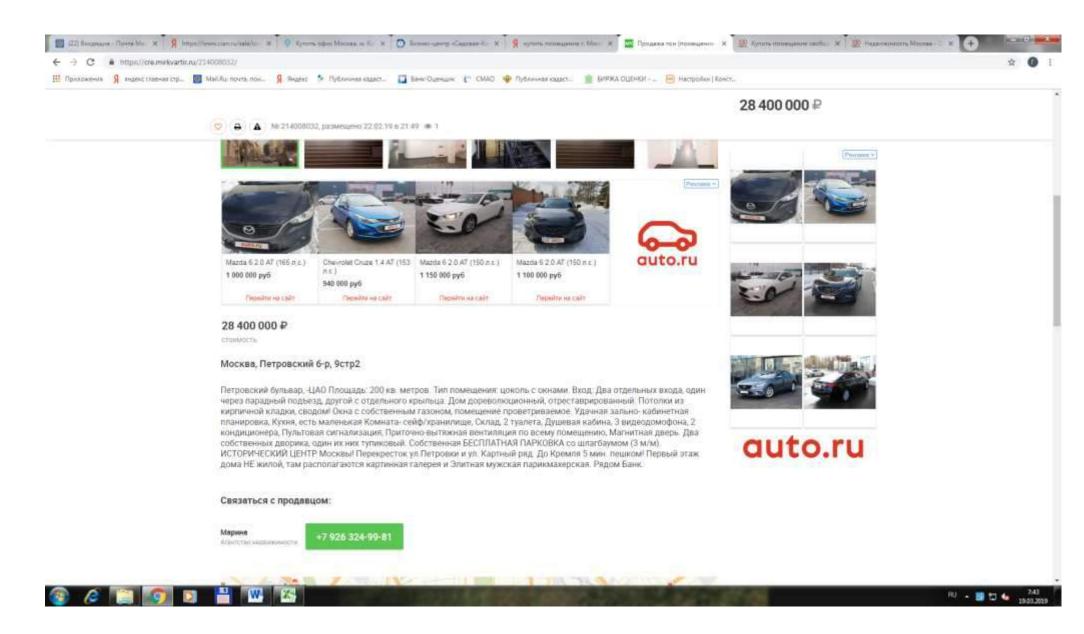
| | 23.07.2007 |
|-------------|------------------|
| Исполнитель | Асибакова Э. А. |
| Проверил | Лавлинская В. В. |

