

ОТЧЕТ №1506/19

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

Дата оценки: 21.09.2019 г.

Дата отчета: 21.09.2019 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

Тула – 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №1506/19	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	9
1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки.....	11
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.6. Специальные ограничения и допущения	13
1.7. Основные понятия и терминология.....	13
1.8. Основные этапы процесса оценки	17
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации.....	18
1.10. Заявление о качестве.....	19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	20
2.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	25
2.1.2. Текущее использование	25
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	26
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	27
3.1. Макроэкономический анализ	27
3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы	33
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за 1 полугодие 2019 года.	34
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	62
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	66
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	66
5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения.....	66
5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода	68
5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения	70
5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода.....	73
5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	77
5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения	79
5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом.....	88
5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами.....	89
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	93
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	95
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	96
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	97

В соответствии с дополнительным соглашением № 5 от 16.09.2019 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 сентября 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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.



Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

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 №1506/19

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 № 5 от 16.09.2019 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года

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

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

2. Цель оценки: Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

3. Заключение о стоимости:

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

763 028 080 рублей 00 копеек

(Семьсот шестьдесят три миллиона двадцать восемь тысяч восемьдесят) рублей 00 копеек, в т.ч.:

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	8 422 015
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	10 684 844
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	18 822 888
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	11 811 167
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	9 944 109
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	6 485 093
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	8 095 055
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	118 031 187
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	7 810 974
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	7 894 406
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	16 934 224
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	5 769 147
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	15 208 698
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	13 042 872
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	66 076 881
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	437 994 520
17	Итого	7 739,90	763 028 080

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



21 сентября 2019 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№1506/19
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 5 от 16.09.2019 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ» и Обществом с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»
Краткое описание Объекта оценки	Нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Краткое описание имущественных прав	Полное право собственности
Курс доллара США установленный ЦБ РФ на дату оценки, 21.09.19 руб.	64,0100
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб./ Сведения о балансодержателе	См. Таблица №11
Разрешенное использование	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Текущее использование на дату оценки	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки (на дату оценки)	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Рынок торгово-офисной недвижимости
Состояние Объекта оценки	Техническое состояние объекта оценки – хорошее
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	21 сентября 2019 года
Период проведения работ	21 сентября 2019 года
Дата составления отчета	21 сентября 2019 года
<i>Результаты оценки:</i>	

А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	820 893 478
В) Доходный подход, руб.	705 162 668
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	763 028 080
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Использование результатов оценки исключительно для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.

1.1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Таблица 2. Список используемых стандартов

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

Стандарты оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «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 оценки и его оцениваемых частей	(См. п. №2 настоящего отчета)
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права - (См. табл. №11 настоящего отчета) Существующие ограничения (обременения) – (См. табл. №11 настоящего отчета)
Иные расчетные величины (рыночная арендная плата, затраты на создание, убытки, затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивации земельного участка)	Не установлено
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться при определении цены для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости «(ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н)
Дата оценки	21 сентября 2019 года
Срок проведения оценки	21 сентября 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Существенные допущения и ограничения отсутствуют, допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке будут приведены в соответствующем разделе отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Результат справедливой стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

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

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС», в лице Директора Поляковой Елены Владимировны
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: Россия, Тульская обл., г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д. 32ж Почтовый адрес: 300041, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73 КПП 710601001, ИНН 7102004543
ОГРН и дата присвоения	1027100739951 от 10.09.2002 года
Страховой полис по страхованию гражданской ответственности Исполнителя	7491R/776/00124/9, выдан Альфа Страхованием, срок действия с 22.05.2019 по 21.05.2020 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 <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003674-1 от 16.02.2018г.</u> 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 АО "АльфаСтрахование", страховой полис №№ 7491R/776/00125/9, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 22.05.2019, срок действия полиса: с 04.06.2019 по 03.06.2020г. Трудовой договор №3-о от 21 июля 2008 года. Местонахождение: Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО АКГ «ХАРС»

ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
	Тульская область, г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д. 73 Контактный телефон: (4872) 31-08-00 Почтовый адрес: 300057, г. Тула, ул. М. Горького, д. 19, кв. 37 e-mail: erohina_71@mail.ru
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.
Копии документов приведены в Приложении к отчету	

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

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

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

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

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

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

Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком,

рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

1.6. Специальные ограничения и допущения

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

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

1.7. Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

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

- к первому уровню относятся данные на активном рынке, к которым компания имеет доступ на дату оценки. Это наиболее надежная информация, которая должна использоваться компаниями, если она доступна;

- ко второму уровню относятся наблюдаемые данные, не являющиеся котируемыми. Если актив или обязательство имеет определенный период, то в течение периода котируемые цены на аналогичные активы и обязательства являются наблюдаемыми. Для уточнения справедливой стоимости в результате оценки второго уровня могут применяться корректировки: состояние актива, его местонахождение, активность рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Аналог - объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

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

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

Таблица 8. Анализ представленной Заказчиком информации

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

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

1.10. Заявление о качестве

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объекты оценки расположены на территории г. Москва.

Краткая информация.

Московская область.

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

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

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

Образована: 14 января 1929 года.

Г. Москва

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

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

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

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

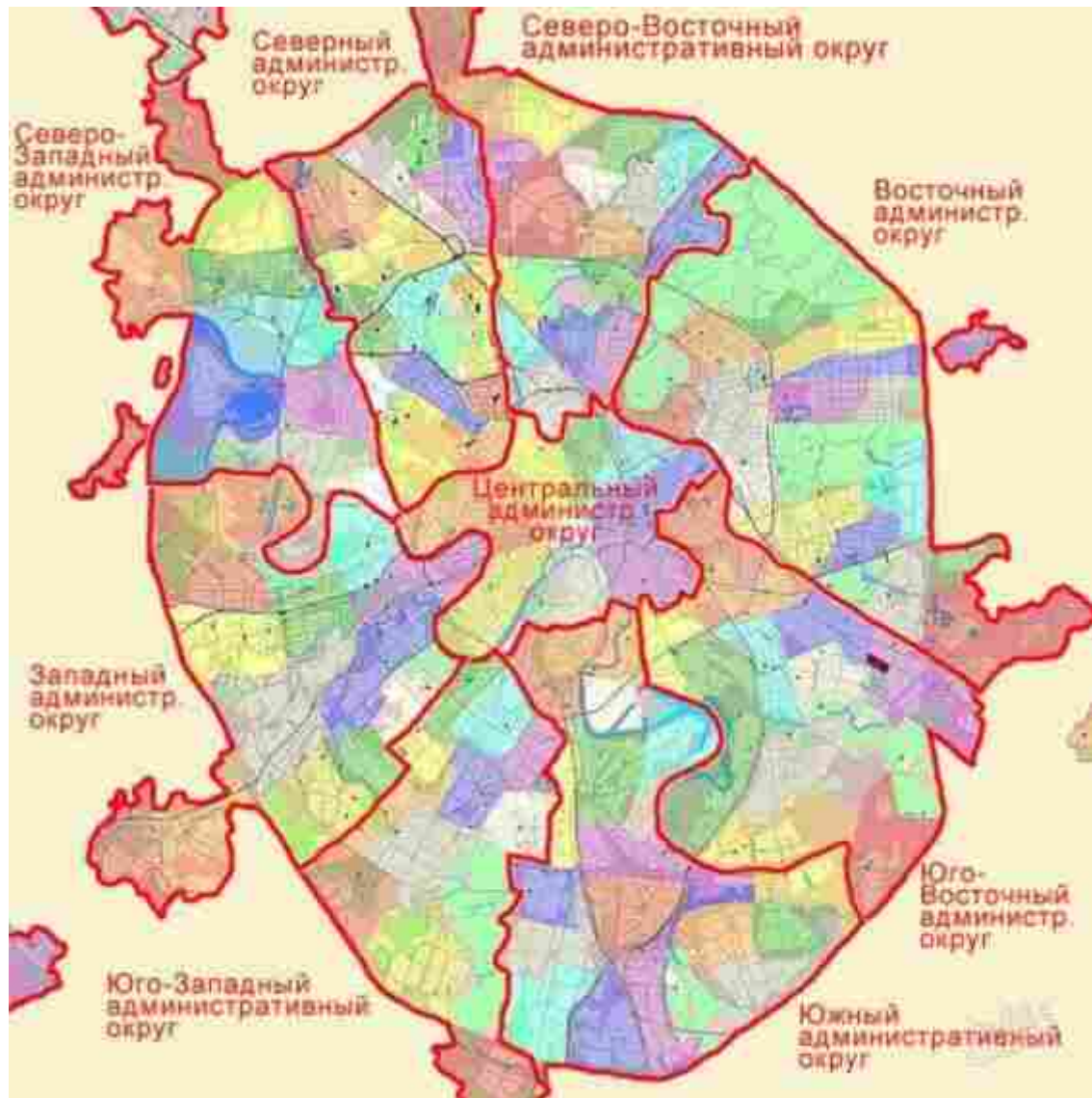


Рисунок 1. Карта г. Москвы

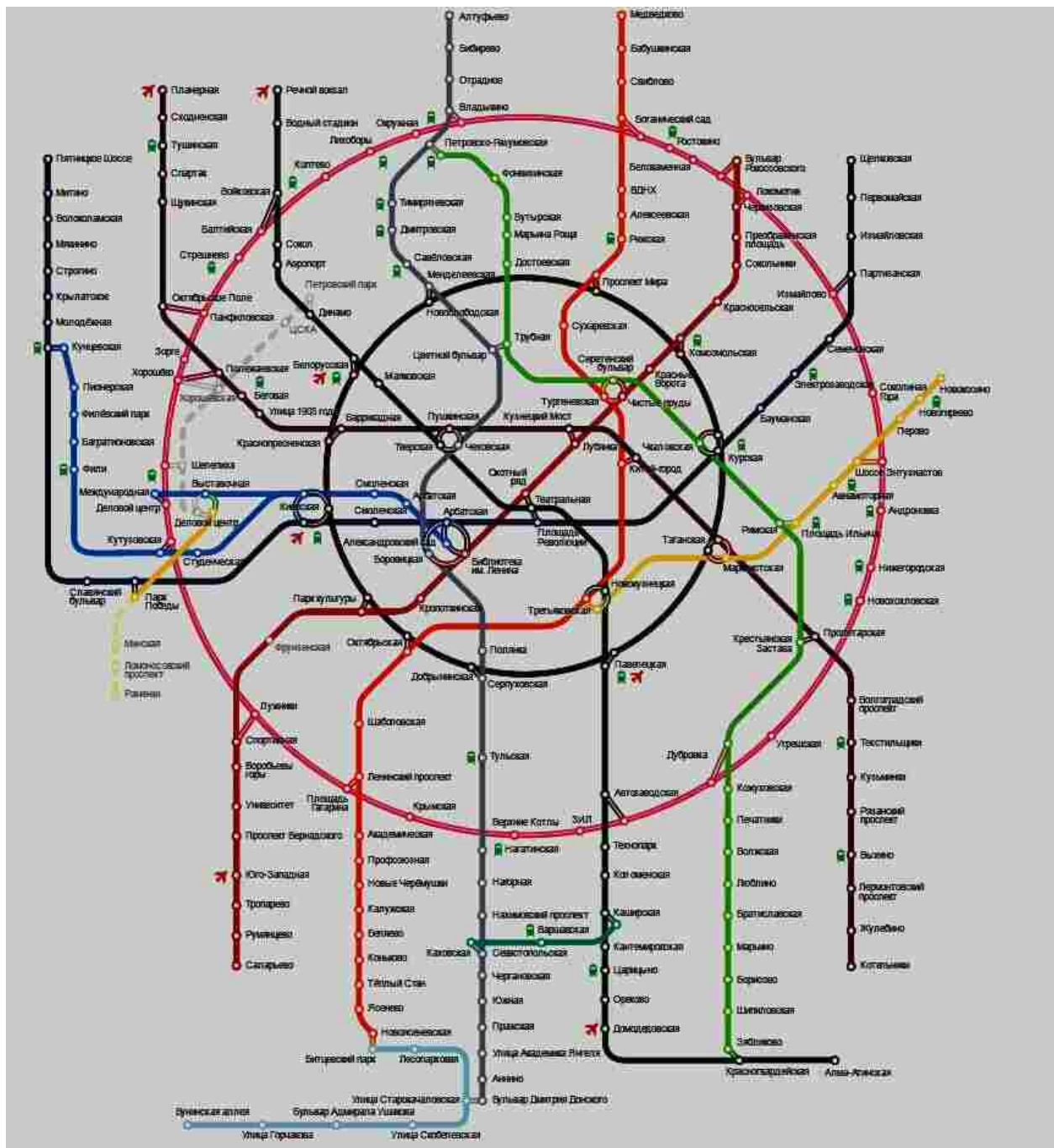


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москва

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

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

Этажность застройки	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

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

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

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

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

Таблица 11. Описание объектов оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	№ свидетельства о гос. регистрации права	Дата св-ва о гос. регистрации права	Техническое состояние	Проводимые ремонтные работы (руб.)
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,7	77 АМ 579096	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	77 АМ 579972	07.07.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	77 АМ 579099	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	77 АМ 578253	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,0	77 АМ 580042	07.07.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	77 АМ 579097	17.06.2010	Хорошее	Попал под реновацию
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	77 АМ 578252	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1176,5	77 АМ 578254	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	77 АМ 578251	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	77 АМ 579905	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп. 1	150,2	77 АМ 580002	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,2	77 АМ 580001	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	77 АМ 579906	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	77 АМ 579904	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,3	77 АМ 579100	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4365,8	77-АН 677952	28.12.2011	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
ИТОГО:		7739,9				

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/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в России и Московской области

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.

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 отрасли электроэнергетики 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			
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 газа показал рост на +5,3%, сохранив динамику за 11 месяцев 2018 года. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск мяса скота вырос 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.

Показатель	Январь-ноябрь 2018 г.	Справочно: 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:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2018 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2018 г. / 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 деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Наибольший рост 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.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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.



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	IV кв. 2018	2018 г.	Справочно: 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	IV кв. 2018	2018 г.	Справочно: 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
Чистый вывоз капитала частным сектором (банками и предприятиями)	36,5	67,5	25,2	> в 2,7 раза

Рисунок 12.

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 приобретающий зарубежные финансовые активы.

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%.

Выводы:

- 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_zh_yanvar/

3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы

Оценка численности постоянного населения на 1 июля 2019 года составила 12635,8 тыс. человек и увеличилась за январь-июнь 2019 на 20,5 тыс. человек.

Численность рабочей силы в мае-июле 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7273,6 тыс. человек, в их числе 7178,5 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 95,1 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение июля 2019 года признано безработными 5,1 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,8 тыс., или на 19%). Численность трудоустроенных безработных в июле 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,1 тыс. и составила 3,0 тыс. человек.

К концу июля 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 36,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,6 тыс. человек имели статус безработного.

На конец июля 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в июле 2019 года составил 91,7% к июлю 2018 года.

Индекс промышленного производства в июле 2019 г. к июню 2019 г. составил 93,9%.

Индекс потребительских цен в июле 2019 года составил – 100,2%. На продукты питания индекс составил – 99,6%, на непродовольственные товары -100,2%, на услуги – 100,7%. Индекс потребительских цен: июль 2019 г. к декабрю 2018 г. – 103,0% (Справочно: июль 2018г. к декабрю 2017 г. – 102,7%).

В июле 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 23230 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила – 16 957 рублей, для трудоспособного населения – 19 351 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июля 2019 г. – 19 351 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июнь 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 96030 рублей и увеличилась по сравнению с июнем 2018 года на 11,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2019 года составила 106,8% к уровню июня 2018 года.

За январь-май 2019 года количество убыточных организаций составило 1 712 или 31,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 334735,0 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 июня 2019 года составила 18396,4 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1630,2 млрд. рублей или 8,9% (на 1 июня 2018 года – 8,2%. на 1 мая 2019 года – 8,7%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец мая 2019 года составила 25826,2 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 19 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июня 2018 года – 0,2%. на 1 мая 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2019 года составила 17608,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 954,8 млрд. рублей или 5,4% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июня 2018 года – 5,5%. на 1 мая 2019 года – 5,2%).

На 1 августа 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1114078 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 августа 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2019 года, суммарная задолженность составила 300,1 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 августа 2018 года на 61%, по сравнению с 1 июля 2019 года - на 9%.

Источник: https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01augosto2019.pdf

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за 1 полугодие 2019 года.

Офисная недвижимость Москвы в I полугодии 2019 года

В I полугодии 2019 года совокупный объем новых офисов составил 113 000 кв. м, что близко к совокупному годовому значению в 2018 году. Доля вакантных площадей на конец I полугодия 2019 года достигла уровня 12% в офисах класса А и 7,9% в офисах класса В.

Рост средних запрашиваемых ставок аренды продолжился и составил в офисах класса «А» 2,1% с начала года – до 25 735 руб. за кв.м в год, в офисах класса «В» 7,1% – до 15 919 руб. за кв. м в год.

Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank, комментирует: «Результаты I полугодия 2019 года оказались соответствующими нашим прогнозам. Увеличивающиеся объемы нового предложения говорят о растущей уверенности девелоперов, законсервированных проектов на высокой стадии готовности

становится все меньше, еще до официального запуска офисного центра собственники в основном уже получают запросы от потенциальных арендаторов.

В случае сохранения схожей ситуации, в перспективе двух-трех лет мы вероятнее всего будем наблюдать восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей, ведь спрос остается стабильно высоким и факторов, способных повлиять на уменьшение объемов не наблюдается. В свою очередь спрос продолжает децентрализацию, доля сделок за пределами Садового кольца и ТТК растет.

Свободных офисов в ключевых деловых районах остается все меньше, а будущие проекты, заявленные к вводу, не смогут в полной мере удовлетворить интерес компаний к офисам в центре города и ММДЦ «Москва-Сити». Несмотря на это, в нецентральных локациях за пределами ТТК еще остается много свободных офисных помещений. Такой географический дисбаланс позволяет говорить, что в целом офисный рынок в столице еще не встал на сторону арендатора или арендодателя и такая ситуация сохранится, но лишь до тех пор, пока состояние дефицита не начнет наблюдаться в зоне до ТТК и далее вне ее пределов».

Основные показатели офисного рынка и его динамика

		I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 505	16 302
в том числе:	Класс А	4 330	4 149
	Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		113	39
в том числе:	Класс А	56	0
	Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		301	297
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,0	13,6
	Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 735	23 880
	Класс В	15 919	14 668
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

* Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Рисунок 14.

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

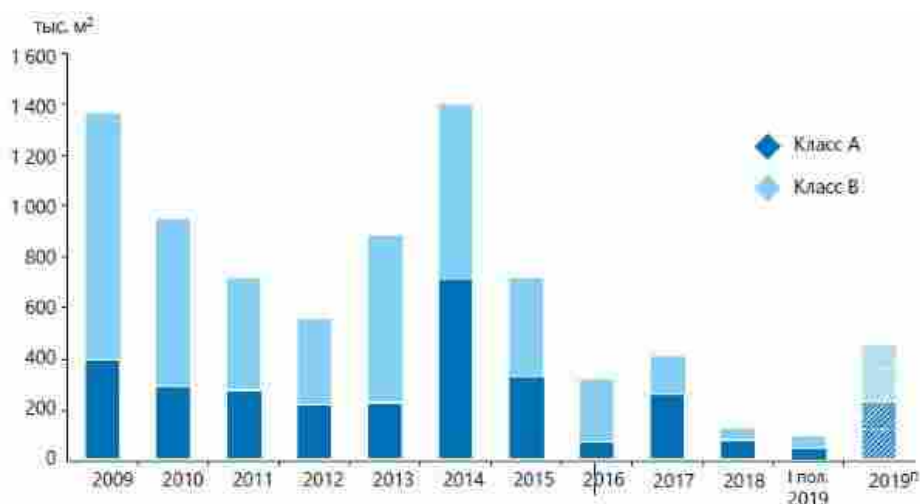


Рисунок 15.

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн кв. м, из которых 4,3 млн кв. м или 26% относятся к классу А и 12,2 млн кв. м или 74% к классу В.

Объем нового предложения I полугодия 2019 года достиг 113 000 кв. м, что практически вдвое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 000 кв. м – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В.

Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 000 кв. м, введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 000 кв. м.

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет.

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакансии



Рисунок 16.

Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 000 кв. м. За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения. Показатель в этом классе достиг уровня 12%, или 518 000 кв. м, тем не менее до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7% в классе А и 4% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%.

В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%. В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца – ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В.

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных офисных площадей

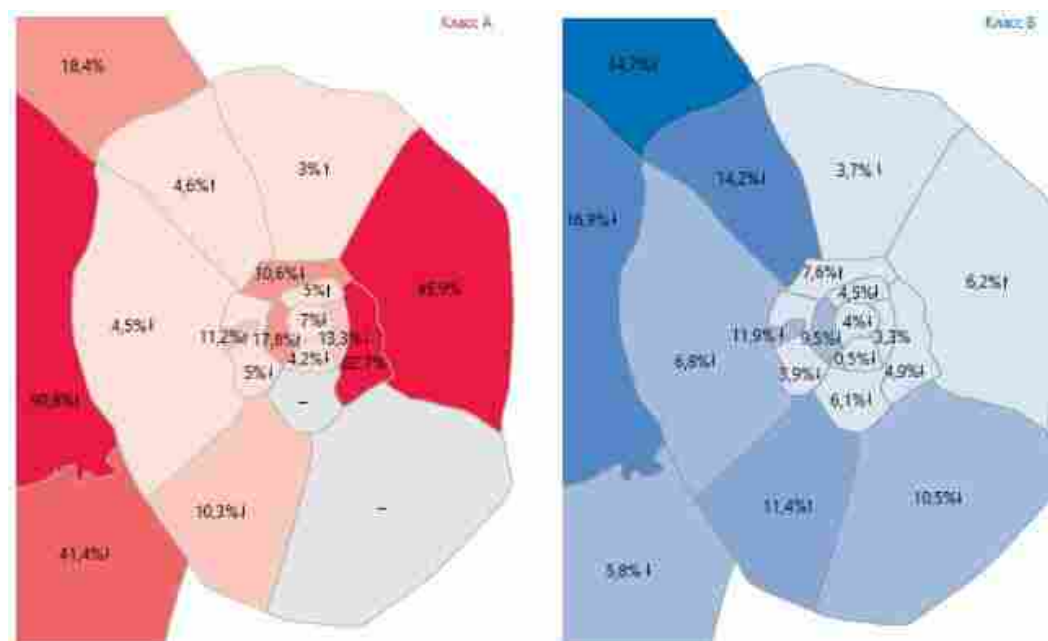


Рисунок 17.

Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 000 кв. м, демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно.

При этом, если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодью 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК-МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации.

Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания

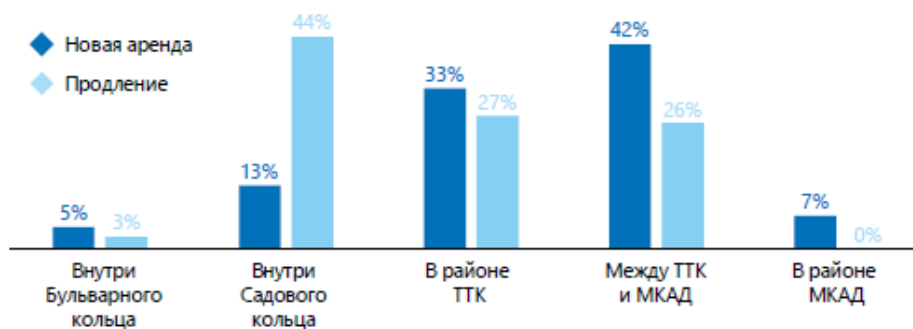


Рисунок 18.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

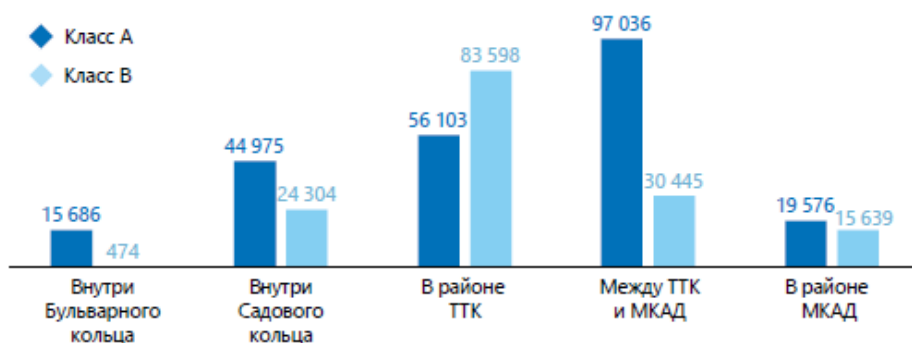


Рисунок 19.

Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%. Существенный вклад в их первенство привнесла заключенная сделка покупки «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Аквамарин III». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Рисунок 20.

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500-1 000 кв. м и 1 000-2 000 кв. м, на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно.