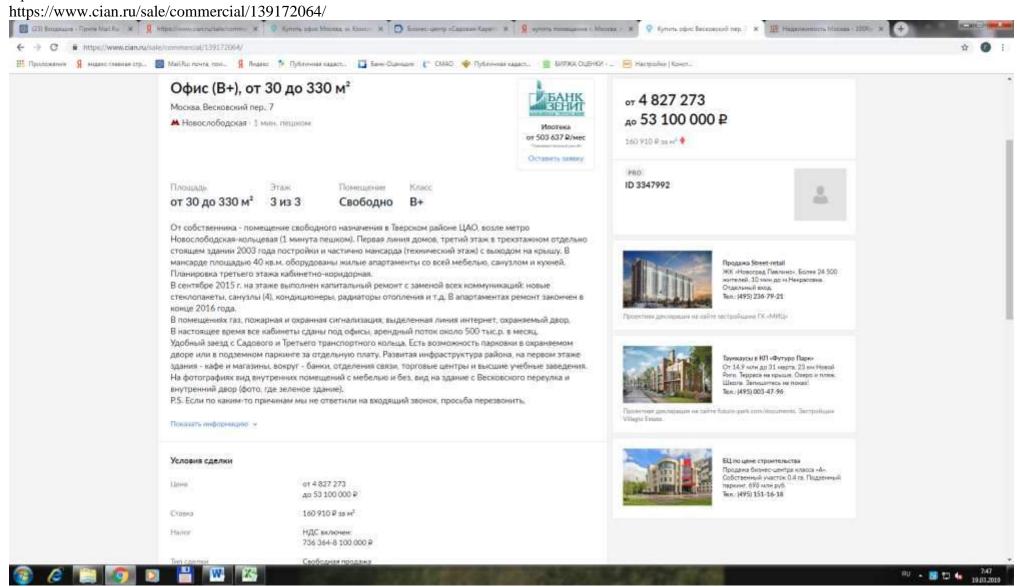
Масштаб 1: 200





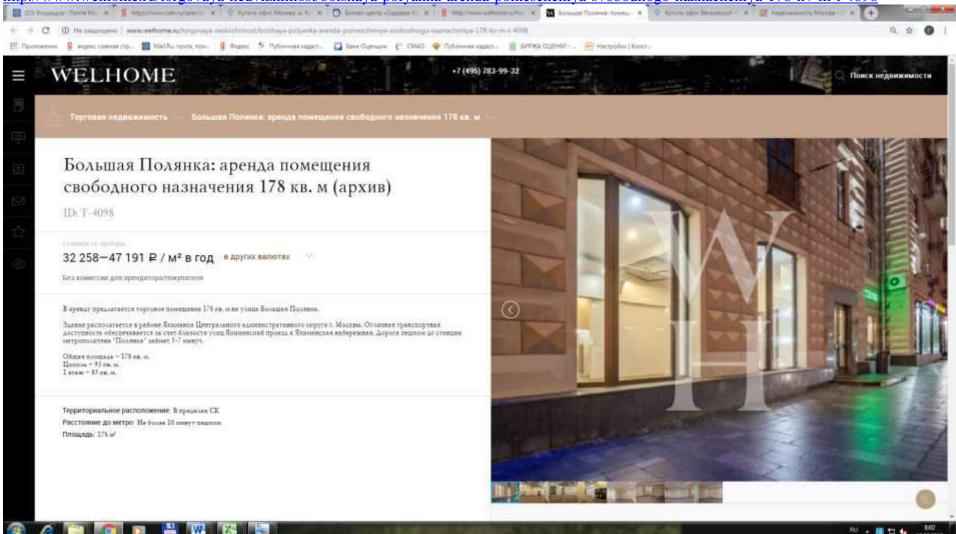




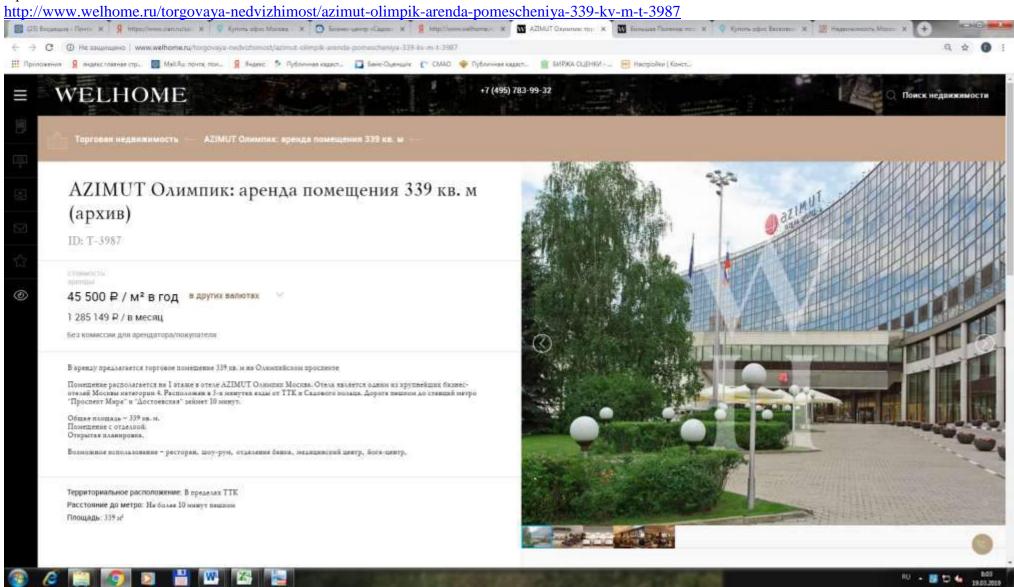


Аренда Аналог №1

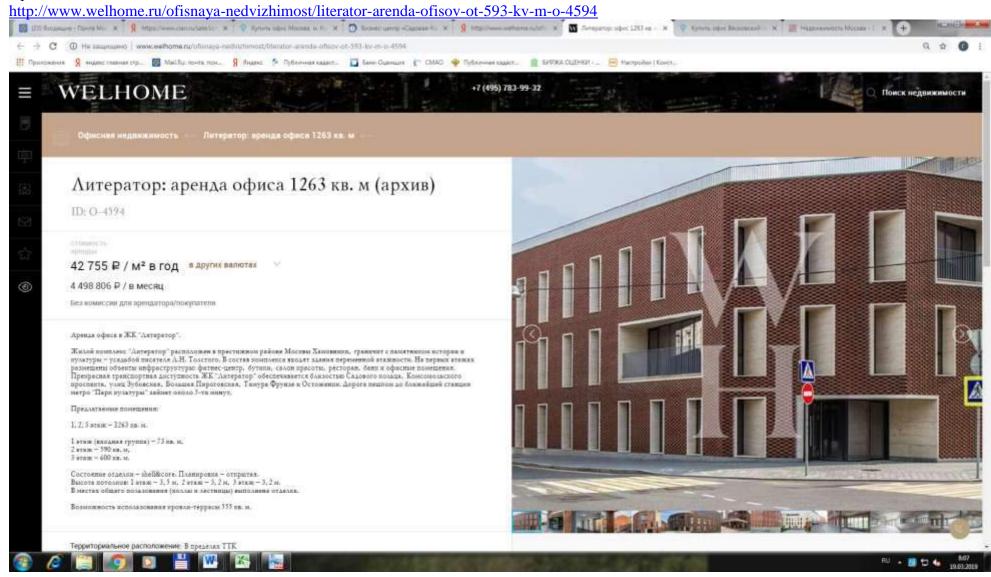
http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098



Аренда Аналог №2



Аренда Аналог №3





квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

No 003674-1

« 16 » февраля

20 18 r.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ерохиной Ольге Ивановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 16 » февраля 20 18 г. Ne 50

Директор Янии А.С. Бунки

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 16 » февраля 20 21 г.

40-Drame, Marin, 2011., 49- Suprime N-23-05 (M-000-440 PR, 1014 1111 Au., 1401-126-4) 40 Anniquin Au



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18740В4000434

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 (Застрахованиая 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 случай | 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 № 182 от 16.05.2018г. | |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | 0,11% | | | |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средо на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июня 2018 | | | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | | | «03» июня 2019 г. | |

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств, (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. Тульский филиал: 300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Демонстрации, д. 1Г.

От имени Страховщика:

11. W. C. B.

Место выдачи Страхового полиса: г. Тула

/М.М.Зотова/

Дата выдачи: «16» мая 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18740В4000433

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью Аудиторскоконсалтинговая группа «ХАРС».

Адрес места нахождения на основании Устава: 300041, г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д.32ж.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованиям деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

| Страховая сумма | Лимит ответственности по одному страховому случаю | Страховая премия |
|---|---|---|
| 30 000 000 руб, 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) | 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 конеек) | 18 000 руб. 00 коп. (Восемнядцать тысяч рублей 00 копеек) п/п183 от16.05.2018г. |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 0,06% от страховой суммы | |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» мая 2018 г. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «29» мая 2018 г. | по «28» мая 2019 г. |

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

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).

приложения:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юрядического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщих заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

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 САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения:

Российския Федерация, 121552,

г. Мосява, ул. Островная, д.4. Тульский филиал: 300041,

Тульския обе тула, ул. Демонстрации, д.1Г.

От именя Страховщика: — ОПУСУ /М.М. М.П.

/M.M. 3gropa/

Место выдачи Страхового полиса: г. Тула

Дата выдачи «15» мая 2018 г.