Доля маленьких блоков размером до 500 кв. м выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000-10 000 кв. м.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

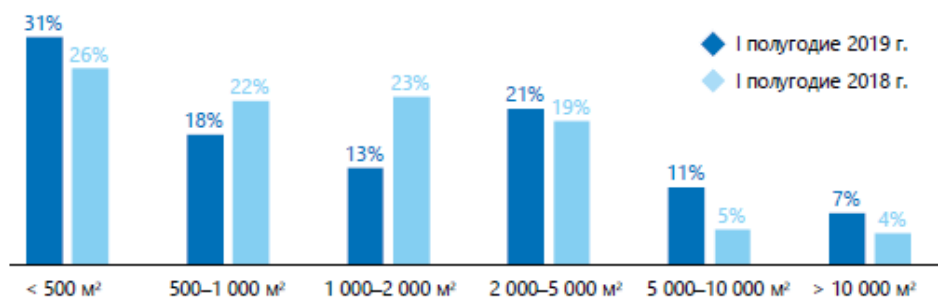


Рисунок 21.

Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 кв. м.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2019 года

Компания	Объем сделки, кв.м	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Газпромбанк	18 800	Покупка	A	Аквамарин III
ARKS	8 200	Аренда	B+	Газойл Плаза
Трансстроймехиназация	6 600	Аренда	B+	Легион III
Ростех	6 400	Аренда	B+	Маяковского, 11
Газпромнефть-СМ	5 200	Аренда	A	Академик
WeWork	4 400	Аренда	A	Аркус III
SOK	3 800	Аренда	B+	Восток

Рисунок 22.

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Рисунок 23.

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%.

При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города. В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК – ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4%.

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды офисов, руб./кв. м/год

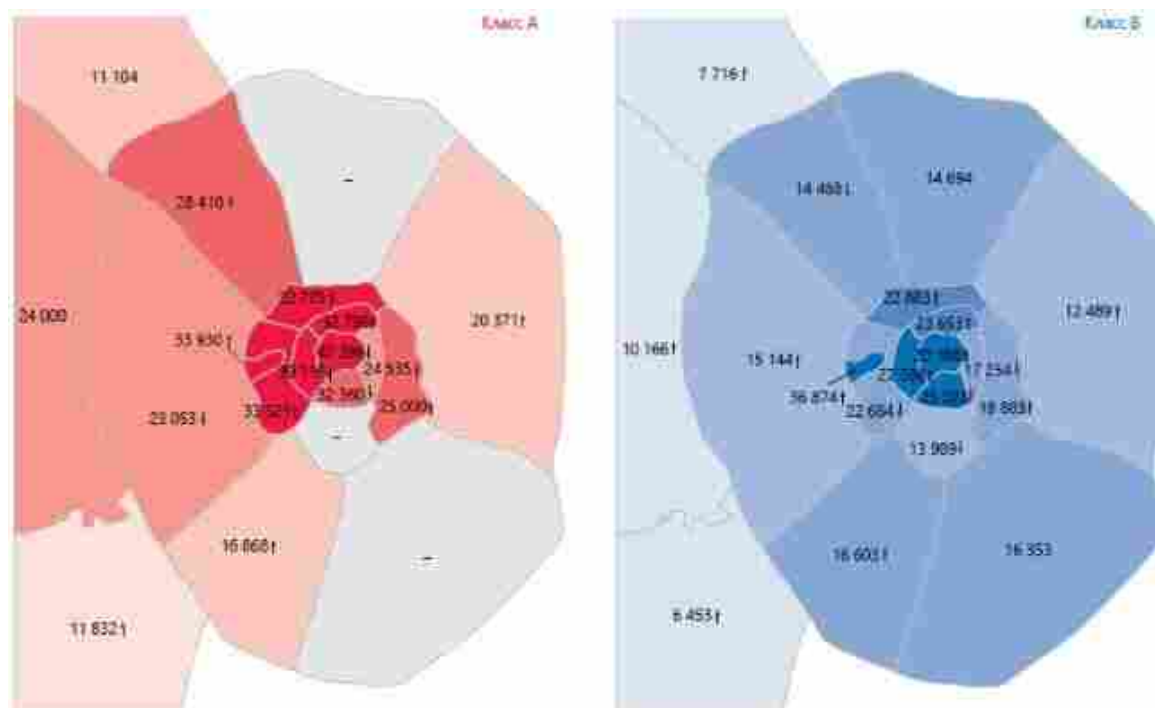


Рисунок 24.

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 000 кв. м новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 000 кв. м, что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов.

При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 000 кв. м) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 000 кв. м), «Стратос» в Сколково (30 000 кв. м) или МФК на Аминьевском шоссе (29 000 кв. м), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и в классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 кв. м) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям.

При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./кв. м, в офисах класса В – 133 568 руб./кв. м, в особняках – 243 307 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./кв. м.

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи (без учета НДС)

	Класс А, руб./кв.м	Класс В, руб./кв.м	Особняк, руб./кв.м	ПСН, руб./кв.м
Бульварное кольцо	-	346 550	276 564	454 283
Садовое кольцо	289 022	200 429	261 463	248 376
ТТК	278 194	142 380	225 792	233 653
ТТК-МКАД	189 919	114 242	96 074	148 056
За МКАД	165 000	100 775	-	95 242

Рисунок 25.

Совокупный объем предложения гибких пространств на московском офисном рынке составляет 148 000 кв. м, подавляющую долю которых составляет формат классических пространств – 64%.

Рост популярности гибких пространств, в том числе среди крупных корпоративных клиентов, стимулирует операторов к открытию новых площадок. Так, средний размер классического гибкого пространства вырос в I полугодии 2019 года на 9% до 1 900 кв. м, средний размер неформатных площадок вырос на 34%, до 2 00 кв. м.

В премиальном сегменте существенных изменений показателя не произошло. Ценовая политика той или иной площадки зависит от совокупности факторов, среди которых локация, целевая аудитория, тип пространства, качество отделки и прочее.

Структура предложения гибких пространств по типам

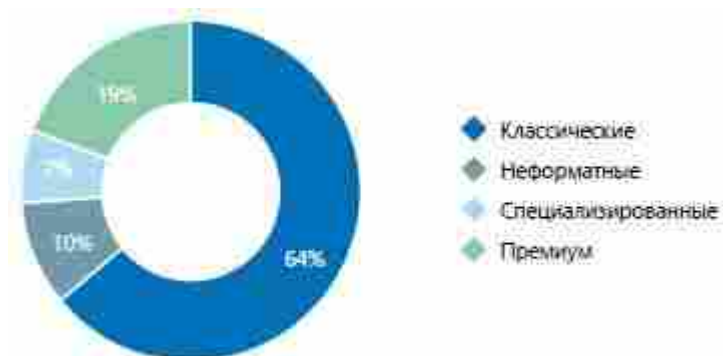


Рисунок 26.

По итогам I полугодия 2019 года существенных изменений по сравнению с началом года в целом не произошло, тариф фиксированного места немного снизился в классических пространствах, но вырос в премиальных.

Стоимость рабочего места в мини-офисе фактически не изменилась в этих двух типах пространств. Заполняемость фиксированных рабочих мест снизилась в классических пространствах с 81% до 78% и в неформатных с 60% до 45% в последние шесть месяцев. Рабочие места в мини-офисах напротив были объектом спроса арендаторов в этот период, заполняемость этой категории гибких рабочих мест увеличилась во всех сегментах рынка.

Торговая недвижимость Москвы в I полугодии 2019 года

За I полугодие 2019 года предложение торговой недвижимости Москвы увеличилось за счет открытия двух объектов – ТРЦ «Саларис» (GLA – 105 кв. м) и ТЦ «Галеон» (GLA – 14 кв. м). Продолжается кампания крупных девелоперов по реконцепции существующих торговых центров.

Показатель вакантных площадей в торговых центрах столицы за I полугодие незначительно увеличился и составил 7,1%. Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 12 новых брендов, за аналогичный период 2018 года – 13 брендов.

Ставки аренды на торговые помещения в торговых центрах существенно не изменились и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговой недвижимости

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	12,7/6,46
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈616,4/≈275,2
Доля вакантных площадей, %	7,1 (увеличение на 0,1 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	512,5

Рисунок 27.

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 12,7 млн кв. м (GLA – 6,46 млн кв. м). Прирост нового предложения состоялся за счет открытия во втором квартале ТРЦ «Саларис» и ТЦ «Галеон» общей арендопригодной площадью 119 000 кв. м.

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

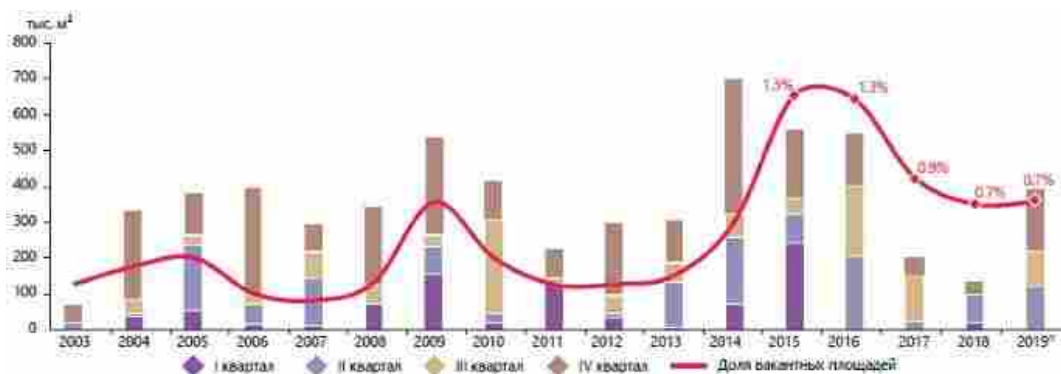


Рисунок 28.

С учетом нового объема показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 512 500 кв. м на 1 000 человек. По данному показателю Москва находится на 5-м месте среди российских городов-миллионников, отставая от Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными являются Центральный, Северный и Южный.

Новомосковский округ является лидером по обеспеченности: 1 513 кв. м/1 000 человек, что обусловлено небольшой численностью населения (259 682 человек). В перспективе ближайших 3-5 лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, снижение показателя обеспеченности до 750-850 кв. м/1 000 человек.

Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением, однако ситуация должна измениться с анонсированным на начало 2020 года открытием торгового центра «Московский».

Всего в функционирующих торговых центрах столицы пустует порядка 460 000 кв. м.

Максимальный объем свободных площадей зафиксирован в Северо-Восточном округе: здесь из 423 000 кв. м торговых площадей вакантно около 45 000 кв. м, что составляет 10% от общего объема вакантных площадей столицы. Стоит отметить, что две трети свободных площадей составляет вакансия ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино», проходящего фазы ребрендинга в «Европолис Ростокино» и реконцепции.

Продолжается кампания крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей: девелопер Srocus Group приступил к реновации в ТРЦ «Vegas Каширское шоссе», Fort Group проводит комплексную реновацию ТРЦ «Золотой Вавилон», ФПК «Гарант-Инвест» проводит реконцепцию ТРЦ «Перово Молл», приобретенного в декабре 2018 года, ГК «Ташир» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе, заканчивается первый этап реновации московских торговых центров МЕГА, планируется открытие проекта редевелопмента от ADG Group – кинотеатра «Ангара», анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновленного объекта планируется торговая составляющая.

Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на изменившиеся запросы со стороны посетителей: современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» – этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития.

По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается tenant mix. Ритейлеры, в свою очередь, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент.

Компания IKEA открыла первый магазин в черте города – Probnik площадью 7 700 кв. м, который разместился в ТРЦ «Авиапарк». Тренд на сокращение площадей гипермаркетов приобретает новые воплощения: на территории гипермаркетов «Карусель» заработают зоны мебели и товаров для дома Hoff в формате shop-in-shop, первый кросс-форматный объект заработает на Новой Риге.

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I полугодие 2019 года увеличился незначительно (относительно IV квартала 2018 года) и составил 7,1%. Однако в сравнении с I полугодием 2018 года показатель вакантности свободных площадей снизился на 0,6 п. п.

В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом показатель

вакансии в крупных торговых центрах, введенных в эксплуатацию более 2 лет назад, составляет 3,3%.

За первое полугодие 2019 г. на российский рынок вышло 12 международных розничных операторов, что меньше, чем за аналогичный период 2018 года (13 брендов). Новые бренды преимущественно соответствуют ценовым сегментам «выше среднего» и «премиум», относятся к профилю «одежда, обувь, белье». 8 из 12 брендов открылись в формате полноценных магазинов и бутиков (в случае с Sanders Grill by KFC – ресторан), 3 в формате корнера и 1 в формате pop-up.

Тренд на открытие первых торговых точек в формате корнеров и pop-up stores достаточно активен в последние 3 года: формат корнера позволяет международному ритейлеру минимизировать риски при выходе на российский рынок, выбрав более успешную локацию с наработанной целевой для бренда аудиторией.

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту

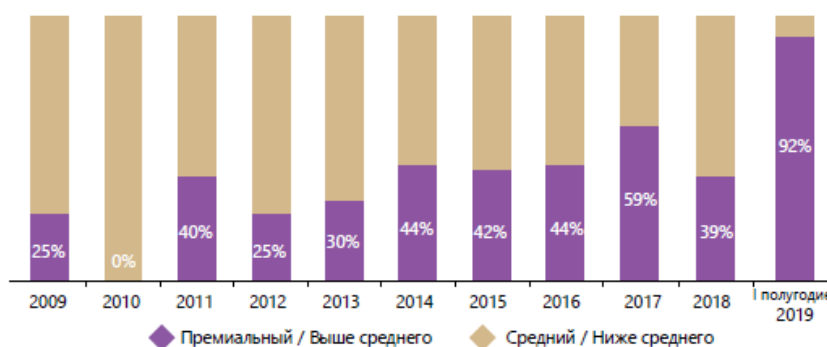


Рисунок 29.

Стоит отметить, что сегмент «премиум» является в России более устойчивым к кризисным явлениям и изменчивости покупательских возможностей. Отмечены динамичные открытия магазинов в формате pop up – более 20 брендов в первом полугодии 2019 года, в числе которых Etro Home в ГУМе, Ulyana Sergeenko в «Петровском Пассаже» и ТЦ «Времена Года», Tag Heuer и Burberry в ТЦ «Крокус Сити Молл», Uniqlo в ТРЦ «Атриум», MiuMiu в ТЦ ЦУМ, Nespresso в ТЦ «Смоленский Пассаж».

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I полугодии 2019 года

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
DKNY Sport	США	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Rains	Дания	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Giorgio Magnani	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Cult Gaia	США	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Hackett	Англия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
EA7	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Sanders Grill by KFC	США	Общественное питание	Ниже среднего
Richard Mille	Швейцария	Часы	Премиальный
Giovanni Raspini	Италия	Ювелирные украшения	Премиальный
VFiles Yellow Label	США	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Off-White	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный

Рисунок 30.

Компания Tom Tailor объявила о своем развитии в формате pop up stores площадью 50-70 кв. м. Планируют открытие торговых точек косметический бренд Skin&Co Roma, одежный бренд &OtherStories и WeekDay холдинга H&M, китайский одежный ритейлер

Urban Revivo, корейская сеть кинотеатров CJ CGV в рамках сотрудничества с компанией ADG Group, польский бренд детской одежды Minimi.

Сразу несколько представителей категории Food&Beverages анонсировали выход на российский рынок: это французская Hapa Group, британская сеть Holland&Barrett, японская сеть быстрого питания «Мацуя».

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.

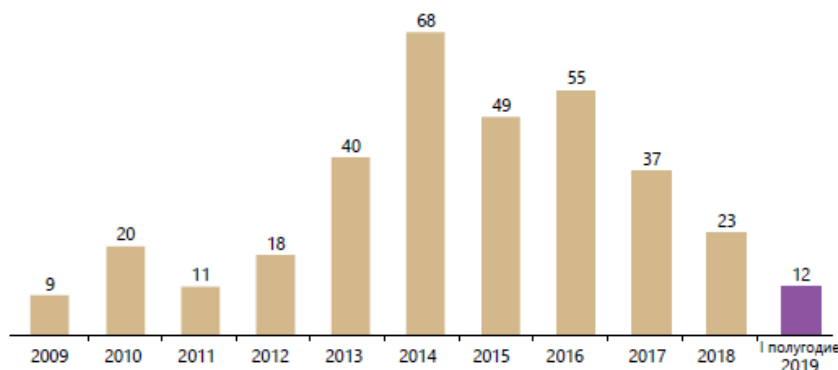


Рисунок 31.

В течение I полугодия 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне.

Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 000 руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от товаро-оборота
Гипермаркет (>7 000 м²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м²)	12 000–23 000	4–8
Супермаркет (450–900 м²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м²	0–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м²	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м²	0–16 000	6–12
300–500 м²	0–25 000	5–12
150–300 м²	8 000–18 000	6–14
100–150 м²	16 000–36 000	10–14
50–100 м²	25 000–80 000	12–14
0–50 м²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–14
Рестораны	0–25 000	10–14

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

Рисунок 32.

До конца 2019 года к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» и ТРЦ «Квартал W» (GLA – 68 000 кв. м), два торговых центра в составе ТПУ – ТРЦ «Сказка» (GLA – 18 600 кв. м) и ТЦ в ТПУ «Рязанская» (GLA – 14 000 кв. м), а также 2 аутлет-центра на Новорижском шоссе – Novaya Riga Outlet Village (GLA – 25 300 кв. м) и The Outlet Moscow (GLA – 14 500 кв. м), готовится к вводу в эксплуатацию 2-я очередь «Смоленского Пассажа» (GLA – 13 000 кв. м).

Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 года

Название	Адрес	GBA	GLA
Остров мечты	Нагатинская пойма	280 000	70 000
Квартал W	Аминьевское ш., вл. 15	125 000	68 000
Novaya Riga Outlet Village	Новорижское ш., д. Покровское	38 000	25 280
Сказка	Боровское ш./Корнея Чуковского ул.	29 000	18 608
The Outlet Moscow	Новорижское ш., 5 км от МКАД	27 000	14 500
ТЦ в ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Смоленский пассаж, фаза II	Смоленская пл., вл. 7-9	14 000	13 000
Проекты ADG Group			
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских ул., 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., 1	8 070	6 184
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Эльбрус	Кавказский бул., 17	6 919	4 701

Рисунок 33.

Объем нового предложения за 2019 год, согласно заявленным планам девелоперов, составит 394 000 кв. м. Однако с учетом сложившейся на рынке практики переноса сроков открытия части объектов на следующий год фактический объем нового предложения по итогам текущего года может составить не более 250 000 кв. м.

С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2-4 новых торговых центра площадью 3-20 000 кв. м (GLA). Помимо небольших торговых центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу.

Кроме того, до конца 2019 года к открытию запланировано сразу два аутлет-центра на Новорижском шоссе – The Outlet Moscow и Novaya Riga Outlet Village, а также в начале 2020 года планируется открытие аутлет-центра Vnukovo Premium Outlet на Киевском шоссе.

К этому же стоит отметить, что в I квартале 2019 года открылся XL Family Outlet – проект реконцепции ТРЦ XL на Ярославском шоссе. Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 кв. м/73 000 кв. м), сроки реализации – конец 2020 года, выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 кв. м/ 127 000 кв. м), анонсировано начало строительства в 2020 году МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 кв. м).

Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиаконструктора Миля общей площадью 11 000 кв. м по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 кв. м, планируемое открытие в 2021 году.

Введен в эксплуатацию долгострой на Кронштадтском бульваре – ТЦ «Гавань» (GLA – 18 200 кв. м), однако арендная кампания на объекте еще продолжается.

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 году ожидается небольшое увеличение доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако вакансии в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Складская недвижимость Московского региона в I полугодии 2019 года

По итогам I полугодия 2019 года общий объем нового строительства составил 413 000 кв. м. Более 52% от общего объема введенных в I полугодии 2019 года объектов являются частью спекулятивного девелопмента.

Доля вакантных площадей продолжала снижаться и по итогам I полугодия 2019 года составила 3%, или около 456 000 кв. м. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам I полугодия 2019 года составила 3 750 руб./кв. м/год.

Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли Knight Frank, Россия и СНГ, отмечает: «Мы видим тренд на увеличение среднего размера сделки, количества сделок и общего объема поглощения, что подтверждает готовность со стороны клиентов реализовывать свои планы, фиксируя текущие рыночные условия ввиду снижающейся вакансии, постепенного увеличения ставок аренды и цен продажи объектов. Продолжение этого тренда мы увидим во 2-й половине года».

Динамика ввода и сделок в Московском регионе

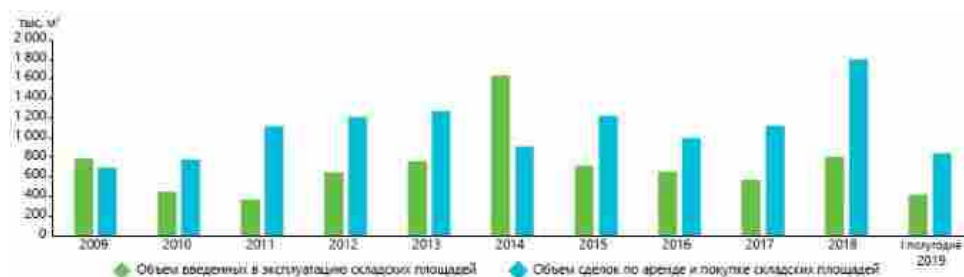


Рисунок 34.

По итогам I полугодия 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 413 000 кв. м складских площадей. Общий объем предложения достиг 14 880 000 кв. м.

В структуре нового строительства наибольшая доля у спекулятивных проектов – 52%, что на 16 п.п. выше аналогичного показателя по итогам I полугодия 2018 года. Совокупная площадь данных объектов составляет 216 000 кв. м. Рост доли спекулятивных складов произошел на фоне высокого ежеквартального объема поглощения, который наблюдался на рынке Московского региона с III квартала 2017 года и составлял не менее 400 000 кв. м складских площадей в квартал.

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2019 года

Название объекта	Площадь, кв. м
Распределительный центр IKEA	90 000
СК «Внуково-II», блоки 11, 12,13,14	52 000
СК «Внуково-II», блоки 11, 12,13,14	50 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1	48 900
«PNK Парк Новая Рига»	29 925
СК «Свитино»	26 745
СК «Михайловская Слобода», корпус 3	23 200
«PNK Парк Валищево», корпус 10	16 596
«PNK Парк Софьино», корпус 1	16 000

Рисунок 35.

Стабильный спрос и низкая доля вакантных площадей стали факторами, повлиявшими на уверенность девелоперов в реализации спекулятивных проектов. За отчетный период произошло снижение доли складских комплексов, строящихся под собственные нужды компаний в общей структуре нового строительства. По итогам I полугодия 2019 года доля таких объектов снизилась на 11 п.п. и составила 37%, или 150 000 кв. м в абсолютных значениях.

Распределение введенных в 2019 году складских комплексов по типу строительства

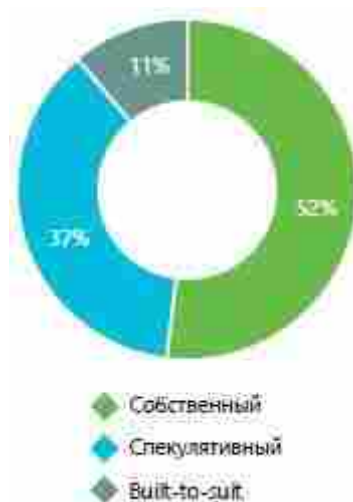


Рисунок 36.

Стабильный спрос и низкая доля вакантных площадей стали факторами, повлиявшими на уверенность девелоперов в реализации спекулятивных проектов. За отчетный период произошло снижение доли складских комплексов, строящихся под собственные нужды компаний в общей структуре нового строительства.

По итогам I полугодия 2019 года доля таких объектов снизилась на 11 п.п. и составила 37%, или 150 000 кв. м в абсолютных значениях. В структуре нового строительства, доля новых объектов, построенных для собственных нужд, представлена объектами, построенными главным образом, для производственных компаний. На долю объектов, построенных с учетом требований будущего арендатора (built-to-suit), приходится только 11% объема нового строительства.

В связи с низкой долей вакантных площадей и высоким спросом, который отмечается на рынке Московского региона с начала 2018 года, наблюдается повышение интереса к спекулятивному девелопменту со стороны игроков рынка. Сохранение данного тренда прогнозируется до конца I полугодия 2020 года.

Внутри 45-километровой зоны вокруг МКАД расположено 90% от общего объема предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе. Максимальный объем предложения сконцентрирован на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД. На таком удалении находится 4,7 млн кв. м, или 33% от общего объема предложения. Доля вакантных площадей в данной локации составляет 4%, или 175 000 кв. м в абсолютном выражении.

Наименьший объем предложения, как и наименьшая доля вакантных площадей, представлены на расстоянии до 7,5 км от МКАД и более 45 км от МКАД. Общий объем качественных объектов, находящихся на расстоянии до 7,5 км, составляет 2,2 млн кв. м, доля вакантных площадей составляет порядка 2%, что эквивалентно 38 000 кв. м. Наименьшая доля вакантных площадей, около 1%, или менее 10 000 кв. м в абсолютном выражении, у объектов, находящихся на удалении более 45 км от МКАД.

Распределение качественного предложения и доля вакантных площадей

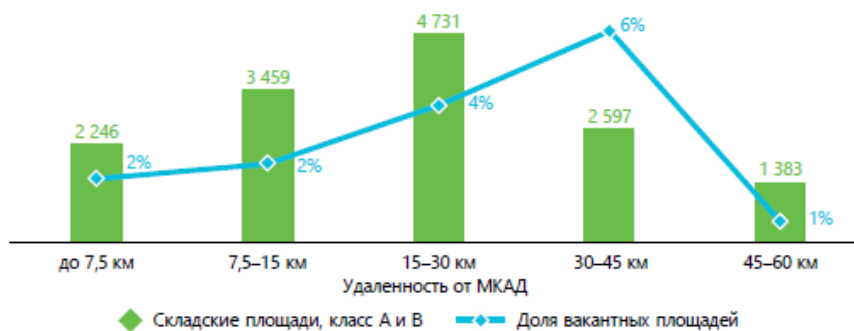


Рисунок 37.

Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД

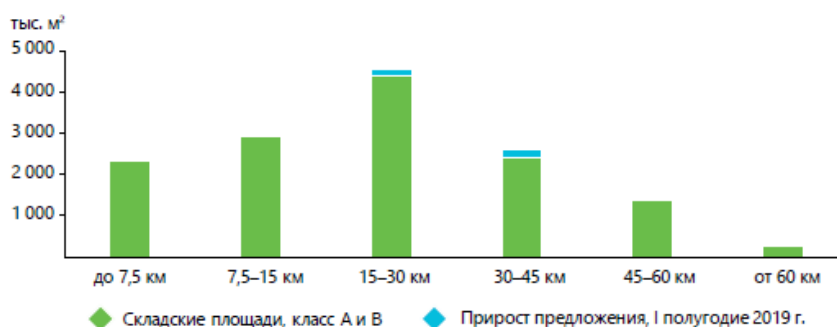


Рисунок 38.

В I полугодии 2019 года минимальная доля складского девелопмента (около 3%, или 12 000 кв. м) пришлась на расстояние до 7,5 км от МКАД. Незначительное количество было введено в эксплуатацию на расстоянии 7,5-15 км от МКАД. В абсолютном выражении это менее 12 000 кв. м.

39% от общего объема новых объектов было введено в эксплуатацию на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, что составляет около 162 000 кв. м. На расстоянии от 30 до 45 км от МКАД наблюдался максимальный за отчетный период прирост предложения, который составил 55%, или 228 000 кв. м в абсолютном выражении.

Девелоперы крупных проектов продолжают удаляться от МКАД вплоть до 45 км. По-прежнему минимальной остается девелоперская активность рядом с Москвой – на расстоянии до 15 км от МКАД, что связано с высокой стоимостью земли в данной локации и тем фактом, что застройщики предпочитают рассматривать участки на таком удалении от МКАД под многоквартирные жилые проекты.

Девелоперская активность также минимальна на расстоянии более 60 км, где в I полугодии 2019 не было введено в эксплуатацию ни одного объекта, что объясняется низким спросом на объекты, находящиеся на столь значительном удалении от Москвы.

В I полугодии 2019 года наблюдается существенное сокращение вакантных складских площадей. В годовой динамике доля свободных помещений снизилась практически в 2 раза (с 6,1% до 3%) – это самый низкий показатель с 2013 года. Доля свободных площадей составила порядка 456 000 кв. м в абсолютном выражении.

Динамика доли вакантных площадей

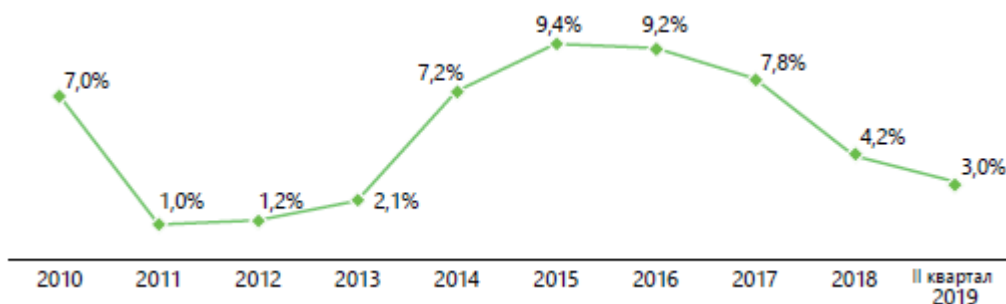


Рисунок 39.

По итогам I полугодия 2019 года общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 841 000 кв. м. Более 30% от общего объема (или около 254 000 кв. м) в I полугодии 2019 года заключены на южном направлении Московского региона, около 19% (или 161 000 кв. м) – на северном, 13% (или 111 000 кв. м) от общего объема сделок заключены на юго-западном направлении, 7% (или 54 000 кв. м) заключено на северо-востоке.

Наименьшая активность на рынке наблюдалась на востоке и юго-востоке региона, а также на западе и северо-западе. На этих направлениях спрос составил от 6% до 8% от общего объема сделок.

Распределение сделок по аренде/ покупке по направлению



Рисунок 40.

По итогам I полугодия 2019 года наибольший объем сделок (75%, или около 633 000 кв. м) был заключен в готовых зданиях, 17% от общего объема сделок, или 140 000 кв. м в абсолютном выражении, пришлось на приобретение готовых зданий, 8% составили сделки по реализации проектов в формате built-to-suit.

Средний размер арендуемой площади в готовом объекте составил порядка 16 000 кв. м, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем по итогам I полугодия 2018 года. Это связано, в том числе, с вводом в эксплуатацию в 2018 году большого объема новых качественных складских площадей спекулятивного формата, которые были востребованы среди арендаторов I полугодия 2019 года.

По итогам первых 6 месяцев 2019 года представители сегмента розничной торговли заняли лидирующую позицию в структуре спроса, арендовав и купив около 253 000 кв. м складских площадей.

Крупнейшими сделками в данном сегменте стали аренда 87 000 кв. м сетью магазинов «ВкусВилл» мультитемпературного распределительного центра в «PNK Парк Вешки», аренда

розничной сетью «Спортмастер» склада в индустриальном парке «Холмогоры» площадью около 35 000 кв. м.

Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2019 года

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект	Площадь, кв.м	Тип сделки
2	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«ПНК Парк Вешки»	108 064	Аренда
2	«Мистраль»	Производство	«ПНК Парк Коледино»	53 500	Продажа
1	«Почта России»	Транспорт и логистика	СК «Вкуково II»	50 000	Продажа
2	«Яндекс маркет»	Онлайн-торговля	СК «Софьино»	39 131	Аренда
1	«Спортмастер»	Розничная торговля	ИП «Холмогоры»	35 044	Аренда

Рисунок 41.

Второе место в структуре спроса сформировал сегмент транспортно-логистических компаний, объем сделок в котором по итогам I полугодия 2019 года составил около 221 000 кв. м. Третье место в структуре распределения сделок по профилю компаний занял производственный сегмент.

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей



Рисунок 42.

Общий объем сделок производственных компаний в абсолютном выражении составил порядка 215 000 кв. м. За отчетный период увеличился средний размер сделки по аренде и покупке складских площадей, что подтверждает готовность клиентов реализовывать свои планы развития. Данный тренд, как и стремление арендовать или купить склад в текущих ценах, ожидая последующего роста арендных ставок, ввиду текущей низкой доли вакантных площадей, сохранится во 2-й половине 2019 года.

Впервые за долгое время на рынке складской недвижимости Московского региона, на фоне значительного уменьшения доли вакантных площадей, наблюдался рост арендных ставок. С начала 2019 года ставка аренды выросла на 2,7% и составила по итогам I полугодия 2019 года 3 750 руб./кв. м/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год

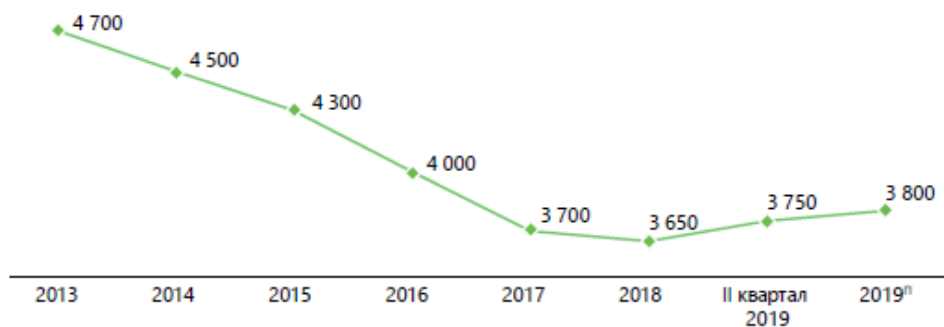


Рисунок 43.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и доля вакантных площадей по направлениям Московского региона

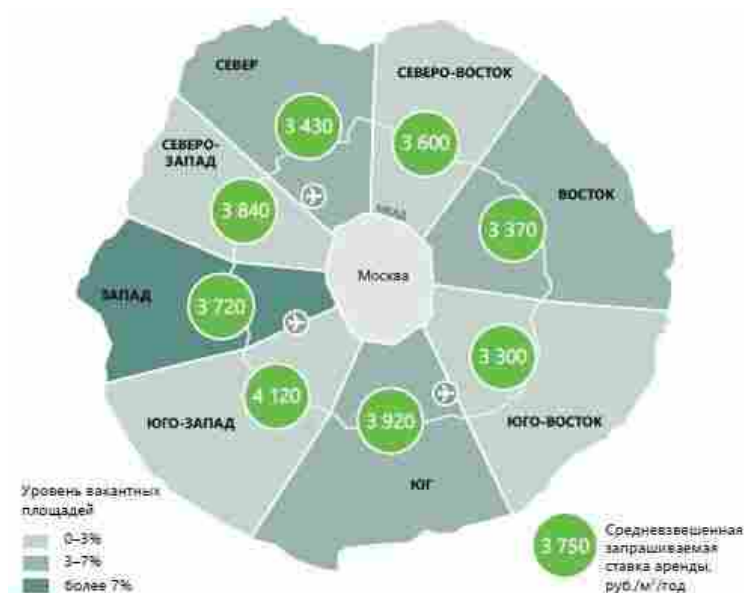


Рисунок 44.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, во II полугодии 2019 года на рынке складской недвижимости Московского региона будет введено около 600 000 кв. м складских площадей, из которых более половины строится в формате built-to-suit.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу во II полугодии 2019 года

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
«PNK Парк Белый Раст», РЦ Leroy Merlin	PNK Group	145 000
«PNK Парк Валищево», корпус 12 (Лента)	PNK Group	70 000
Распределительный центр Wildberries, 2 очередь	А Плюс Девелопмент	53 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.1	Логопарк Менеджмент	41 069
Логопарк «Софьино», корпус 3.2	Логопарк Менеджмент	39 158
СК «Михайловская Слобода», корпус 4	Меридиан	23 200

Рисунок 45.

Объем сделок по аренде и покупке качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2019 года может составить около 1 400 тыс. кв. м. Не ожидается существенных изменений в структуре спроса: лидирующую позицию продолжит занимать сегмент розничной торговли.

На фоне увеличения во II полугодии доли проектов в формате built-to-suit и прогнозируемого объема сделок, доля вакантных площадей, тем не менее, к концу 2019 года сохранится на текущем уровне 3%. Это связано с осуществляемым рядом компаний строительством собственных распределительных центров. По завершении строительства компании переедут в новые объекты, освободив ранее арендуемые складские площади для потенциальных арендаторов. На рынке также сохранится доля спекулятивного девелопмента, объекты которого будут доступны для аренды во II полугодии 2019 года.

На фоне низкой доли вакантных площадей ряд девелоперов и собственников качественной складской недвижимости продолжит пересматривать коммерческие условия на готовые объекты, в связи с чем до конца 2019 года ожидается постепенный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе.

Рынок Московского региона находится в начале цикла роста ставок аренды. Продолжение роста ожидается в 2020 году как в связи с увеличением себестоимости строительства, так и в связи с увеличением доли проектов в формате built-to-suit в структуре нового строительства II полугодия 2019 года.

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость

Совокупный показатель инвестиций в недвижимость России в I полугодии 2019 года составил 78 млрд рублей, на 4% выше, чем за аналогичный период годом ранее. Несмотря на такое несущественное повышение, до конца года эксперты ожидают ряд крупных, в том числе портфельных сделок, что станет основным фактором увеличения годового объема инвестиций в недвижимость.



Рисунок 46.

Как и в предыдущие три года, ожидается что основная доля годового объема инвестиций в недвижимость России придется на вторую половину года. Учитывая прогнозируемый объем инвестиций на уровне 260-280 млрд рублей, во второй половине года нас ждет ряд крупных сделок на общую сумму около 200 млрд рублей.

Структура спроса со стороны инвесторов в первой половине 2019 года претерпела существенные изменения: офисный сегмент потерял лидерство, а наибольшая доля инвестиций пришлась на земельные участки под девелопмент.

Совокупный объем инвестированных в сегмент земельных участков средств составил почти 24 млрд рублей, а доля в общем объеме инвестиций I полугодия – 31%. Объем инвестиций в этот сегмент уже приблизился к прошлогоднему годовому результату (28 млрд рублей).

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

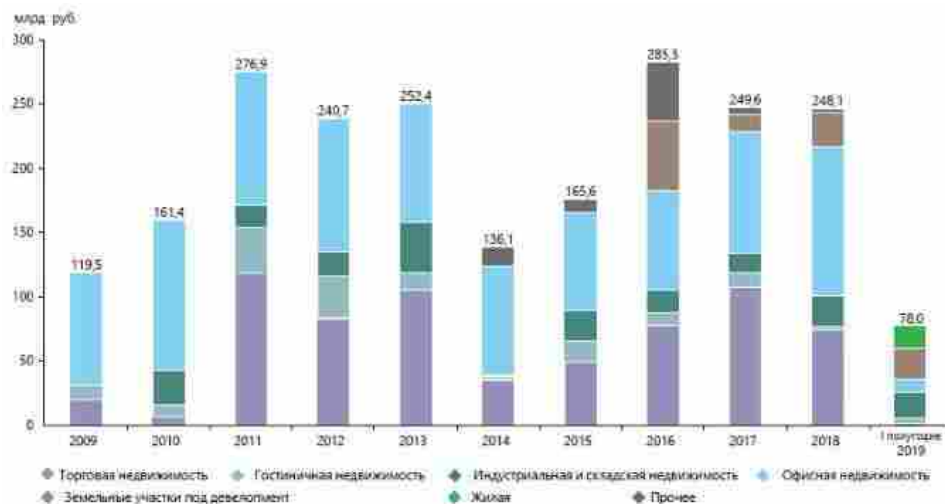


Рисунок 47.

Среди наиболее значимых сделок, повлиявших на лидерство этого сектора, стало приобретение группой Эталон прав на реализацию проекта в рамках комплексного освоения территории Завода имени Лихачева.

На офисы за период пришлось 14% инвестиций (снижение на 18 п.п. г/г), на гостиничную недвижимость – 5% (увеличение на 3 п.п. г/г), а на торговую – 2% (снижение на 53 п.п. г/г).

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Рисунок 48.

Географическая сегментация инвестиций в недвижимость в целом соответствует структуре, зафиксированной по итогам I полугодия 2018 года. В недвижимость Москвы было инвестировано 73%, на 5 п. п. больше, чем годом ранее.

Учитывая существенный рост сделок с земельными участками под девелопмент, наиболее активными инвесторами стали девелоперы, на которые пришлось 36% объема инвестированных средств. Как и в 2018 году в целом, в I полугодии иностранные инвесторы сохранили второе место и практически идентичную долю в 25%. Инвесткомпании заняли третье место с долей 21%.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Рисунок 49.

В I полугодии 2019 года доля российских инвесторов в структуре общего объема инвестиций составила 70% против 49% по итогам I полугодия 2018 г. Несмотря на снижение доли иностранных инвесторов, по итогам года ожидается сохранение структуры I полугодия текущего года, таким образом их доля по итогам года останется на уровне около 30%, что в целом соответствует картине 2018 года. Иностранные инвесторы представлены в I полугодии всего двумя странами – Беларуссией и Мальтой.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



Рисунок 50.

Ставки капитализации за последние 6 месяцев не претерпели изменений. По итогам I полугодия 2019 года диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,5-10%, в торговой недвижимости – 9,75-10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,5-12%.

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Рисунок 51.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры — жилищного и коммунального хозяйства,

здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждения культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

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

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

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

Корректировка на техническое состояние (отделку)

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

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

Класс конструктивных систем.

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

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

Таблица №14. Ценообразующие факторы

№ п/п	Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
1	2	3
2	Местоположение	Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. Центр - дороже; окраина - дешевле. Диапазон может составлять от 0-30%. (Экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др. Значений более 30%, указывает о неверно подобранном аналоге в сравнение по данному ценообразующему фактору.
3	Факт сделки (уторговование)	Сделка - 0%, предложение: скидка 0-30% (Источник: По данным риэлтерских фирмам, таких как АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44 и др.)
4	Передаваемые права	Продается только собственность, без каких либо ограничений
5	Время продажи/предложения	Конъюнктура рынка стабильна: 0%. Однако отклонения могут составлять при правильном подборе аналогов до 10%

6	Условия продажи (чистота сделки)	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки; Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
7	Условия финансирования	
8	Назначение объекта	Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения, дорожке производственно-складской
9	Этажность/этаж расположения	Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дорожке аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше
10	Площадь объекта	Стоимость 1 кв.м. помещений с меньшей площадью, дорожке 1 кв.м. помещений с большей площадью. (Источник: методике ООО «Финансы и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8(495)7375353, сайт: http://www.fbk.ru/)
11	Инженерные сети	Наличие или возможность подведения коммуникаций в среднем составляет по 3% за отопление, водопровод, канализацию, электричество и 6% за газ. Данный диапазон приведен на основании консультаций с такими агентствами недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
12	Класс конструктивных систем	В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие: 1) влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании; 2) характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.) 3) тип сэндвич-панелей; 4) нормативная долговечность материала и год постройки объекта; 5) состояние материала (наличие трещин и пр.)
13	Корректировка на техническое состояние (отделку)	Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Диапазон от 0-25% экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
14	Возможность нового строительства на участке	Является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта если площадь застройки меньше площади участка в 2 раза

Таблица 15. Перечень объектов аналогов

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

11	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Ботанический сад, Сельскохозяйственная улица, 16А	Нет	продажа	1580,0	Хорошее	75 949 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1580_m_1057830299
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 колеблется 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 1 375 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. На дату оценки оценщику не удалось найти необходимое количество прямых (максимально идентичных) относительно объекта оценки по всем количественным, техническим и экономическим характеристикам объектов аналогов.

Источник:

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

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

<https://zдание.info/2393/2467/news/13775>

ООО АКГ АРС»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные преимущества и недостатки затратного подхода при оценке объектов недвижимости представлены в таблице №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 объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- и другая информация, напрямую влияющая на стоимость объекта.

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

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

Доходный подход

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

Выбранные подходы и методы оценки

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

Таблица №17. Выбранные подходы и методы оценки.

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

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Основные этапы оценки сравнительным подходом:

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

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

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

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

5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения

Типичными единицами сравнения для рынка недвижимости являются:

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

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

Ценообразующие факторы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на техническое состояние (отделку)

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

Класс конструктивных систем.

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

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

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

5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Таблица 18. Описание объектов аналогов для объекта оценки¹

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2		3	4	5	6
1	Тип объекта	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений
2	Характеристики объекта	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями
3		Строения:	Строения:	Строения:	Строения:	Строения:
4		Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 7 739,9 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 302,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 70,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 200,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 330,0 кв.м.
5	Назначение (характер использования) объекта	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)
6	Варианты использования объекта	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)
7	Адрес объекта	г. Москва	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	г. Москва, ул. Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская
8	Расстояние до центра г. Тулы	В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
9	Численность населения данного городского поселения	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.
10	Проходимость места	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
11	Автомобильный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
12	Дата предложения	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 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

	кв.м.					
16	Общая площадь ЗУ, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
18	<i>В т.ч.: вид права на ЗУ</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>
19	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
20	Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
21	Изолированность	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
22	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
23	Инженерные системы	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Физическое состояние здания/год постройки объекта	Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1938	Хорошее/1900-е	Хорошее/2003
26	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
27	Цена, с НДС руб.		40 800 200	10 990 000	28 400 000	53 100 000
28	Цена, с НДС руб./кв.м.		135 100	157 000	142 000	160 909
29	Источник		http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/160610529/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/214008032/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/139172064/ (См. Приложение)

5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения

Описание корректировок

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Таблица 19. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный 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.Высококласная 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 риэлтерскими 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:

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

где,

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

объекта оценки,

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

Сумма Pn – сумма баллов.

5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 21. Расчет стоимости сравнительным подходом ²

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Стоимость объекта	руб.		40 800 200	10 990 000	28 400 000	53 100 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	7739,9	302	70	200	330
3	Общая площадь ЗУ	кв.м.	0	0	0	0	0
4	Рыночная стоимость ЗУ	руб.	0	0	0	0	0
5	Стоимость улучшений	руб.		40 800 200	10 990 000	28 400 000	53 100 000
6	Цена предложения	руб./кв.м.		135 100	157 000	142 000	160 909
7	Поправка на торг	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	131 095	118 570	134 359
9	Дата предложения	дата	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года
10	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	131 095	118 570	134 359
12	Местоположение		г. Москва	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	г. Москва, ул.Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская
13	Расстояние до центра г. Тулы		В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
14	Численность населения данного городского поселения		Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.
15	Проезжимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
16	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
17	Коэффициент	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
	корректировки						
18	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	131 095	118 570	134 359
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.		112 809	131 095	118 570	134 359
22	Характер использования (назначение)		Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)
23	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
24	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	131 095	118 570	134 359
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.		112 809	131 095	118 570	134 359
28	Корректировка на общую площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
29	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	131 095	118 570	134 359
30	Корректировка на состав площадей	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
31	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	131 095	118 570	134 359
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	руб./кв.м.		112 809	131 095	118 570	134 359

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
	стоимость						
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.		112 809	131 095	118 570	134 359
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.		112 809	131 095	118 570	134 359
41	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
42	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
43	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	131 095	118 570	134 359
44	Сумма корректировок по модулю	%		16,5%	16,5%	16,5%	16,5%
45	Весовые доли			5	5	5	5
46	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	124 208				
47	Стоимость улучшений	руб.	961 357 499				

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

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

1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	124 208	5	0	0	130 418	9 742 225
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	124 208	5	-10	0	117 377	12 359 798
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	124 208	0	-20	0	99 366	21 323 944
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	124 208	5	-10	0	117 377	13 662 683
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	124 208	5	-10	0	117 377	11 502 946
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	124 208	5	-20	0	104 335	7 501 687
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	124 208	5	0	0	130 418	9 364 012
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	124 208	-15	0	0	105 577	124 211 341
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	124 208	5	-20	0	104 335	9 035 411
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	124 208	5	-10	0	117 377	9 131 931
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	124 208	5	0	0	130 418	19 588 784
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	124 208	5	-15	0	110 856	6 673 531
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	124 208	5	-15	0	110 856	17 592 847
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	124 208	5	-15	0	110 856	15 087 502
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	124 208	-5	-20	0	94 398	73 186 769
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	124 208	-15	0	0	105 577	460 928 067
17	Итого:	7 739,90						820 893 478

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки 21 сентября 2019 года составляет:

820 893 478 рублей 00 копеек

(Восемьсот двадцать миллионов восемьсот девяносто три тысячи четыреста семьдесят восемь) рублей 00 копеек

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

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	9 742 225
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	12 359 798
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	21 323 944
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	13 662 683
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	11 502 946
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	7 501 687
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	9 364 012
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	124 211 341
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	9 035 411
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	9 131 931
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	19 588 784
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	6 673 531
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	17 592 847
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	15 087 502
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	73 186 769
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	460 928 067
17	Итого	7 739,90	820 893 478

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

В качестве потока денежных средств берется чистый операционный доход.

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

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

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

5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения

Описание поправок

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину 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, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные 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.Высококласная 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, встроенно-пристроенные помещения. Помещения торгово-офисного назначения пользуется устойчивым спросом вне зависимости от типа объекта: встроенное помещение или же это отдельно-стоящее здание. Однако исследования рынка в данном сегменте показало, что наибольшим спросом пользуются отдельно стоящие здания, затем идут помещения встроенно-пристроенные, далее встроенные помещения. Зачастую эта зависимость отражается как стоимость земельного участка находящегося под встроенно-пристроенными и отдельно-стоящими зданиями и помещениями. В данном случае корректировка не применялась, все объекты аналоги идентичны по данному параметру с объектом оценки.

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

Корректировка на коммунальные и иные платежи

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

Корректировка на этаж расположения

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

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

Корректировка на площадь помещения

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

Корректировка на коммуникации

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

Корректировка на отделку

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

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

Таблица 25. 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/

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-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В	
Адрес	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка		г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира		г. Москва, ЦАО, ул. Л. Толстого, М. Парк культуры	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019		Сентябрь 2019		Сентябрь 2019	
Арендная плата, руб./год без НДС		8 400 888		15 425 856		21 378 000	
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/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098 (См. Приложение)		http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987 (См. Приложение)		http://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/literator-arenda-ofisov-ot-593-kv-m-o-4594 (См. Приложение)	
КОРРЕКТИРОВКА	ОПИСАНИЕ	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение
Состав прав	Аренда	Аренда	0%	Аренда	0%	Аренда	0%
Условия финансирования	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия продажи	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия рынка (дата продажи)	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	0%	Сентябрь 2019	0%	Сентябрь 2019	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-14,3%	предложение	-14,3%	предложение	-14,3%
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		-14,3%		-14,3%		-14,3%	
Согласование результатов							
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		3 371		3 250		3 053	
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей	3 225						

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 сентября 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 производства	Динамичный	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:

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

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

R_0 – безрисковая ставка.

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

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

Расчет ставки капитализации

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

Ставка капитализации состоит из двух частей:

Ставки доходности инвестиций (ставки дисконтирования).

Нормы возврата капитала.

Далее рассчитываем вторую часть ставки капитализации - норму возврата капитала.

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

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

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

где:

KD – ставка дисконтирования;

n – срок экономической жизни

Таблица 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:

$$C_{зд} = \frac{ЧОД}{СК}$$

где:

Сзд – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ДВД - ОР;$$

где:

ДВД – действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы по объекту оценки.

$$ДВД = ПВД * Кз * Кс;$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.

Кз - коэффициент не до загрузки помещений;

Кс - коэффициент сбора платежей;

$$ПВД = Аст * S;$$

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 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.	3 225
3.	Арендная плата (А ст), руб./ кв.м./год	38 700
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	299 534 130
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	50%
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7.	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	149 767 065
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	17,9%
9.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	122 958 760
10.	Коэффициент капитализации	16,71%
11.	Справедливая стоимость Объекта (V), руб.	735 839 380

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 29а. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ⁵

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на площадь помещения, %	Корректировка месторасположения объекта, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Большой	74,7	95 070,92	0	0	0	95 071	7 101 804

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

	Овчинниковский пер., д. 12, стр.1							
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	95 070,92	0	-10	0	85 564	9 009 889
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	95 070,92	0	-20	0	76 057	16 321 832
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	95 070,92	0	-10	0	85 564	9 959 650
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,0	95 070,92	0	-10	0	85 564	8 385 272
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	95 070,92	0	-20	0	76 057	5 468 498
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	95 070,92	0	0	0	95 071	6 826 098
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	95 070,92	0	0	0	95 071	111 851 032
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	95 070,92	0	-20	0	76 057	6 586 536
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	95 070,92	0	-10	0	85 564	6 656 879
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	95 070,92	0	0	0	95 071	14 279 664
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,2	95 070,92	0	-15	0	80 810	4 864 762
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	95 070,92	0	-15	0	80 810	12 824 547
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	95 070,92	0	-15	0	80 810	10 998 241
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,3	95 070,92	0	-20	0	76 057	58 966 992
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	95 070,92	0	0	0	95 071	415 060 972
17	Итого:	7 739,9						705 162 668

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 21 сентября 2019 года составляет:

705 162 668 рублей 00 копеек

(Семьсот пять миллионов сто шестьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек, в т.ч.:

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

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	7 101 804
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	9 009 889
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	16 321 832
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	9 959 650
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	8 385 272
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	5 468 498
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	6 826 098
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	111 851 032
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	6 586 536
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	6 656 879
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	14 279 664
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	4 864 762
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	12 824 547
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	10 998 241
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	58 966 992
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	415 060 972
17	Итого	7 739,90	705 162 668

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.	820 893 478 (См. таблицу № 32)
Доходный, руб.	705 162 668 (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 купли-продажи, подобных объектов. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости произведен по формуле:

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

где:

PV - обоснованная Справедливая стоимость объектов оценки, руб.;

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

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

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

Q1 – весовой показатель достоверности затратного подхода;

Q2 – весовой показатель достоверности доходного подхода;

Q3 - весовой показатель достоверности сравнительного подхода

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

Таблица 32. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по затратному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по сравнительному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по доходному подходу с весовым коэфф. руб.	Сумма округленно руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	Не применялся	—	—	9 742 225	0,5	4 871 113	7 101 804	0,5	3 550 902	8 422 015
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	Не применялся	—	—	12 359 798	0,5	6 179 899	9 009 889	0,5	4 504 945	10 684 844
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	Не применялся	—	—	21 323 944	0,5	10 661 972	16 321 832	0,5	8 160 916	18 822 888
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	Не применялся	—	—	13 662 683	0,5	6 831 342	9 959 650	0,5	4 979 825	11 811 167
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	Не применялся	—	—	11 502 946	0,5	5 751 473	8 385 272	0,5	4 192 636	9 944 109
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	Не применялся	—	—	7 501 687	0,5	3 750 844	5 468 498	0,5	2 734 249	6 485 093
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	Не применялся	—	—	9 364 012	0,5	4 682 006	6 826 098	0,5	3 413 049	8 095 055
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не применялся	—	—	124 211 341	0,5	62 105 671	111 851 032	0,5	55 925 516	118 031 187
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не применялся	—	—	9 035 411	0,5	4 517 706	6 586 536	0,5	3 293 268	7 810 974
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	Не применялся	—	—	9 131 931	0,5	4 565 966	6 656 879	0,5	3 328 440	7 894 406
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	Не применялся	—	—	19 588 784	0,5	9 794 392	14 279 664	0,5	7 139 832	16 934 224
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	Не применялся	—	—	6 673 531	0,5	3 336 766	4 864 762	0,5	2 432 381	5 769 147
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	Не применялся	—	—	17 592 847	0,5	8 796 424	12 824 547	0,5	6 412 274	15 208 698
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	Не применялся	—	—	15 087 502	0,5	7 543 751	10 998 241	0,5	5 499 121	13 042 872
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	Не применялся	—	—	73 186 769	0,5	36 593 385	58 966 992	0,5	29 483 496	66 076 881

16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	Не применялся	—	—	460 928 067	0,5	230 464 034	415 060 972	0,5	207 530 486	437 994 520
17	Итого										763 028 080

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Справедливая стоимость объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 7739,9 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 21 сентября 2019 года составляет:

763 028 080 рублей 00 копеек

(Семьсот шестьдесят три миллиона двадцать восемь тысяч восемьдесят) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 33. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	8 422 015
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	10 684 844
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	18 822 888
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	11 811 167
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	9 944 109
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	6 485 093
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	8 095 055
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	118 031 187
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	7 810 974
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	7 894 406
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	16 934 224
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	5 769 147
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	15 208 698
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	13 042 872
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	66 076 881
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	437 994 520
17	Итого	7 739,90	763 028 080

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)»;
 - 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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17.08.2010 г.

Документы-основания: Принята доверительная упрощенная, зарегистрированная ФСФР России 04.02.2010 г. № 1232-94164679. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7007. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект государственного права: Акционерным инвестиционным паем Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Обладание долей собственности

Описание права: Адрес: МОСКВА, ул. ВЛАДИМИРСКАЯ 2-8, д.8, корп.1
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 773,3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Проведена государственная регистрация в установленном порядке

Кадастровый (или иной) номер: 40838

Существующая организация: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Обременение права:

Внесено в Единый государственный реестр недвижимости на основании документа и сведений о нем 17.08.2010 года
Адресная запись регистрации № 77-77-13/065/2010-224

Регистратор: КАДОВСКИЙ А.А.

77.АМ

№ 379100



СПРАВКА ТБТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ СЪЕЗДА

Общий процент износа %	30	на	2009	Год постройки	1974
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	железобетонное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	Встроенное		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1т=2,28 h1эт=3,50 h1эт=3,50 h2-9эт=2,50				

Водо-технической инвентаризации Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Л.А. Сперкина

"22" января 2010 г.



М.П.

Исполнитель Егива М.Н.

03 34 300038

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений

02 34 09 0099163

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 1, всего листов 2Дата 22.01.2010Кадастровый номер
Идентификационный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1775/13 (00004031; 0138, 0144)

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

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

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

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

- 1.11. ГМТ МосгорБТИ (Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Восточного БТИ

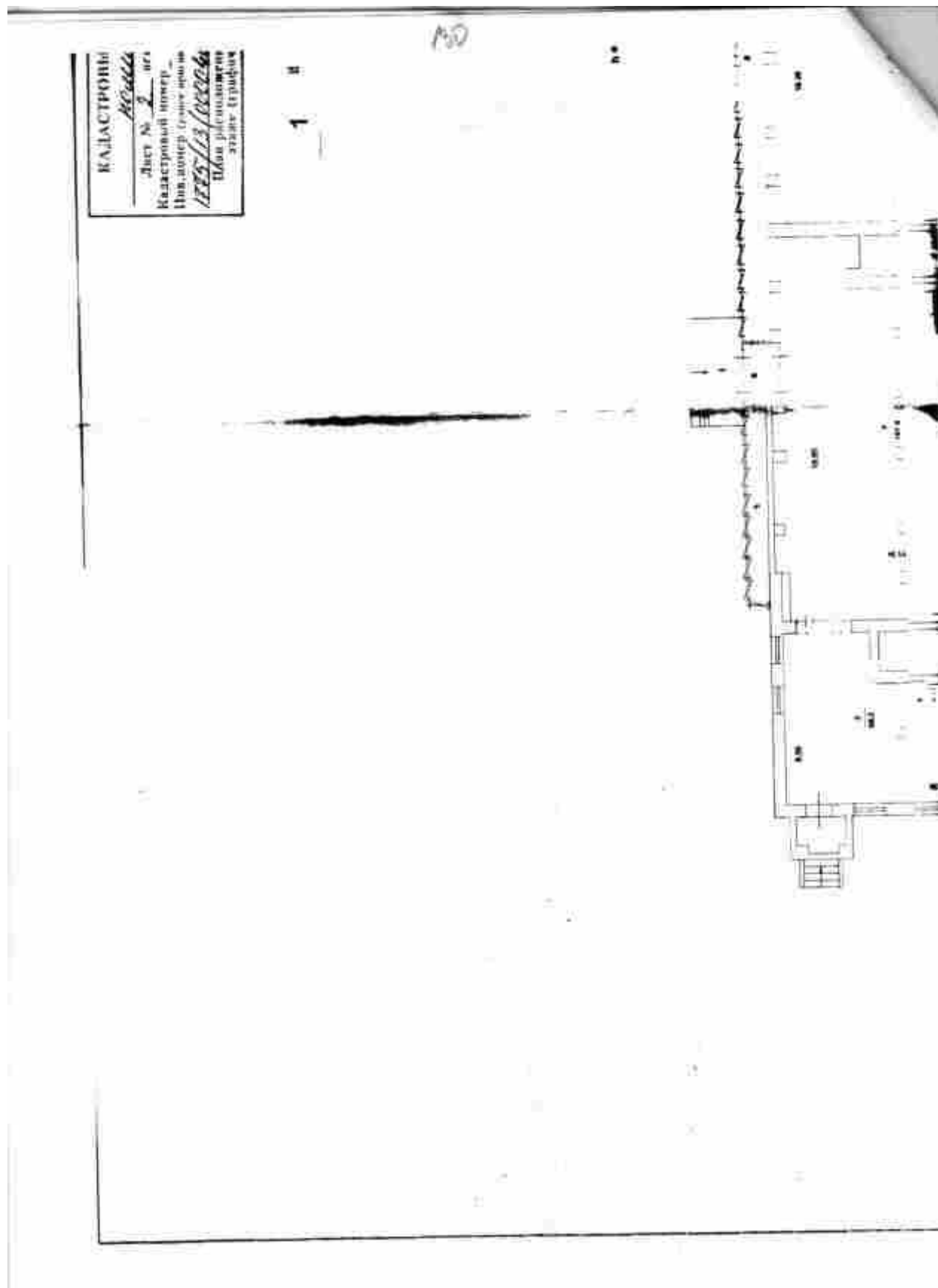


[Подпись]
(подпись)

Л.А. Свешникова
(подпись, фамилия)

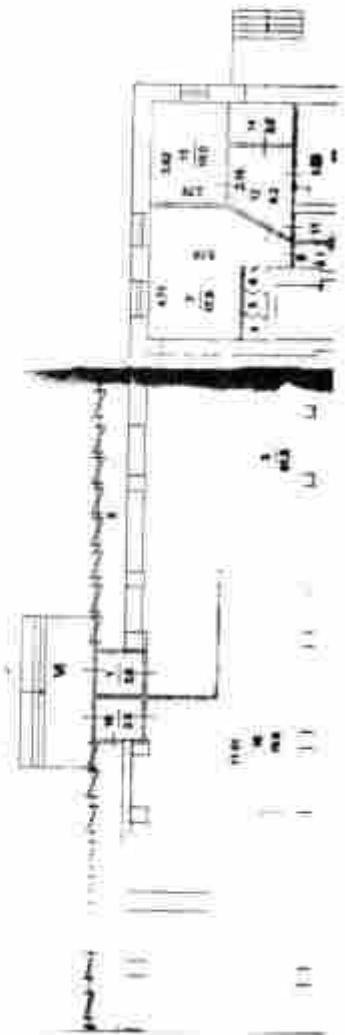


02 34 09 0099159

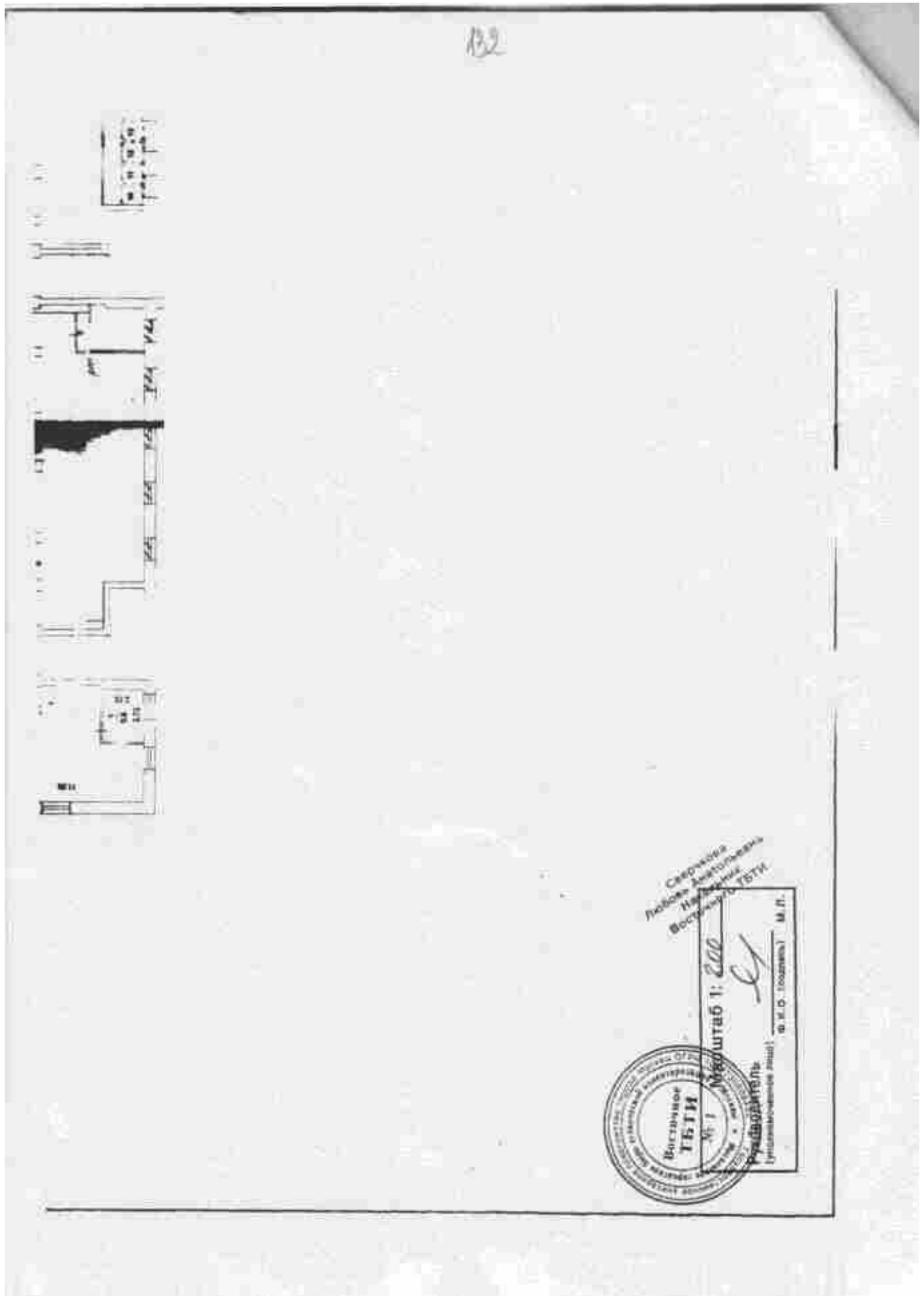




131



PROJECT	1000000000
DATE	10/10/00
BY	10/10/00
FOR	10/10/00
REVISION	10/10/00
APPROVED FOR	10/10/00
(CTB)	10/10/00



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 34 09 0099165

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поставке/группе

Начальник ТБТИ

Л.А. Свержкова



Исполнитель

Елиза М.Н.

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Буденко Е.В.

Восточное ТБМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N 1 Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 21.09.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-17)

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

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризац
города Москвы



02 34 09 0099174

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

стр. 2

Помещение № VI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование: 21.09.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-16)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Всего
			всего	основ.	вспом.	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		торгов.			
	4	приверочная	0,8		0,8	торгов.			
	5	приверочная	0,6		0,6	торгов.			
	6	приверочная	0,6		0,6	торгов.			
	7	коридор	17,9		17,9	торгов.			
	8	умывальник	2,1		2,1	торгов.			
	9	уборная	1,5		1,5	торгов.			
	10	уборная	1,5		1,5	торгов.			
	11	умывальник	2,4		2,4	торгов.			
	12	прилавки	6,2	6,2		торгов.			
	13	кабинет	10,0	10,0		торгов.			
	14	тамбур	2,8		2,8	торгов.			
	15	парикмахерская	12,5	12,5		торгов.			
	16	парикмахерская	8,7	8,7		торгов.			
Итого по помещению			173,1	128,9	44,2				
---Новые помещения всего			173,1	128,9	44,2				
в т.ч. Торговые			173,1	128,9	44,2				
Итого:			775,3	636,2	139,1				
---Новые помещения всего			775,3	636,2	139,1				
в т.ч. Торговые			774,1	635,0	139,1				
Прочие			1,2	1,2					

Экспликация на 2 страницах

22.01.2010 г.

Исполнитель

Егор М.Н.

03 34 300038

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.

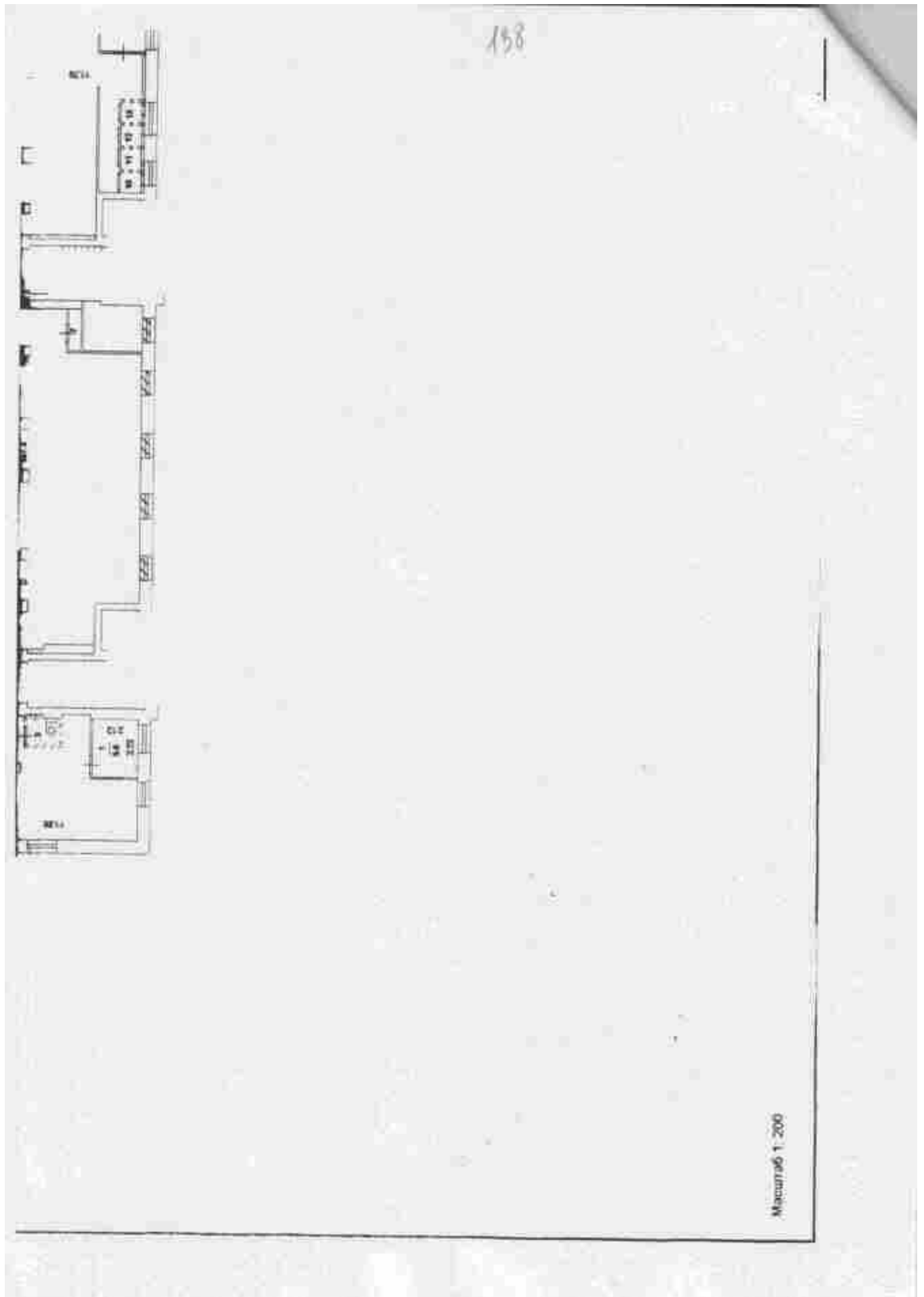


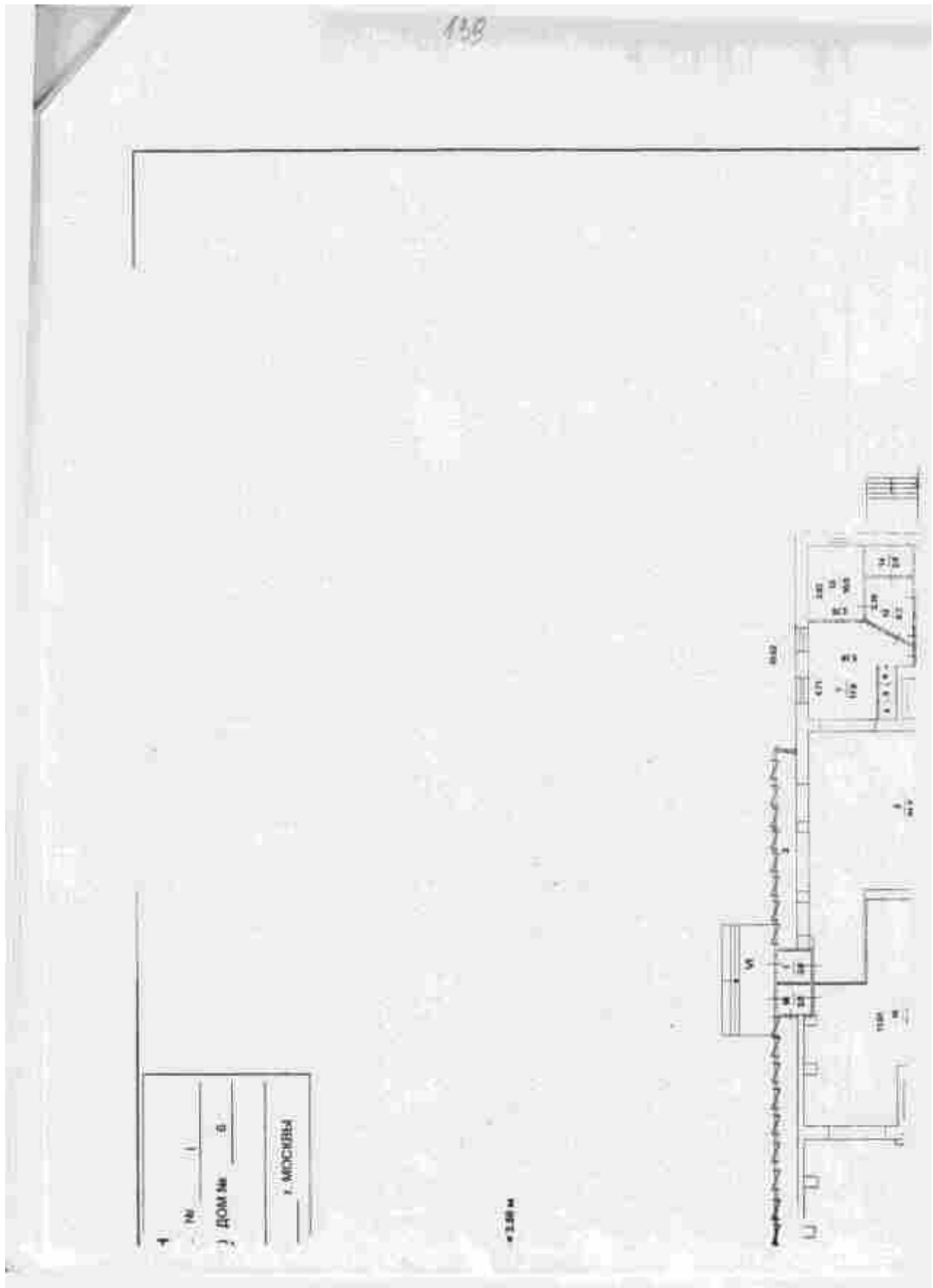
5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Лист 1 из 1
Территориальному Бюро
технической инвентаризации
г. Москвы
21.09.2010 г.

Пояснения к плану составлены по состоянию на
21 сентября 2009 г.

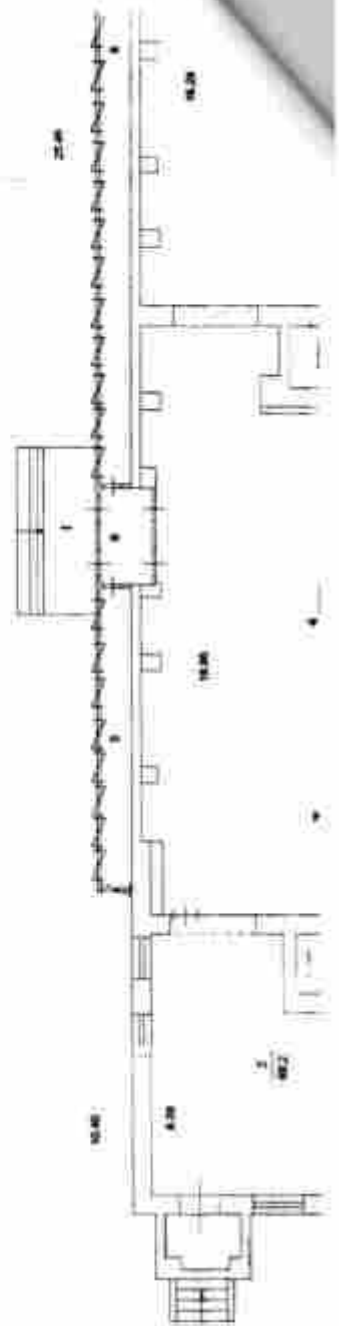
Исполнитель: Елена М. Н.
Проектировщик: Бондарева Е. В.
21 января 2010 г.





ПОСТАЖНЫЙ Л			
НА ЧАСТЬ	1	ЭТАЖ	1
КОРП (СТР) №	1	1	(
ПО (УЛ, ПЕР)	2-я Владимирская		
Восточный административный с			

1 1 3т



142

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

17 АЮН 2010

Документы-
основания:

Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-9416-6699; 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 анкетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дато владельцев инвестиционных паев.

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ЧВЫСТОВА, д. 22
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 136,1 кв.м.
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или
установочный) номер:

282148

Существование
ограничения
(обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор:

И.А.БЕЛЕННИКОВ А.А.

77-AM

№ 579904



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ИТИ Юго-Восточное ИТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 40 09 0145118

145

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТИП:

Е.А. Егорова

2.03.2010 Подпись

Исполнитель:

Орехова Т.С.

2.03.2010 Подпись

М.П.
 11/16
 2.03.2010
 Подпись
 Нестерова Т.С.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 02.03.2010

Кадастровый номер

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 136,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

XI

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

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

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N MA-15-0671 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.

(подпись)

Е. А. Егорова

(подпись, фамилия)



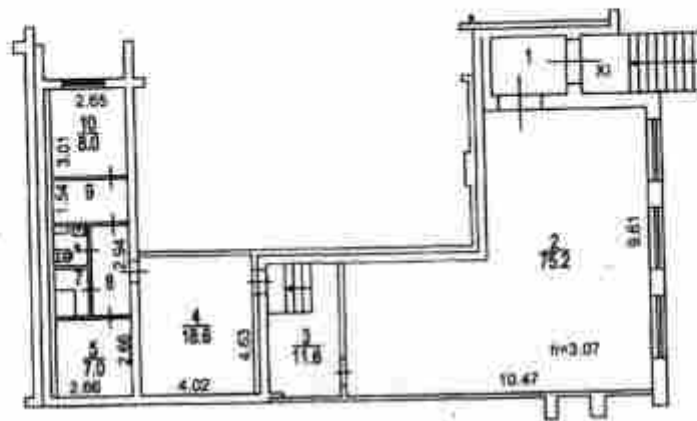
Федеральное бюро
технической инвентаризации
г. Москва



02 40 09 0145122

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 2069 / 18 (00067443 : 0217)
 План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

М. П.



(подпись)

Е.А. ЕГОРОВА

(подпись, должность)

10.07.18

Стр. 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ СВЯЗИ

Общий процент износа %	14	на	2007	Год постройки	1998
Материал стен здания	панельное				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень теплотехнического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ттц, электричество				
Высота потолков	h1=2,85 h2=3,10 h1эт=2,63 h1эт=2,64 h1эт=2,65 h1эт=2,75 h1эт=3,07 h2-12эт=2,65				

Водо-теплотехнической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А. Егорова

"2" марта 2010 г.

Исполнитель Орехова Т.С.




03 40 300185

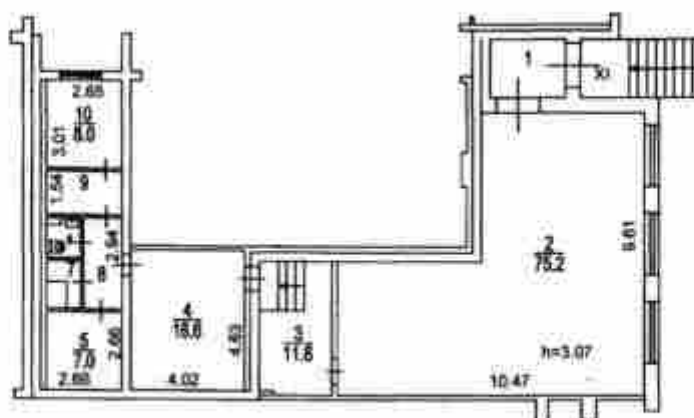
Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестеров Т.И.



02 40 09 0145116

по адресу: ул. Чистова
наименование ул. (улицы, бульв. и т.д.)
домостр. (вл.): - дом 22
наименование подпоручить
корпус - строение (сооружения) -
наименование подпоручить
на часть 1 этаж помещ. (квартира) XI
квартал № 2059/18 Юго-Вост. АО г. МОСКВЫ

1 й этаж



2 Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Платежный план составлен по состоянию на

* 10 *	10	2006 г.
Исполнитель	Орехова Т.С.	
Проверил	Нестерова Т.Н.	
* 02 *	03	2010 г.

Масштаб 1:200

Горюхиной Г.В. и др. Инженер
проектно-строительный
Горюхова Т.Н.

150

Юго-Восточное ТНМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

Помещение N XI Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 10.10.2006

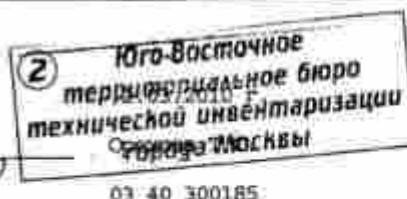
Акт Московинвентизации

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 21.07.2006

Этаж	№ ком.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	подж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,8		4,8	торгов.			307
	2	зал торговый	75,2	75,2		торгов.			
	3	коридор	11,6		11,6	торгов.			
	4	пом. подсобное	18,6		18,6	торгов.			
	5	склад	7,0		7,0	торгов.			
	6	уборная	1,5		1,5	торгов.			
	7	пом. подсобное	1,3		1,3	торгов.			
	8	коридор	4,0		4,0	торгов.			
	9	коридор	4,1		4,1	торгов.			
	10	комн. для отдыха	8,0		8,0	торгов.			
Итого по помещению			136,1	75,2	60,9				
---Нежилые помещения всего			136,1	75,2	60,9				
в т.ч. Торговые			136,1	75,2	60,9				

Экспликация на 1 странице

Исполнитель:



Реквизиты акты по инвентаризации
зданий и сооружений
Иостерова Т.Н.



02 40 09 0145120





153

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информации по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0054735

154

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Субъект
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Кудряшова

10.03.2010 Подпись

Исполнитель

Мещерякова Л.В.

10.03.2010 Подпись



г. Москва, 10.03.2010 г. Подпись: Елена Алексеевна

Елена Алексеевна

155

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 10.03.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)362/3 (00037329:0027)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения

74,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилищное

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комнатаII

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

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

1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.20071.11. ГУП МосгосТЭИ (Центральное ТЭИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № 20-15-06/1 от 14 июня 2005 г.

Начальник Центрального ТЭИ



Н.И. Кирюхина

(инициалы, фамилия)

Субботина

Елена Алексеевна

Зам. начальника

Центрального ТЭИ г. Москвы



02 10 09 0054731

136

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

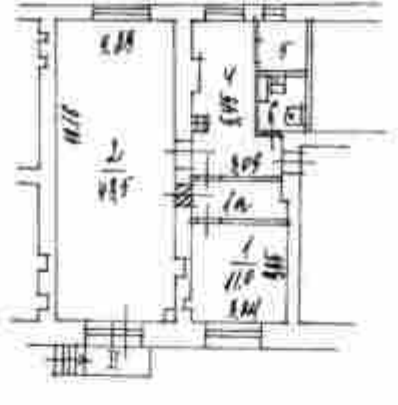
Фотоскопирована - индекс
В.П. Алексеев

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Фотоскопирована ТБТИ, Москва
 (подпись) (подпись)

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	56	на	1997	Год постройки	1930
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от тдц, электричество				
Высота потолков	h1=3,15 h2=3,75 h1эт=2,85 h1эт=2,89 h2-5эт=2,85				

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Кудряшова

"4" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ / Москва

Исполнитель: Машкова Л.В.



Расходный талон по инвентаризации строений и сооружений № 300415



02 10 09 0047328

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ремизы Вознесенский пер

домовл. (вл.) 12 дом 12

корпус строение (сооружение) 1

на часть 1 этаж помин. (квартиры) 1

квартал № 364/3 1/2 АД г. Москвы

1 й ЭТАЖ



**2 - Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва**

Инвентаризация помещений

Масштаб 1:200

14004/5

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 09 • 09 200 ^г г.

Исполнитель Климова

Проверил Рыж

• 10 • 03 2000 ^г г.

158

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение № II Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 9.07.2007

Акт Мосжилтестцентра

о производстве переустройства помещений в жилом доме
от 5.04.2007

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

Экспликация на 1 странице

10.03.2010 г.

Исполнитель

М

Мешкова Л.В.

03 10 300415

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0054733

160

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11.05.2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, в/окр. ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д.50
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 105,3 кв.м
Определен помещений представлен на обороте

Кадастровый (или условный) номер: 9-816921

Судебная регистрация (обременения права): ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" мая 2010 года
содержит запись регистрации № 77-77-13/003/2010-234

Регистратор: ТАДЭВСКИЙ АА

Повторное, изменен свидетельств 77 АМ 578263 от 18.05.2010

77 АМ № 579972



162

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БИМ Северное ТБМ

ВЫПУСК ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дала 2213/1. Введен -
по состоянию на 24.02.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210980

163

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликациях к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

2.02.2010



Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2213/1 (00012675:0006)

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

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

- 1.5. Назначение помещения жилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 17.10.2006
- 1.11. ГУП МосгортГИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МС-050005 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.



В.В. Кутыркина
(подпись, фамилия)
Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ



02 92 09 0210981

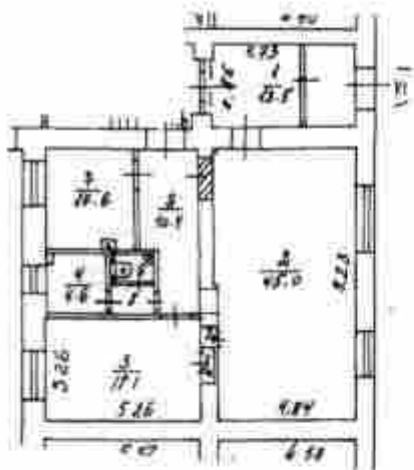
Лист № 2, всего листов 2

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	2213/1	(00012675:0006)
--	--------	-----------------

2. План расположения помещения на этаже

 $\eta = 1.10 \text{ m}$

1 этаж



Начальник Северного ТБТИ

M. H.



Демонсцова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТЭТИ
В. В. Кудряшова
(интервью, фактчек)

Северное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 50

стр. 1

Помещение N VI Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 17.10.2006

Распоряжение Мосжилвекспизации

о перепланировке квартиры (помещения)

от 31.03.2006 N А0022019-06

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300256

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

1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210983

467

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

h = 3.10 м

1 в этаж

300255

1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
17 октября 2006 г.

Исполнитель Рогозина А. Н.

Проверил Цырульников В. А.

2 февраля 2010 г.

форма 5

СПРАВКА ТТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	на	2007	Год постройки	1936
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=2,45 h1эт=2,45 h1эт=3,10 h1эт=3,85 h2эт=3,04 h2эт=3,10 h3-эт=3,05 h5эт=2,91 h5эт=3,10 h1эт=1,98				

Ведо технической инвентаризации Северное ТТИ

Начальник ТТИ

В.В. Цырульникова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТТИ

Исполнитель: Роговцев А.Н.



03.92.300258

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



02 92 09 0210977

168

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВЕТОВЫЙ РЕГЕСТРАЦИОННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ДОЛГОВ С СМВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17.04.2010

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кодированный (или
указанный) номер:
Существующие
ограничения
(обременения) права: 40601
ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Внесено в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.04.2010 года
содержит запись регистрации № 77-77-13/005/2010-215

Регистратор: ГЛАВСКИЙ АА

Т.А.М. № 579899



Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	11	на	2009	Год постройки	1995
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	hпо=2,22 hпр=2,30 h1эт=2,65 h1эт=3,15 h2-14эт=2,65 hт=1,90 hан=2,30				

Вро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИИ

Начальник ВТИИ

Е.А.Егорова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель Носитова Г.Н.



03 40 300184

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



02 40 09 0145053

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ленинградский ул. 41
примыкающая к ул. Пискаревская, д. 10000, в. 10000, в. 10000

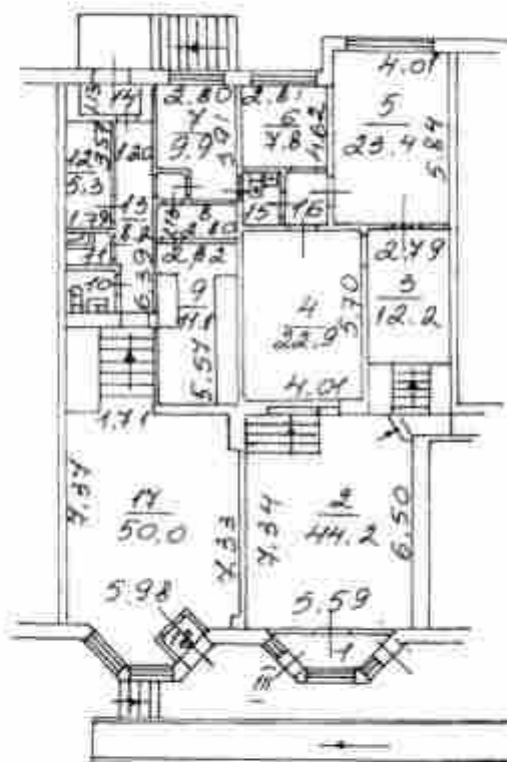
домовл. (вл.) дом 145

корпус — строение (сооружение) —

на часть 1 этаж помойл. (квартира) 111

квартира № 20-15 АДГ: Москва

1 й ЭТАЖ



2
 Юго-восточное
 торгово-промышленное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Разработан: группа по инвентаризации
 строения и сооружений
 Нестерова Т. Н.

— II (к 2, 3, 5-7, 15, 16)

20 09
 Ленинградский ул. 41

Масштаб 1:200

03 40 300184

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 20 • 09 2004 г.

Исполнитель Ленинградский ул. 41

Проверил Л

• 01 • 03 2004 г.

Юго-Восточное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лобненская ул., 175

стр. 1

Помещение № III Тип: Торговое

ф. 25

Последнее обследование 20.09.2007

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

Акт Москомэкспертной

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 24.04.2007

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Всего
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	подк.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,5		4,5	торгов.			315
	2	зал торговый	44,2	44,2		торгов.			
	3	зал торговый	12,2	12,2		торгов.			
	4	зал торговый	22,9	22,9		торгов.			
	5	склад	23,4	23,4		торгов.			
	6	пом. подсобное	7,8		7,8	торгов.			
	7	кабинет	9,9	9,9		торгов.			
	8	коридор	3,2		3,2	торгов.			
	9	склад	11,1	11,1		торгов.			
	10	санузел	2,5		2,5	торгов.			
	11	кладовая	1,1		1,1	торгов.			
	12	гардеробная	5,3		5,3	торгов.			
	13	коридор	8,2		8,2	торгов.			
	14	тамбур	2,2		2,2	торгов.			
	15	санузел	2,3		2,3	торгов.			
	16	коридор	2,4		2,4	торгов.			
	17	зал торговый	50,0	50,0		торгов.			
	18	тамбур	1,4		1,4	торгов.			
Итого по помещению			214,6	173,7	40,9				
--- Нежилые помещения всего			214,6	173,7	40,9				
в т.ч. Торговые			214,6	173,7	40,9				

Экспликация на 1 странице

1.03.2010 г.

Исполнитель

Нестерова Г.Н.

03 40 300184

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



02 40 09 0145044

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист N 1, всего листов 2Дата 01.03.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2114/11 (00061066;0385)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 214,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

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

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

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

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.  В.А. Власова
(подпись, фамилия)



02 40 09 0145047

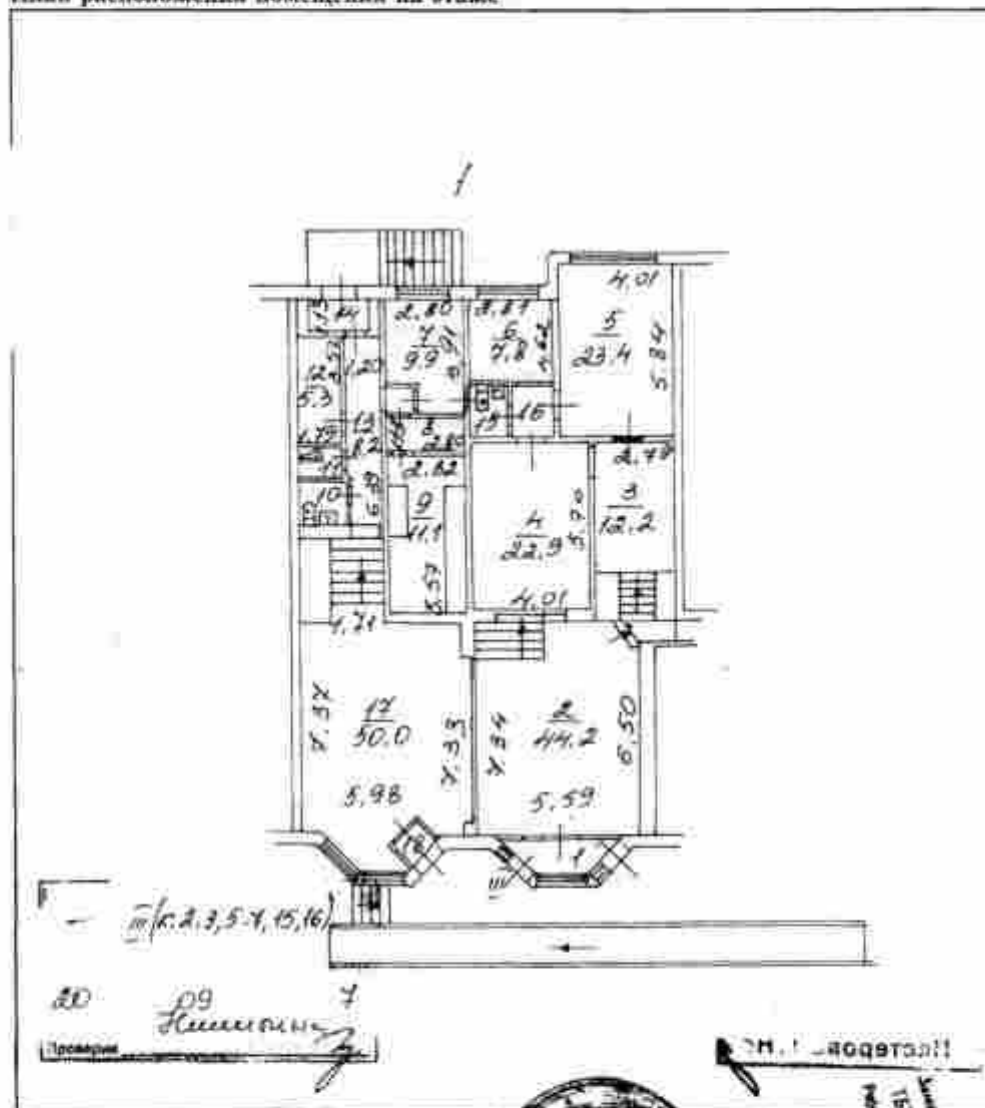
ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 244/11 00061066 0385

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТА)

REVIEWS

M.II

Continued on next page

186

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное БТИ

ВЫРИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 40 09 0145043

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на производственное переоборудование в ТБМ не предъявлено

Начальник ТБМ

Е.А.Егорова

1.03.2010 Подпись

Исполнитель

Нестерова Г.Н.

1.03.2010 Подпись

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

181

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СЕРВИС ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ТРАНСПОРТ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЯ 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-04/164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 266014

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор: ТАЛЧВСКЕН АА

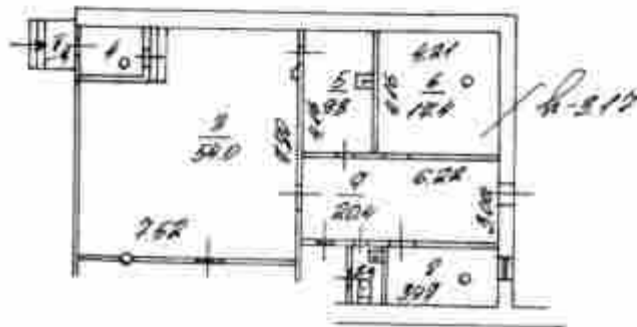
77 АМ

№ 078053



по адресу: Шибирский
д. 10/11 дом 10/11
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) 14
 квартал № 1000 30 г. Москва

И ЭТАЖ



В АКАДЕМИИ № 14
Территориальному бюро
технической инвентаризации
на передано
15. 200 4
Исполнитель: Степанов
Проверил: Степанов

Macurati 1-200

Постройка план составлен по состоянию на

15.09.2004 г. 2004 г.

Исполнитель: С.А. Сидорова

Подпись: С.А. Сидорова

С.А. Сидорова

2004 г.

181

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ СЕВЕРИТА

Общий процент износа %	29	на	2004	Год постройки	1970
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	желез				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h1=2,18 h1эт=2,65 h1эт=3,00 h1эт=3,17 h2-14эт=2,65				

Водо-технической инвентаризации Северное ТЭТИ

Начальник ТЭТИ

В.В. Кудряшова
Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТЭТИ

"2" февраля 2010 г.



М.П.

Исполнитель: Рогозина А.Н.

03-92 300260

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



02 92 09 0210961

Северное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мещанская ул., 16/1

стр. 1

Помещение N ПП Дел: Витового обслуживания

ф.23

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение prefecta

от 6.10.2000 N 5673

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
1	3	зал торговый	54,0	54,0		быт.обс			317
	4	тамбур	4,2		4,2	быт.обс			
	5	пом.подсобное	9,8		9,8	быт.обс			
	6	кладовая	17,4		17,4	быт.обс			
	7	коридор	20,4		20,4	быт.обс			
	8	кабинет	8,4	8,4		быт.обс			
	8а	уборная	2,2		2,2	быт.обс			
Итого по помещению			116,4	62,4	54,0				
---Нежилые помещения всего			116,4	62,4	54,0				
в т.ч. Витов.обслуж.			116,4	62,4	54,0				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03.92.300260

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений

Цырульникова В.А.

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210967

183

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)2977/8 (00014734:0108)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения

116,4 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

IIa

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

1.10. Примечание:

дата обследования - 15.09.2004Помещение переоборудовано без разрешения

1.11.

ГУП МосгорЕТИ (Северный ТЭТИ)

(наименование органа или органа власти)

свидетельство об аккредитации N 22/10-05/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТЭТИ

М.П.



Н. В. Кошарникова

(подпись)

Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТЭТИ

02 92 09 0210965

Лист № 2, всего листов 2

Иркутский областной комитет
Иркутская область
(ранее присоединенный участок)
План расположения территории

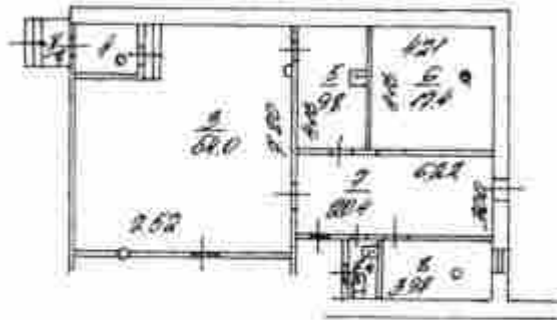
(ранее присвоенный учётный номер)

299 1/2 (0014234:0103)

2. План расположения мебели на этаже

434

ЖЗЭ



Решение не произведенное пересорудование
В РАЙОНЕ № 12
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
№ 15 от 02 200 4
Исполнитель Степанов
Проверил П. Степанов

Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

А. В. БОРОВИЧ



Р.А. БИНАЕВ

**Александр
Геннадьевич
Самойлов**

185

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПУСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210964

186

Описание объекта права: помещений

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Худрякова

2.02.2010

Подпись

Лимоносая
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись



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

Вручен

108

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 10 " июня 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-09/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Коды провоза павы:
Экспертный номер:
Судебное решение:
(обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Внесен в Единый государственный реестр недвижимости и сделка с ним "17" июня 2010 года
сделка залога регистрации № 77-77-13/005/2010-236

Регистратор: ГАДЕВСКИЙ А.А.

Подпись, печать свидетельства 77 АМ 379098 от 17.06.2010

77 АМ N 580642



188

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ВТИ Северное ТЗТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-				
Прежний кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00028054				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Хорошевское шоссе				
Дом	1	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площадь (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	10669,8	Количество квартир	99		
	505,9	Материал стен	оштукатуренный		
	761,9	Год постройки	1956		
	-	Этажность (без учета подвальных этажей)	5		
	-	Подвальных этажей	1, в т.ч. подвал		
144,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2113,2			
Площадь застройки (кв.м.)	2479	Планировка архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) в том числе помещений	4684,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3300,9 -		



02 92 09 0210971

180

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер Н -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

ПОДПИСЬ

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

2143/1 (00028054-0106)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

98,0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения

жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

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

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

III

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

1.10. Примечание:

дата обследования - 26.05.2006

1.11.

ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Северного БТИ



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



02 92 09 0210973

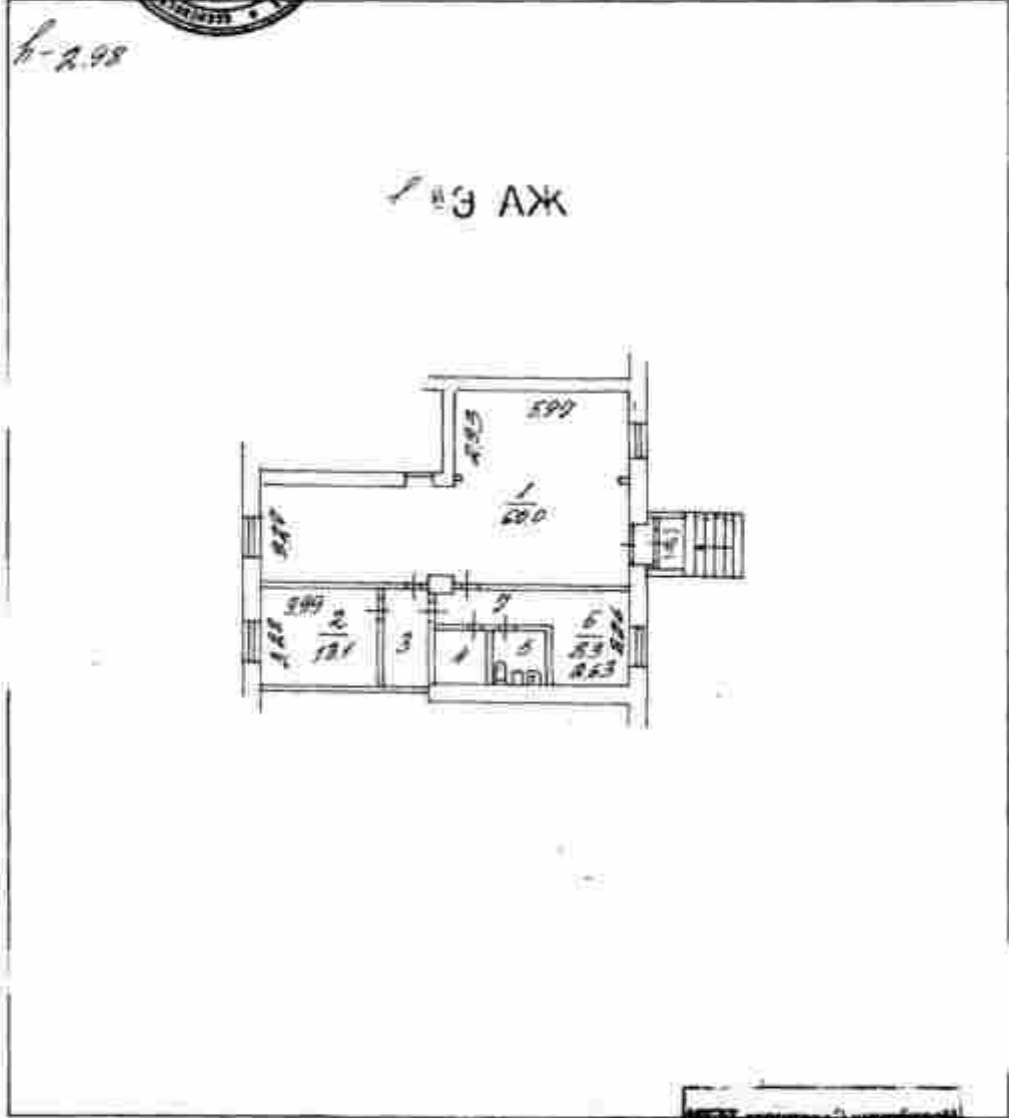
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Инвентарный номер, № 101
(ранее присвоенный документу номер)

243/1 (KOR054-0106)

2. План раскроя ткани на изделие на этапе



Машина 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо) _____
(полное наименование должности)

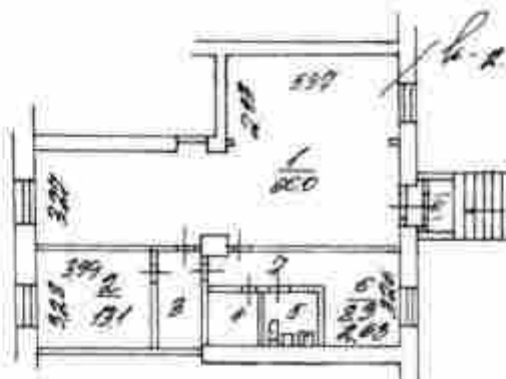


Р.А. БИНСОТОВ

Леонидова
Галина Анатольевна
Зав. лабораторией
ОБЩЕГО ТЕСТА

по адресу: Дубининское ш.
наименование ул. прос., бульв., ст-ц. _____
домовла. (вл.) _____ дом _____
корпус _____ строение (сооружение) _____
на часть _____ этаж (помещ. (квартиры)) _____
квартира № 244/1 С АО г. Москвы

И ЭТАЖ



Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Машина 1:200

Поданный план составлен по состоянию на

• 26 •	05	2006 г.
Исполнитель		
Проверка		
• 02 •	05	2006 г.

194

Форм 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	40	на	2004	Год постройки	1956
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=2,37 h2=2,45 h1st=2,74 h1st=2,98 h1st=3,00 h1st=3,31 h2st=2,90 h2-3st=2,98 h4st=2,88 h4st=3,05 h5st=3,11				

Вид технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

М.П.



Исполнитель: Рогозина А.Н.

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

02 92 09 0210970

195

Северное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Хорошевское шоссе, 1

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 26.05.2006

Распоряжение Москоминвентаризации

от 24.11.2005

N А016354-05

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	подкл.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	холл	60,0	60,0		торгов.			298
	2	кабинет	13,1	13,1		торгов.			
	3	коридор	5,4		5,4	торгов.			
	4	ком. подсобное	3,4		3,4	торгов.			
	5	сандрел	2,9		2,9	торгов.			
	6	кабинет	8,3	8,3		торгов.			
	7	коридор	4,9		4,9	торгов.			
Итого по помещению			98,0	81,4	16,6				
---Нежилые помещения всего			98,0	81,4	16,6				
в т.ч. Торговые			98,0	81,4	16,6				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300261

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

В.А. Цырульникова

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210975

196

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дано в Москве: "17" апреля 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ВЛАДИМИРСКАЯ 2-Я, д.36
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 71,9 кв.м
(сведения об объекте представлены на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-32/24/09

Ситуационная схема участка: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Обременения/примечания: в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.04.2010 года, созданная запись регистрации № 77-77-13/005/2010-233

Регистратор: УАДОВСКИЙ А.А.

77-АН № 579007

198



198

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ СЕРЬЕЗ

Общий процент износа %	39	на	1999	Год постройки	1960
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	торговое				
Расположение помещения	Встроенное				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h=2,60				

Воро технической инвентаризации Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Л.А. Свержкова

"22" января 2010 г.



Исполнитель Егнча М.Н.

Егнча

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строения
и сооружений
Беленкова Е.В.



02 34 09 0099155

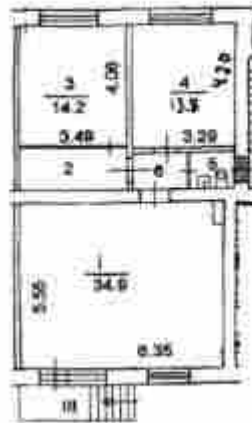
144

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

1 в этаж

h = 2.80 м



5 Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 16 ноября 2006 г.

Исполнитель: Елена М. Н.

Проверил: Беленкова Е. В.

21 января 2010 г.

Восточное ТНП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Владимирская ул., 36

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 16.11.2006

Распоряжение Мосжиинспекции

о проведением переустройства помещений в жилом доме
от 4.08.2005 N А011060-05

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	34,9	34,9					280
	2	раздевальная	5,0		5,0				
	3	кладовая	14,2		14,2				
	4	кабинет	13,8	13,8					
	5	уборная	2,3		2,3				
	6	коридор	1,7		1,7				
Итого по помещению			71,9	48,7	23,2				
---Нежилые помещения всего			71,9	48,7	23,2				
в т.ч. Торговые			71,9	48,7	23,2				

Экспликация на 1 странице

22.01.2010 г.

Исполнитель

Evgen M.N.

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е. В.

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 09 0099154

201

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 22.01.2010

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1784/22 (00004074:0009)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения 71,9 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилищное
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 16.11.2006

1.11. ГМ МОСКОВСКИ (Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Восточного ТБТИ



С
(подпись)

Л.А. Свернухова
(инициалы, фамилия)



02 34 09 0099152

Лист № 2, всего листов 2

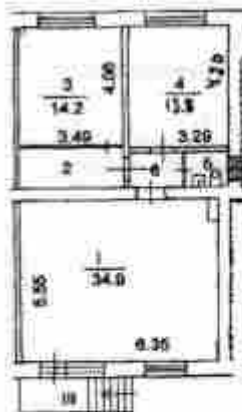
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

1784/22 (00004074:0009)

2. План расположения помещения на этаже

1 этаж

N = 2.00



Macmillan 1: 200

Начальник Восточного ТБТИ



standards

Л. А. Свєрчкова

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА» (Москва)

2005

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

Территориальное БТИ Восточное БТИ

Выписка из технического паспорта на здание (строение)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Пределы кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00004074			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пер., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Владимирская ул.			
Дом	36	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	3233,3	Количество квартир	53		
	902,7	Материал стен	кирпичный		
	233,5	Под постройки	1960		
	663,6	Этажность (без учета подвальных этажей)	5		
	-	Подвальных этажей	1, в т.ч. техподполье		
5,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	649,8			
Площадь застройки (кв.м.)		903	Наличие архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		1844,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	425,7 -	



02 34 09 0099158

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в соответствии с поэтажным планом

Начальник ИЭПН

Л.А. Свечкова



Виза

М.П.

Исполнитель

Егорова М.Н.

22.01.2020

Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.С.

505

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дано в Москве: 10 мая 2010 г.

Достоверные основания: Правильно, достоверно, законно, зарегистрированное: ФСОФР, России 04.02.2010 за № 1732-04164699; Выписки из реестра недвижимости: фискалы от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010.

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФПРЗМ", данные о которых устанавливаются на основании данных аналитического учета владения инвестиционными паев и реестра владения инвестиционными паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

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

Кадастровый номер участка/квартала: 1-844303

Содержательное описание (содержательное описание):

ДУВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДА

Имя в Едином государственном реестре недвижимости по недвижимости
Имя в Едином государственном реестре по недвижимости
Имя в Едином государственном реестре по недвижимости

Регистратор: УДЕРЯСКИЙ А.А.

77 АМ

N 578252



Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ СЕРЬЕЗА

Общий процент износа %	20	на	1991	Год постройки	1972
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	железобетонное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=3,00 h2=1407=2,70				

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ГИСВТИ г. Москвы

Ведомственная инвентаризация Центрального ГИСВТИ

Начальник ГИСВТИ Н.И. Хурочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жванцкова Т.О.



02 10 300417



02 10 09 0047070

по адресу: Волжские Рыбинская ул.
набережно-слободский р-н, пос. Ветля, д. 17
 домовл. (вл.) _____ дом 17
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на част. 1/16 этаже помещ. (квартира) 2
 квартал № 813/6 ЦАО г. Москва

13 03 6
Лопухи
Лопухи

Подсчётный лист составлен по состоянию на

* 13 * 03 2006 г.

Исполнитель: Резниченко

Проверил: Резниченко

* 02 * 02 2006 г.

Maculata 1:200

208
Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большая Грузинская ул., 14

стр. 1

Помещение N VI Тип: Учрежденческое
 Последнее обследование 13.03.2006
 Помещение переоборудовано без разрешения
 Распоряжение ДМТ и ЖФ
 о переводе из жилого в нежилой фонд
 от 13.01.2006 N 12

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подк.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
II	1	кабинет	20,3	20,3		учрежд.			300
	2	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			
	3	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	4	пом. подсобное	8,9		8,9	учрежд.			
	5	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	6	ванная	3,2		3,2	учрежд.			
	7	коридор	10,6		10,6	учрежд.			
	7а	шкаф встроенный	0,3		0,3	учрежд.			
	7б	шкаф встроенный	0,3		0,3	учрежд.			
	7в	шкаф встроенный	0,4		0,4	учрежд.			
	7г	шкаф встроенный	0,4		0,4	учрежд.			
Итого по помещению			71,8	46,3	25,5				
--- Нежилые помещения всего			71,8	46,3	25,5				
в т.ч. Учрежденческие			71,8	46,3	25,5				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Жендасова Т.О.

03 10 300417

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

№ 03 10 300417



02 10 09 0047066

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

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

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

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

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

Н.И. Курочкина
(подпись, фамилия)Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ - Москвы

02 10 09 0047063

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

наименование

ОТВЕТСТВЕННЫЙ ЗАВЕДУЩИЙ
О.Т. ЯВОНЯКОВ

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер

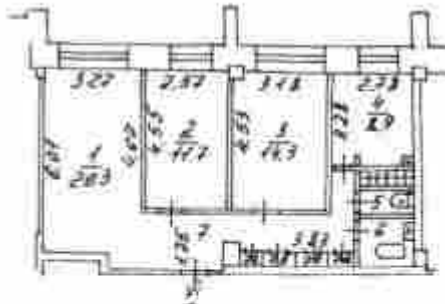
присвоенный учетный номер

10006102:043

План расположения помещений на этаже (графическая часть)



ПОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на произведение работ по переустройству и перепланировке помещений

№ 10006102:043

Территориальному бюро технической инвентаризации № 13

Исполнитель: [подпись]

Проверка: [подпись]



Масштаб 1:200

Начальник ТБТИ

Оубботина
Евгения Александровна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

(подпись)

(подпись, фамилия)

912

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТЭТИ

ВЫИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0047068

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Желткова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Подпись руководителя подразделения

Желткова

314

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной
 регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЯ 2010 г.

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

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

Под права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или иной) номер: 273771

Существующие ограничения (обременения права): ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ


 Внесено в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 МАЯ 2010 года
 Сведения о входе регистрации № 77-77-13/005/2010-241

Регистратор: ТАЛЕВСКИЙ АА

77 АМ № 578254

915



216

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки:	2004
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от т.п., электричество				
Высота потолков	h1=3,25 h1эт=4,18 h2-8эт=3,55 h9эт=3,48				

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ГОВТИ г. Москвы

Водо-тепловая инвентаризация Центральное ГОВТИ

Начальник ГОВТИ Н.И. Курочкина

«2» февраля 2010 г.

Исполнитель: Зенитова Т.О.



03 10 300416



02 10 09 0047054

218

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинская ул., 10, стр.2

стр. 1

Помещение N V Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 28.02.2005

ф.25

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

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

Экспликация на 1 страницу

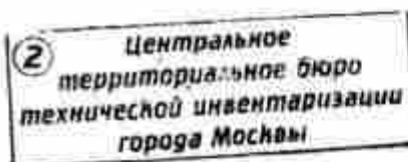
2.02.2010 г.

Исполнитель

ЖЛ

Желыхова Т.О.

03 10 300416



02 10 09 0047051

918

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер) 1258/5 (04303807:0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 41.3. Общая площадь помещения 1176,5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилищное

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане V

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

1.10. Примечание: дата обременения - 28.02.20051.11. ГП МосгорБТИ (Центральное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального БТИ

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

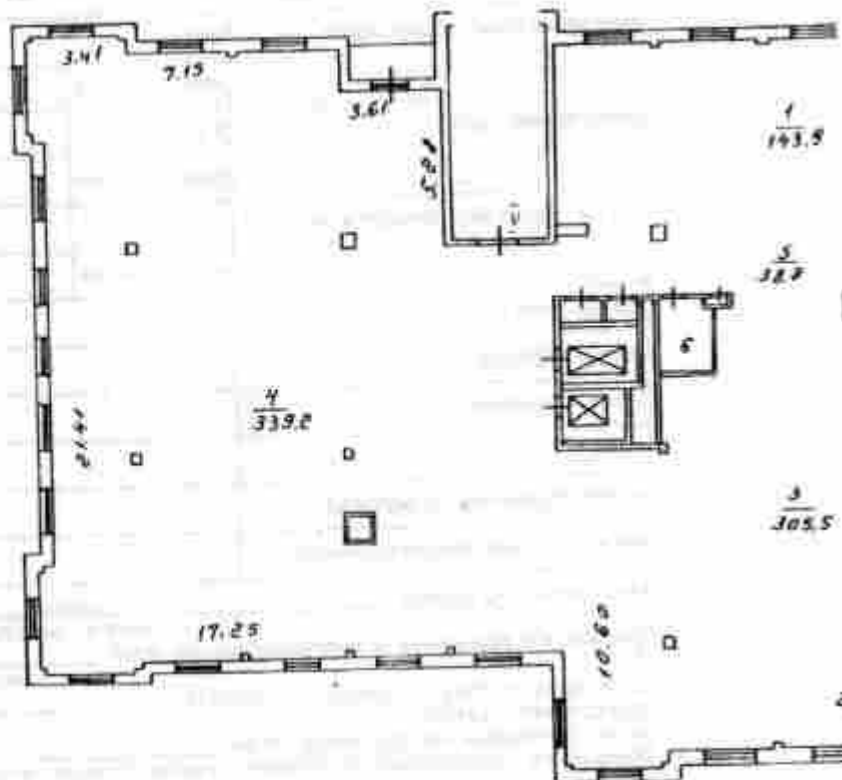
02 10 09 0047049

КАДАСТР
ПО

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

2. План расположения помещения на

4



Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное



Субботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ЦБТИ г. Москвы

В. И. КУРЮЧКИНА
 (инициалы, фамилия)

220

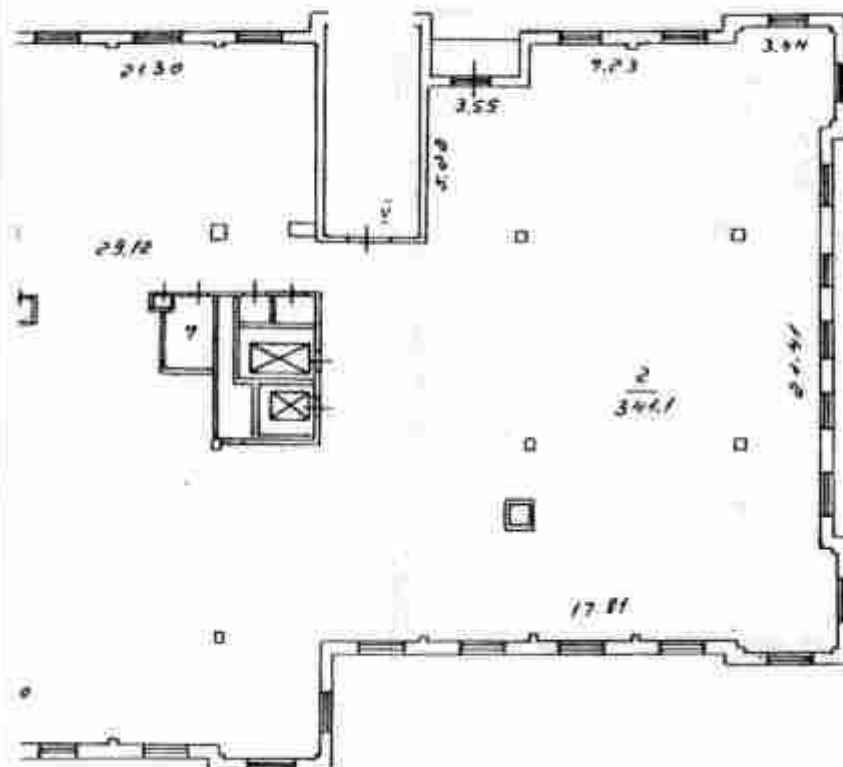
И ПАСПОРТ
ИЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

58/5 (04303807 : 0005)

гаже (графическая часть)

ЭТАЖ



221

ПОЭТАЖ

по адресу: Петровский

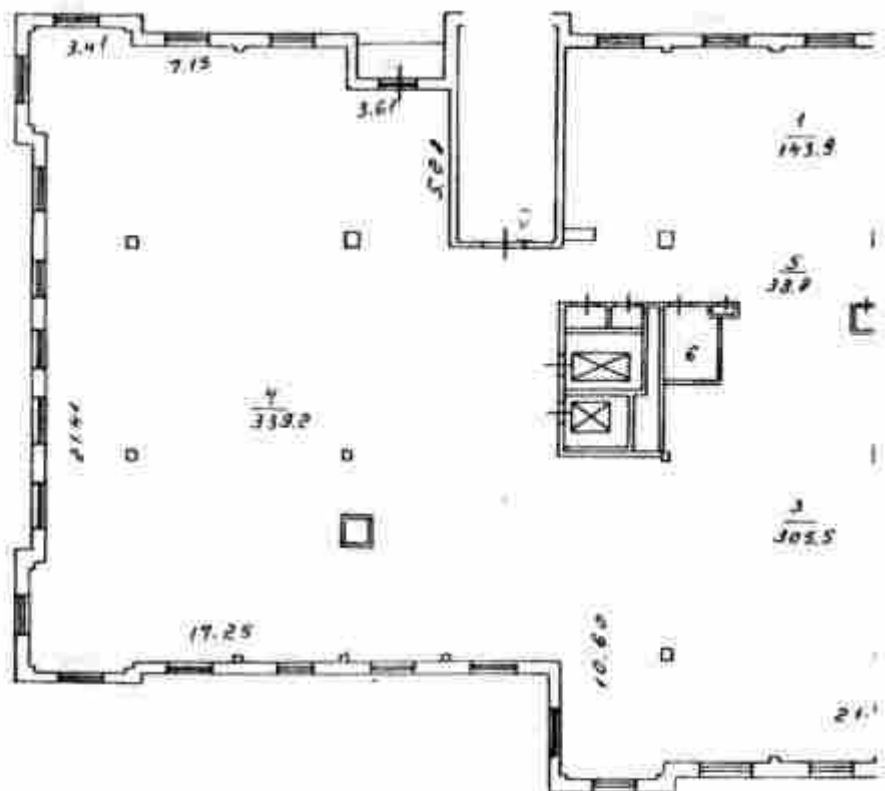
домовый (ин.)

корпус строю

на часть 4 этаж

квартал № 125825

4



Масштаб 1:200

222

ПЛАН

БВН УП.

Масштаб: 1:100

Дом: 10

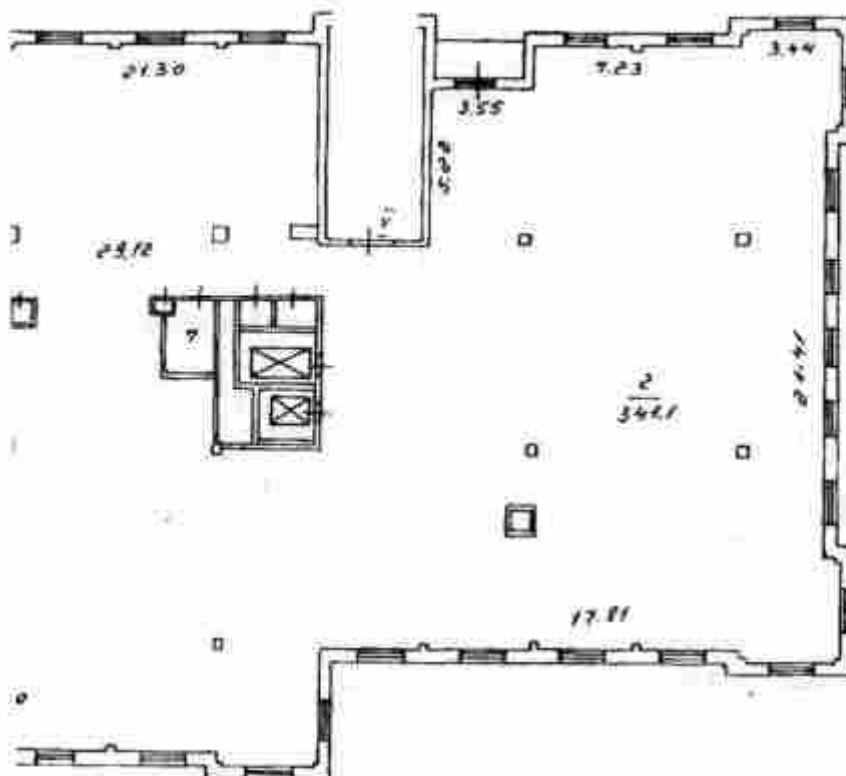
Кв. (корпусный): 2

Комнат. (квартира): 1

Г. МОСКВА

ЭТАЖ

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



№ 03 10 300416

№ 03 10 300416

Плановый план составлен по состоянию на

" 28 " 02 2005 г.

План снят Жилищник Т.О. *Жилищник*

Проверил *Жилищник*

" 02 " 02 2010 г.

223

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Прежний кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		04303807			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Летниковская ул.			
Дом	10	Корп.	-	Строение	2
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		11514,2	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2004
технического подполья		-	Этажность (без учета подземных этажей)		8-9
технического этажа		-	Подземных этажей		1
вент. камер		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		3202,9
других помещений		-	Памятник архитектуры		нет
Площадь застройки (кв.м.)		1440	Нежилая площадь (кв.м.)		11514,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		-



02 10 09 0047053

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К. - Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1176,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1176,5
Жилая площадь (кв.м.) всех помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в жилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Субботкина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Желудкова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Р/с _____

1002 - 1002/10

Подпись



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

18 МАЯ 2010

г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.03.2010 за № 1732-94/164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных анкетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права:

Общая долевая собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ЕНISEЙСКАЯ, д.16/21
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 86,6 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер:

2-3252514

Существующие ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

с тем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 18 МАЯ 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/015/2010-250

Регистратор



77 АМ

№ 578251

996



923

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ВПН Северо-Восточное ТЭПМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3343/7 Листер -
по состоянию на 28.05.1992 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-				
Предыдущий кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00007470				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Ванскойская ул.				
Дом	16/21	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	5955,2	Количество квартир	66		
	597,0	Материал стен	кирпичный		
	577,5	Год постройки	1940		
	-	Этажность (без учета подвальных этажей)	4		
	-	Подвальных этажей	1		
	19,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1180,8		
Площадь застройки (кв.м.)	1932	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилая помещений	3157,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1048,1 -		



02 22 09 0156060

928

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	86,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	86,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

Л.С.Ярошук

26.01.2010

Подпись

Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Службы

Исполнитель

Галкина Н.В.

26.01.2010

Подпись



229

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 26.01.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3343/7 (00007470:0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 86,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Бабушкинский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Высвейская
Номер дома	16/21	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения жилищное

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____1.8. Номер помещения на поэтажном плане III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 30.03.20061.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

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

Инициалы:

М.П.

(подпись)

Д.С. Яковлев

(инициалы, фамилия)



02 22 09 0156056

920

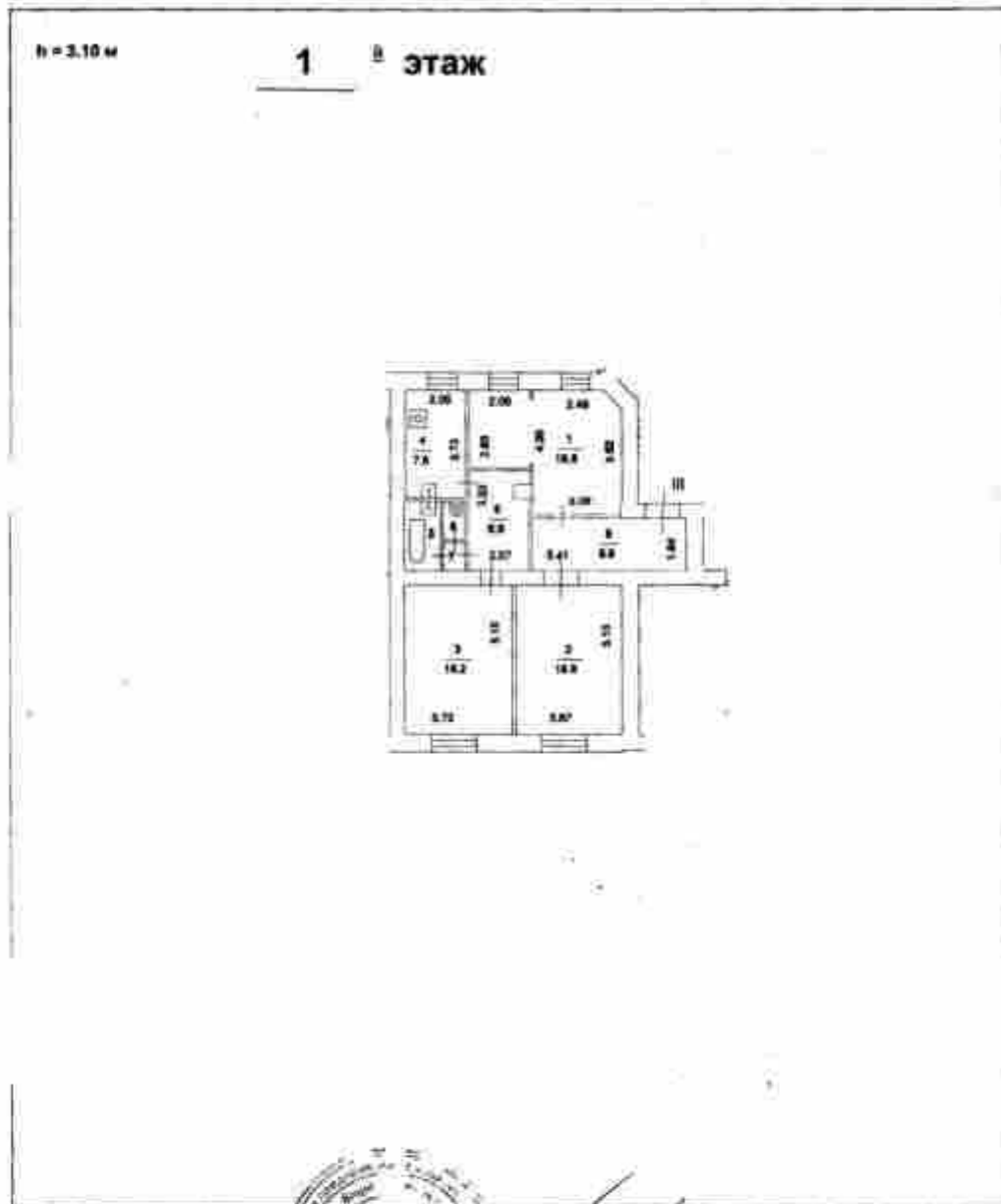
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3343/7 (00007470:0005)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Северо-Восточного ТБТИ

М. П.

(подпись)

Л. С. Ярошук

(инициалы, фамилия)

221

Форма 5

СПРАВКА ТБТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	26.01.10	ОБЪЕКТ	здание			
Паспорт: ГербТМ №			3343/7			
Адрес	Город	Москва				
	Округ	Северо-восточный	Квартал № 3343			
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Ваньейская ул.				
Дом	16/21	Корпус	-	Строение	-	
Помещ. №	-					
Примечание						

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	47	на	1992	Год постройки	1940
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	железобетонное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h1=2,65 h2=3,10 h3=4,30 h4=3,05				

Веро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник

Л.С. Ясненький

"26" января 2010 г.

Исполнитель Галкина Н.В.



03 22 300087



02 22 09 0156068

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Бенюковская ул.

домов (вл.) 1 дом 16/21

корпус строение (сооружение)

на часть 1 этажа жилищ. (квартиры) II

квартира № 1 СВАО г. Москвы

1 ЭТАЖ



**6 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Поэтажный план составлен по состоянию на

№ 20 от 01 2010 г.

Исполн. Галица Н.В.

Проверил Кравцова Л.Г.

№ 20 от 02 2010 г.

Масштаб 1:200

232

Северо-Восточное ТВТМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Вавейская ул., 16/21

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование: 30.03.2006

Распоряжение ДИТ и №

о переводе из жилого в нежилой фонд
от 18.01.2006 N 17

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лпж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	кабинет	18,8	18,8		прочая			310
	2	кабинет	19,8	18,8		прочая			
	3	кабинет	19,2	19,2		прочая			
	4	кузья	7,6		7,6	прочая			
	5	ванная	3,4		3,4	прочая			
	6	туалетная	1,2		1,2	прочая			
	7	коридор	0,8		0,8	прочая			
	8	коридор	6,9		6,9	прочая			
	9	коридор	9,9		9,9	прочая			
Итого по помещению			86,6	56,8	29,8				
--- Нежилые помещения всего			86,6	56,8	29,8				
в т.ч. Прочие			86,6	56,8	29,8				

Экспликация на 1 странице

26.01.2010 г.

Исполнитель



Галикова Н.В.

6 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

03 22 300087



02 22 09 0156057

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ТАКЖЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ОБЪЕКТЫ Э.О.О.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17.08.2010 г.

Документы-основания: Приказ доверительного управления, зарегистрированные ФКПР России от 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 истинности "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. МЕЖДУНАРОДНАЯ, д.9
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 77,8 кв.м.
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или иной) номер: 2-2634588

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 17.08.2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-228

Регистратор:  ГАЙДОВСКИЙ А.А.

77 АМ № 578903



236

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

Территориальное БТИ Центральное БТИ

Выписка из технического паспорта на здание (строение)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00014134			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Международная ул.			
Дом	9	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		1165,1	Количество квартир	17	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		121,2	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		118,4	Год постройки	1956	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подвальных этажей)	4 кроме того мансарда	
вент. камер		-	Подвальных этажей	1	
других помещений		2,8	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	249,2	
Площадь застройки (кв.м.)		343	Лестниц архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилая помещений		586,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	211,8 -	



02 10 09 0047387

234

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К. - Извест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	77,8	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч.	77,8
Жилая площадь (кв.м.) встроенных помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в пристроенных помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЭП

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
НДП-Варшавский И.г. Москвы 5.02.2010



Исполнитель

Данил А.Ю.

5.02.2010

Подпись

Руководитель службы по эксплуатации строений и сооружений Исаевский Т.М.

Исаевский

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 05.02.2010

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1134/3 (00014134.0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения 77,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Таганский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мещинская
Номер дома	9	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 28.05.2007

1.11. ГУП Мосгортранс (Настоящее ТЭИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации И.М. 16-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТЭИ

Н.И. Курочкина
(подпись, фамилия)Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЭИ г. Москвы

02 10 09 0047384

Лист № 2, всего листов 2

2. План расположения помещения на этаже

 $\eta = 3.00 \text{ m}$

1 этаж



MACHT46 1: 200

Начальник Центрального ГСМ



Информация)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
М. Юрлова
(инструкция, факс/теле)

240

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	5.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГербТМ №	1134/3				
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 1134		
Наименование (ул., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Международная ул.			
Дом	9	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	38	на	1998	Год постройки	1956
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=3,00 h1эт=3,00 h2-4эт=3,05 hм=3,05				

Водо-технической инвентаризацией Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Кирочкина

"5" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москва

Исполнитель: Давид А.Ю.



Распечатано с сайта: www.gost.ru



02 10 09 0047390

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖ КВАР. № III
ПОМЕЩ.
 КОРП. (СТР.) № 1 ДОМ № 9
 ПО (УЛ. ПЕР.) Международная ул.
Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.00 м

1 этаж

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

заказ № 03 10 300413

Поэтажный план составлен по состоянию на

28 мая 2007 г.

Исполнитель Давуд А. Ю.Проверил Иванкова Г. М.

3 февраля 2010 г.

Масштаб 1:200

242

Центральное ТНТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Международная ул., 9

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговое
 Последнее обследование 28.05.2007
 Акт Мосжилнестехизации
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 18.01.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осев.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	36,7	36,7					3,00
	2	тамбур	2,8		2,8				
	3	кабинет	9,3	9,3					
	3а	кабинет	5,6	5,6					
	4	кабинет	12,7	12,7					
	5	уборная	2,9		2,9				
	6	кладовая	5,1						
	7	коридор	2,7		2,7				
Итого по помещению			77,8	64,3	13,5				
---Итого по помещению всего			77,8	64,3	13,5				
в т.ч. Торговое			77,8	64,3	13,5				

Экспликация на 1 странице

5.02.2010 г.

Исполнитель



Даш А.Ю.

03 10 300413

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Рисунки, планы и фотографии помещений



02 10 09 0047385

343

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВЕТЛАЯ СЕВЕРНАЯ РУССКАЯ ОДНОУЧАСТИЧНАЯ КОМПАНИЯ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17.04.2010 г.

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

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда ликвидности "ФСФУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПОЛЫКА (с. 428, корп.)
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 150.2 кв.м
(сечение помещений представлено на обороте)
Промежуток перепланировки, не согласованный в установленном порядке
170021

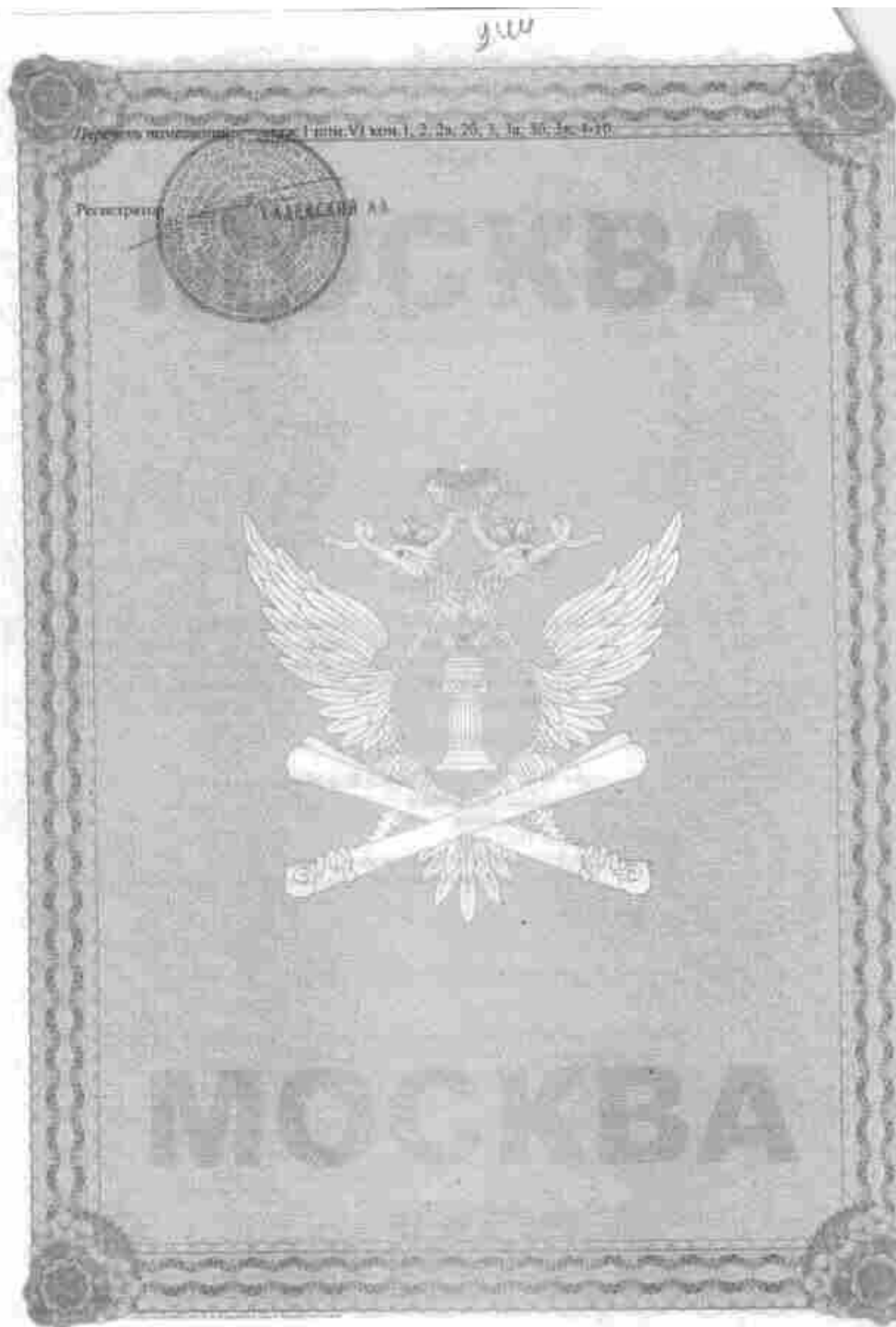
Кадастровый (или иной) номер: 50:08/008/2010/021
Сторожащее учреждение: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
Обременения: нет

в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости
информации и сведений от 17.04.2010 года
подпись адрес регистрации № 77-77-15303/2010-228

Регистратор: САДОВСКИЕ АА

77 АМ

№ 560802



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

Территориальное БТИ Центральное БТИ

Выписка из технического паспорта на здание (строение)

N докум. 417/2. Литер -
по состоянию на 11.12.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшлющий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00020510			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Большая Полянка			
Дом	28	Корп.	1	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений		23625,6	Количество квартир	376	
		2199,3	Материал стен	блочные	
		994,0	Год постройки	1972	
		-	Этажность (без учета подземных этажей)	15	
		-	Подземных этажей	1	
		1205,3	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4946,4	
Площадь застройки (кв.м.)		4288	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		9774,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	7460,7 -	



02 10 09 0168990

2166

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К. - Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	150,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	150,2
Жилая площадь (кв.м.) всех помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

ИНН КБ ПОКСОВЕНА
Зам. чл. Б. АН КБ
Л.С. АН КБ - и др.

Начальник ТЭТИ

Н.И. Курочкина

9.02.2010

Подпись

Исполнитель

Жукова Т.И.

9.02.2010

Подпись



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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 1, всего листов 2Дата 09.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 417/2 (00020510:0404)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 150,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Ясенева
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Полянка
Номер дома	28	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VI	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения жилищное
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 18.03.2009
Помещение переоборудовано без разрешения
- 1.11. ГУП МосгосНИИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
санкционировано № 15-05/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

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

02 10 09 0168993

412/2 (000 20510 0404)

2. План расположения помещения на этаже

[illegible]

Разрешение на произведение
переоборудования
в № 47
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
№ 10 200 3
Исполнитель 2
Подпись

ЭНЖЕЛДӨН
N.T БВОХУЖ

НИИ ВНЕШНЕГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СЪЮЗА
Н. Н. ВАСИЛЬЕВ

Субботин
Евгений Алексеевич
Зам. начальника
Тракторного ТБТИ г. Москва

(JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION)

248

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	9.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГОВТИ №			417/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 417		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Большая Полянка				
Дом	28	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	25	на	1999	Год постройки	1972
Материал стен здания	блочное				
Тип здания	железобетонное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от тэж, электричество				
Высота потолков	h1=2,70 h1эт=5,00 h2эт=2,54 h2эт=5,00 h3-15эт=2,54 hа=2,70				

Водо-технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкин

Зуботина
Елена Александровна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ
Москва

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жиркова Т.И.

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



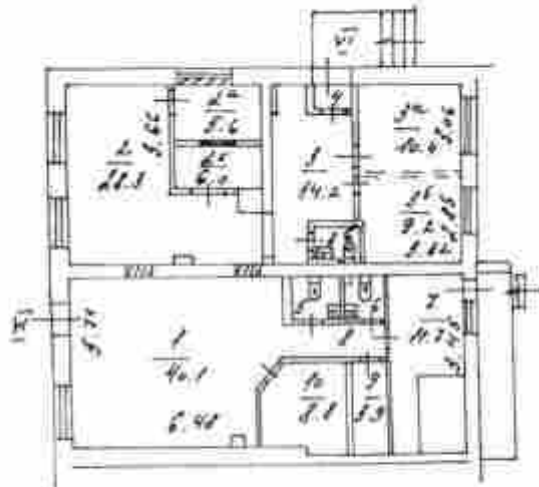
03 10 300414



02 10 09 0168995

250

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Большая Дорожная
 домостроения № (проект, блок, этаж) _____
 домовл. (вл.) _____ дом 250
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на части _____ этажа помещ. (квартира) 21
 квартал № _____ АО г. Москвы

1 И ЭТАЖ

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N VI Тип: Вытового обслуживания
 Поступило обследование 18.03.2009
 Помещение переоборудовано без разрешения
 Распоряжение prefecta
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 5.03.2004 N 1242-р

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лзж.	балк.	проч.	
1	1	офис	40,1	40,1		быт.обс			500
	2	офис	28,3	28,3		быт.обс			
	2а	кабинет	5,6	5,6		быт.обс			
	2б	кабинет	6,0	6,0		быт.обс			
	3	офис	14,2	14,2		быт.обс			
	3а	кабинет	10,4	10,4		быт.обс			
	3б	кабинет	9,2	9,2		быт.обс			
	3в	уборная	2,0		2,0	быт.обс			
	4	тамбур	1,9		1,9	быт.обс			
	5	уборная	2,1		2,1	быт.обс			
	6	уборная	2,1		2,1	быт.обс			
	7	кабинет	11,7	11,7		быт.обс			
	8	коридор	3,9		3,9	быт.обс			
	9	пом. техническое	3,9		3,9	быт.обс			
	10	пом. подсобное	8,8		8,8	быт.обс			
Итого по помещению			150,2	125,5	24,7				
--- Неотопляемые помещения всего			150,2	125,5	24,7				
в т.ч. Вытов. обслуж.			150,2	125,5	24,7				

Экспликация на 1 странице

9.02.2010 г.

Исполнитель

Жирова Т.И.

03 10 300414

Руководитель территориального
 бюро технической инвентаризации
 Терлецкая Н.И.

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 10 09 0168989

952

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АГЕНТСТВО ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " июня 2010 г.

Документы, удостоверяющие:

Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСО РФ Росстат 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра публичных инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3901 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 12.04.2010

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых утвешиваются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. КОСМОДЕМЬЯНСКИХ 3 И А, д.10
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 60,2 кв.м
(сверхъём помещений представлен на обзоре)

Кадастровый (или условный) номер:

2-3076967

Существующие ограничения:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

(Обременение) право:

и/или в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.06.2010 года
с/д. № 12-08/7807-2010-229

Регистратор:

КАДЕТСКИЙ А.А.

77 АМ

№ 558081



254

Приказом 1
х постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-				
Предварительный кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00011183				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Зои и Александра Космодемьянских				
Дом	10	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	14208,9	Количество квартир	282		
	2957,0	Материал стен	панельная		
	1185,5	Год постройки	1975		
	-	Этажность (без учета подвальных этажей)	9		
	-	Подвальных этажей	1, в т.ч. техническое		
	1771,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3590,9		
Площадь застройки (кв.м.)	2309	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	8875,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	243,4 -		



02 92 09 0210902

255

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Ивест" - 60,4 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	60,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	60,2
Жилая площадь (кв.м.) включ помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Купрянова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010



Руководитель службы по интерпретации
с/у данных и оценок
Цырульникова В.А.

356

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Идентификационный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2929/10 (00011383:0182)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 60,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Войковский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Зои и Александра Космодемьянских
Номер дома	10	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
- 1.9. Прежние кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 21.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

В.В. Кирдяшова
(подпись, фамилия)Ломоносова
Галина Анатольевна
зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ

02 92 09 0210904



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)2929/10 (00011183:0182)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.48 м

1 этаж

Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



В. В. Кудряшова

(подпись, фамилия)
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

258

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖ КВАР № II
ПОМЕЩ
 КОРП. (СТР.) № I ДОМ № 10
 ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Зои и Александра Космодемьянских
Северный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.46 м

1 этаж

300258

1 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на

21.04.2009

Исполнитель Рогозина А. Н.Проверил Цырульников В. А.

2 февраля 2010 г.

258

Форма 5

СПРАВКА ТИТ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание
Паспорт Гортити №	2929/10		
Адрес	Город	Москва	
	Округ	Северный	Квартал № 2929
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Зои и Александра Космодемьянских		
Дом	10	Корпус	-
Помещ. №	-	Строение	-
Примечание			

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	18	на	2009	Год постройки	1975
Материал стен здания	панельная				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от той, электричество				
Высота потолков	h1=1,90 h1эт=2,46 h1эт=2,55 h1эт=3,00 h2эт=2,50 h2эт=2,55 h3эт=2,50 h3эт=2,51 h3эт=2,55 h4эт=2,50 h4эт=2,55 h5эт=2,50 h5эт=2,55 h6эт=2,50 h6эт=2,55 h7эт=2,50 h7эт=2,55 h8эт=2,50 h8эт=2,55 h9эт=2,50 h9эт=2,55				

Видо технический инвентаризации Северное ТИТ

Начальник ТИТ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломаносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТИТ

М.П.



Исполнитель: Рогозина А.Н.

03 92 300259

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



02 92 09 0210899

Северное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 9.03.2007 N А023789-07

Этаж	NN конт.	Характеристики контент и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лест.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	зал торговый	33,9	33,9		прочая			246
	2	кабинет	9,5	9,5		прочая			
	3	коридор	2,3		2,3	прочая			
	4	уборная	1,2		1,2	прочая			
	5	кладовая	1,3		1,3	прочая			
	6	пом. подсобное	3,6		3,6	прочая			
	7	кладовая	8,4		8,4	прочая			
Итого по помещению			60,2	43,4	16,8				
---Важные помещения всего			60,2	43,4	16,8				
в т.ч. Прочие			60,2	43,4	16,8				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300259

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульникова В.А.1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

02 92 09 0210906

261

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17.10.2010

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

Субъект(ы) (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о котором устанавливаются на основании данных эмитента счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и Счете лето владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ТОЛБУХИНА, д.9, корп.1
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 158,7 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или иной) номер: 77-77-12/002/2005-655

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 17.10.2010 - 2010
сделана запись регистрации № 77-77-13.005/2010-237

Регистратор: ТАЛЫСКИЙ АА

77 АМ N 579906

259



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ИТМ Западное N 1 ИТМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2485/11 Листер -
по состоянию на 19.12.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00026089			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Толбухова			
Дом	9	Корп.	1	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		8457,4	Количество квартир	86	
кроме того площади (кв.м.) : в т.ч.		1022,5	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		997,3	Год постройки	1935	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	5	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		25,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1946,9	
Площадь застройки (кв.м.)		2319	Назначение архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) иных помещений		3496,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2723,7 -	



02 71 09 0127414

численное объекта права: помещения

Кадастровый номер № -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Ивест" S=151,1 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	158,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	158,7
Жилая площадь (кв.м.) в жилых помещениях	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТИИМ

И.Д. Орлов

19.02.2020



М.П.

Исполнитель

Асизбаева Э.А.

19.02.2020

Асизбаева В.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 19.02.2010

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2485/11 (00026089.0120)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения 158,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Объект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Московский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Толбухина
Номер дома	9	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 23.07.2007

1.11. ГУП МосгорНИИ (Западное N 1 ТЭТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июня 2005 г.

Начальник Западного N 1 ТЭТИ

М.П.

(подпись)

(фамилия)



02 71 09 0127425

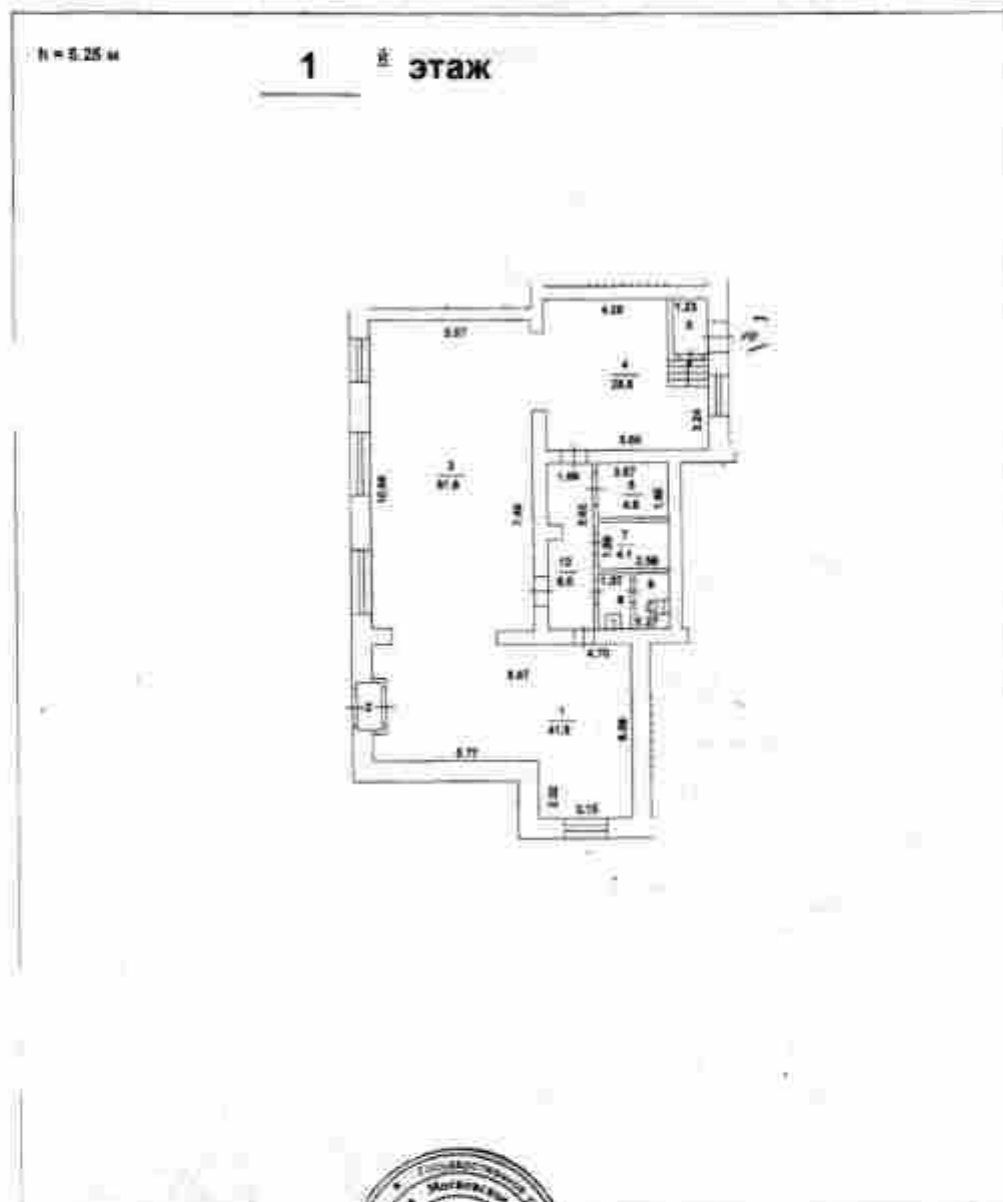
266

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2485/11 (00026089:0120)

2. План расположения помещения на этаже в разрезе



Масштаб 1: 200

Начальник Западного № 1 УИИ



(подпись)

И. Д. Орлов

(инициалы, фамилия)

208

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЙ

Дата заполнения	19.02.10	ОБЪЕКТ	жесткое помещение		
Паспорт ГербТМ №			2485/11		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Западный	Квартал № 2485		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Толбурова			
Дом	9	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	III				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	на	2003	Год постройки	1935
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	железобетонное				
Тип помещения	школьные				
Расположение помещения	Встроенное		1 этаж		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h=5,25				

Веро технической инвентаризации Западные № 1 БТИ

Начальник БТИ

И.Д.Орлов

"19" февраля 2010 г.



Исполнитель: Асибакова Э.А.

03.71.300141

Лавлинская В.В.
Лавлинская В.В.



02 71 09 0127413

268

Западное № 1 ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Толбухина, 9, кор.1

стр. 1

Помещение № III Тип: Школьные (прочие использ.)

ф.25

Последнее обследование 23.07.2007

Распоряжение Мосжилэкспертной

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 8.09.2006 № 3-1612/А035768-06

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	подкл.	балк.	проч.	
1	1	каб. исп. как торг. зал	41,8	41,8		школьн.			525
	2	каб. исп. как тамбур	1,9		1,9	школьн.			
	3	каб. исп. как торг. зал	61,6	61,6		школьн.			
	4	каб. исп. как торг. зал	28,6	28,6		школьн.			
	5	тамбур	2,4		2,4	школьн.			
	6	клад. исп. как кабинет	4,9		4,9	школьн.			
	7	пом. подсобное	4,1		4,1	школьн.			
	8	уборная	2,0		2,0	школьн.			
	9	уборная	2,4		2,4	школьн.			
	10	коридор	9,0		9,0	школьн.			
Итого по помещению			158,7	132,0	26,7				
--- Нежилые помещения всего			158,7	132,0	26,7				
в т.ч. Школьные			158,7	132,0	26,7				

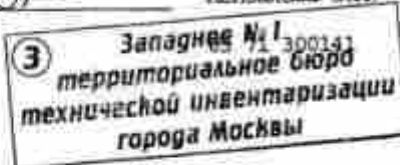
Экспликация на 1 странице

19.02.2010 г.

Исполнитель

А

Асибакова Э.А.



02 71 09 0127417

Продажа Аналог №1

<https://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/>

The screenshot displays the website of Fortex Group, specifically the listing for the Business Center «Садовая-Каретная 8 с6». The browser address bar shows the URL <https://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/>. The website header includes the Fortex Group logo, a search bar, and navigation links for 'Аренда офиса в Москве', 'Аренда', 'Продажа', and 'Услуги'. A green button with a phone icon and the text 'Позвоните нам' is also present.

The main content area features the title 'Бизнес-центр «Садовая-Каретная 8 с6»' and a 'В избранное' button. Below the title is a navigation bar with tabs: 'Бизнес-центр', 'Контакты', 'Сведения об объекте', 'Аренда', and 'Продажа'. The 'Бизнес-центр' tab is currently selected.

The central part of the page shows a large photograph of the building's exterior, a vertical strip of smaller images on the right, and a dark grey information box containing the following details:

- ПЕРСОНАЛ И КОНТАКТЫ:** +7 (495) 256-44-90
- АДРЕС:** Москва, Садовая-Каретная улица, 8 с6
- МЕТРО:** Маяковская (15 мин. пешком)

Below the information box is a map showing the location of the center near the 'Садовая-Каретная' station. At the bottom of the page, there is a section titled 'Аренда офисов' with tabs for 'Продажа', 'Сдача', 'Состояние', and 'Планировка'. A button labeled 'Вы можете задать вопрос собственнику' is also visible.

Скриншот веб-страницы на сайте «Авито» с заголовком «Аренда офиса в Москве». В верхней части страницы есть панель поиска и навигации. В центре — таблица с предложениями по аренде офисов. Справа — блок с характеристиками бизнес-центра «Садовая-Каретная 8 с6».

Аренда офиса в Москве

Площадь	Цена	Статус	Контакты
321 м²	18800	Готово к въезду	Связаться
1092 м²	18800	Готово к въезду	Связаться
1392 м²	18800	Готово к въезду	Связаться
3920 м²	18800	Готово к въезду	Связаться

Продажа офисов

Площадь	Цена	Статус	Контакты
124 м²	135100	Готово к въезду	Связаться
214 м²	135100	Готово к въезду	Связаться
302 м²	135100	Готово к въезду	Связаться
523 м²	135100	Готово к въезду	Связаться
740 м²	135100	Готово к въезду	Связаться

Описание бизнес-центра «Садовая-Каретная 8 с6»

Поскольку бизнес-центр «Садовая-Каретная 8 с6» расположен непосредственно от метро «Пудинская» (около 8 минут пешком), рядом имеется вся необходимая инфраструктура.

По критериям международной классификации объект относится к зданиям класса B и имеет приемлемую транспортную доступность. Бизнес-центр является комплексным 4-этажным зданием. Офисный центр не имеет собственного паркинга, поэтому для стоянки автомобилей можно

Характеристики бизнес-центра

Местоположение:

район	ЦАО
район	Тверской
метро	Маяковская
от метро	11 мин. пешком
налоговая инспекция	№ 7

Технические параметры:

этажи	6
этажность	4

Продажа Аналог №2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/160610529/>

Объявление снято с публикации

Офис, 70 м²
 Москва, ЦАО, м-н Красносельский, Новоселовская ул., 16/11С1
 ▲ Консультация - 8 мин., телефон ▲ Красные ворота - 15 мин., телефон

10 990 000 Р.
 157 000 Р за м²

70 м² Площадь
4 из 6 Этаж
Свободно Помещение

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗАСПУЖИВАЮЩЕЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ. ПЕРВАЯ ЛУЧШИЯ В трех минутах от трех выходов (300 метров от м. Красносельский) предлагается помещение общей площадью 62 кв.м., состоящее из трех кабинетов площадью 52 кв.м. (20/16/16 кв.м.), коридора (11 кв.м.) и душа СУ (6 кв.м.). Стальной дом, высота 3,2 м. Центральное кондиционирование, приточная вентиляция, интернет, телефон. Для входа в Новоселовская ул. и с двора: лифт, индивидуальный автомобильный и пешеходный трафик. Офис на ул. Новоселовская, Пешком до метро, Охрана.

Условия сделки

Цена: 10 990 000 Р.
 Этаж: 157 000 Р за м²

ПСБ
 Кредит от 8,5%
 на приобретение и аренду недвижимости
 Онлайн-заявка

50%
 Коммерческая недвижимость от 100 000 руб./м²
 Продажа помещений на 3-м этаже в МК «Солнечный». Встречная ипотека на 10% от стоимости - можно до 10% до конца месяца! Помещение от 50 кв.м.
 +7 495 521-52 28
 Москва, м. 20/20/16. Помещение в аренду - 150 000 руб./мес. + НДС, интернет 50 руб./мес. + НДС

МК Деловая столица «Пешком»
 коммерческий
 Помещение от 77 кв.м. 400 кв.м. и больше
 в центре бизнес-центра
 Бизнес-центр 4-й этаж, парковка
 Офис, торговля, рестораны, услуги
 +7 495 521-52 28

Новосибирская, улица Южная, вл. 10/1, Новосибирск

Показать информацию

Условия сделки

Цена	10 990 000 ₽
С/м²	137 000 ₽ за м²
Число	НСЗ, элитный 1 531 664 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Вернуться к поиску](#) [Пополнить](#)

Общая площадь	Предоставляется
Высота потолков	2,2 м
Планировка	Классическая
Состояние	Офисный порядок
Мебель	Есть
Мощность кВт	15
Доступ	Свободный
Парковка	Нормальная

ИД: ID 45553
1 год 7 месяцев





Коммерческая недвижимость от 100 000 руб./м²
Городская недвижимость на 1-м этаже в ЖК "Солнечный". Бизнес-назначение на этапе строительства + сдача до 2025 года. Площадь: 100 м². Цена: 10 990 000 руб.

См. также: 10.10.19. "Солнечный" и "Солнечный" - это не просто названия, это стиль жизни.



ЖК "Солнечный" - бизнес-назначение
Площадь от 75 до 125 м² в удобном формате (бизнес-центр). Полная комплектация: офис, конференц-зал, кухня, туалет и ванная. Апартаменты до 2025 года. Цена: 10 990 000 руб.

См. также: 10.10.19. "Солнечный" - это не просто названия, это стиль жизни.



ЖК "Солнечный" - бизнес-назначение
Площадь от 75 до 125 м². Офис от 40 до 100 м². Полная комплектация: офис, конференц-зал, кухня, туалет и ванная. Апартаменты до 2025 года. Цена: 10 990 000 руб.

См. также: 10.10.19. "Солнечный" - это не просто названия, это стиль жизни.

Помощь надёжных риэлторов

Оставьте заявку, и с вами свяжется специалист

[Я собственник](#) [Я покупатель](#)



Продажа Аналог №3

<https://cre.mirkvartir.ru/214008032/>

МирКвартир

28 400 000 ₽

Дом, 38 м²
160 000 руб

Москва, Петровский б-р 9 стр 2

Петровский бульвар, ЦАО Площадь: 380 кв. метров. Тип помещений: целая с окнами. Вход: Два отдельных входа, один через парадный подъезд, другой с отдельного крыльца. Дом деревянный, отреставрированный. Пароли на лифтовой кабине, входной двери с собственным замком, помещения оборудованы. Уютная гостиная-кабинетная планировка. Кухня, есть маленькая комната-спальня/хранилище. Склад 2 туалета, Душевая кабина, 3 видеодомофона, 2 кондиционера. Печи газовые с сигнализацией. Приточно-вытяжная вентиляция по всему помещению. Мраморная дверь. Два собственных дворика, один из них газонный. Собственная БЕСПЛАТНАЯ ПАРКОВКА со шлагбаумом (3 м/м). ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР Москвы! Перекресток ул. Петровка и ул. Картный ряд. До Кремля 5 мин. пешком! Первый этаж дома НЕ жилой, там располагается картинная галерея и Элитный мужской парикмахерская. Рядом Банк.

Связаться с продавцом:

28 400 000 ₽

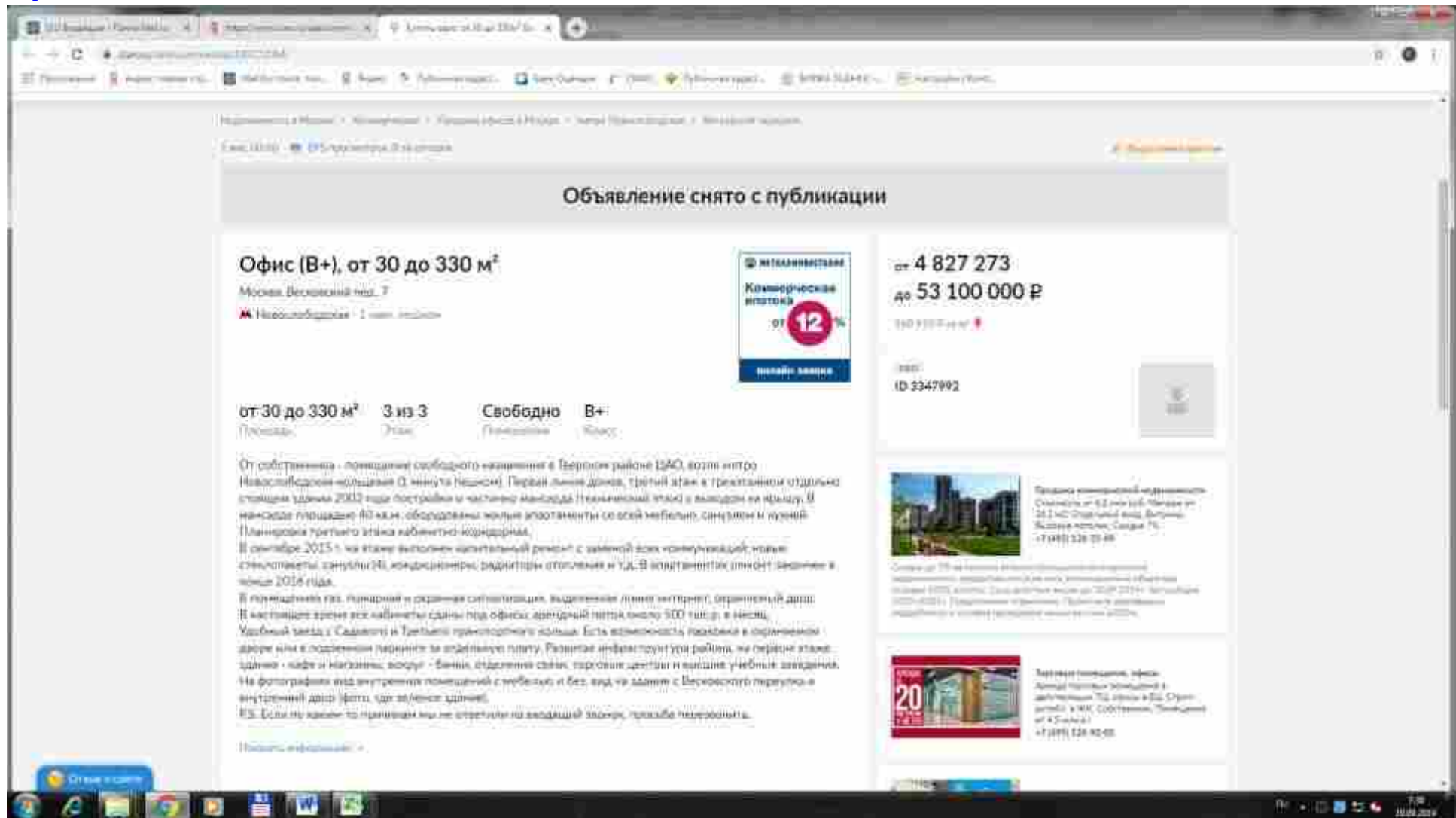
25 000 000 — 40 000 000 ₽

40 000 000 ₽

30 м²

Продажа Аналог №4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/139172064/>

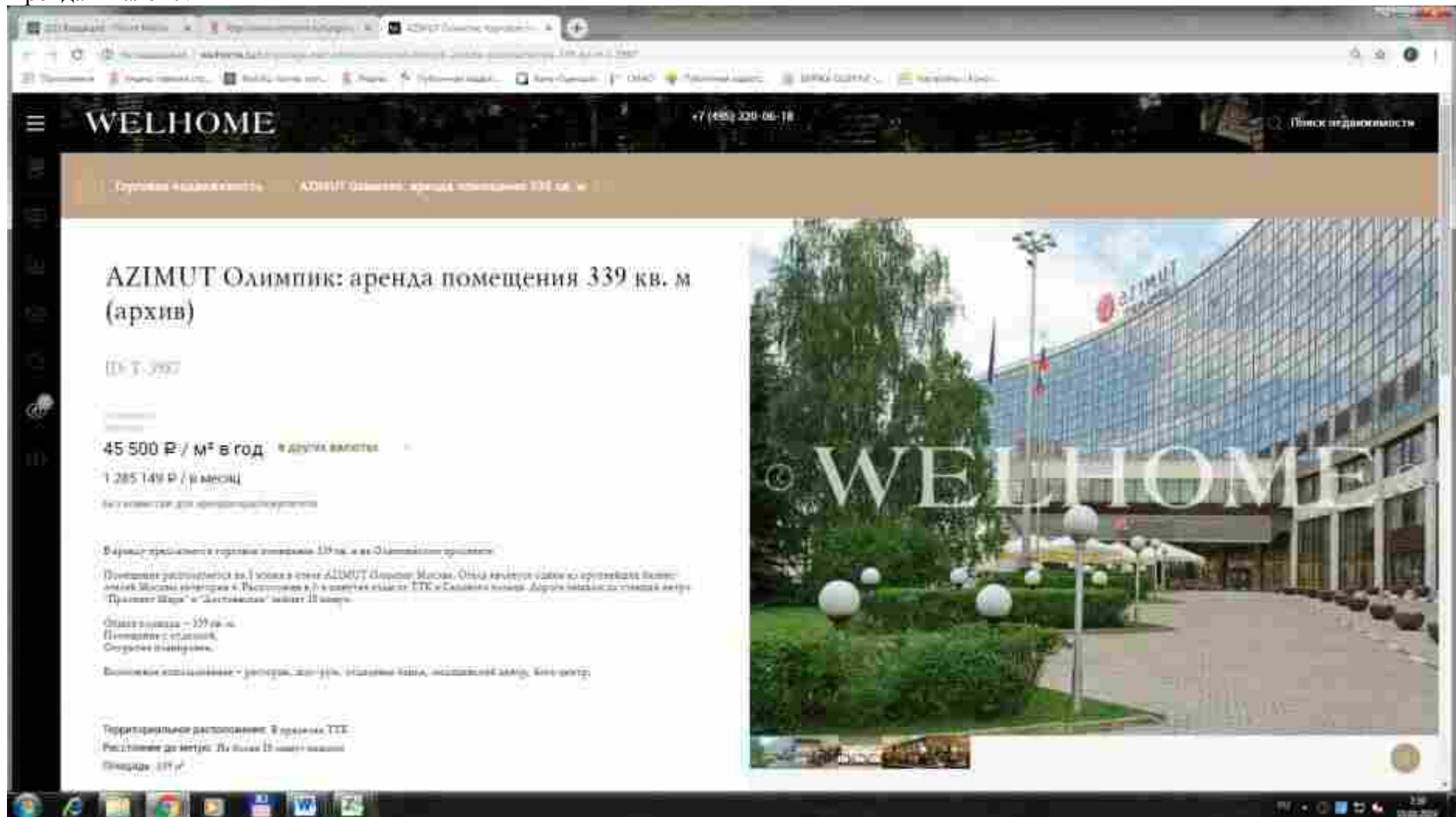


Аренда Аналог №1

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

The screenshot displays the Welhome website interface. The header includes the Welhome logo, a phone number +7 (495) 220-02-00, and a link to 'Искать недвижимость'. The main content area features a large image of a modern building at night with the Welhome logo overlaid. To the left of the image, the text reads: 'Большая Полянка: аренда помещения свободного назначения 178 кв. м (архив)'. Below this, the price is listed as '32 258–47 191 ₽ / м² в год' with a note 'в других валютах'. The text continues: 'Без комиссии для владельцев недвижимости'. A detailed description follows: 'В аренду предлагается торговое помещение, 178 кв. м на улице Большая Полянка. Помещение расположено в районе Битовый Центрального административного округа г. Москвы. Удобное транспортное сообщение обеспечивается за счет близости улиц Большая Полянка и Битовский проезд в Битовском районе. Даром парковка для гостей на территории "Битовый" район 1-й этаж. Отдел продаж - 178 кв. м. Площадь - 95 кв. м. Высота - 10 кв. м. Ориентирование помещения: 3 стороны СЕ. Расстояние до метро: 10-15 мин. 10 минут пешком. Площадь: 178 м²'.

Аренда Аналог №2



Аренда Аналог №3

<http://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/literator-arenda-ofisov-ot-593-kv-m-o-4594>

[illegible]



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003674-1

« 16 » февраля 20 18 г.

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. № 50

Директор



А.С. Бункин

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

Аттестат выдан в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.12.2006 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7491R/776/00125/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7491R/776/00125/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г. которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: **Оценщик Ерохина Ольга Ивановна**
Местонахождение: город Тула, ул. М. Горького, д. 19 кв. 37
ИНН 7110332476
- Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** **10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** **10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей**
- Франшиза:** 0 (Ноль) рублей по каждому страховому случаю.
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**
Договор страхования вступает в силу с «04» июня 2019г. и действует до «03» июня 2020г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

Полис № 7491R/776/00125/9

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Щаболыкина, д. 31, стр. Б

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru



- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователи:

 /Ерохина О.И./

Место и дата выдачи полиса:
г. Тула
«22» мая 2019г.

Полис № 7491R/776/001259



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7491R/776/00124/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7491R/776/00124/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»
Местонахождение: город Тула, ул. Фр. Энгельса, д.73
ИНН 7102004543

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**

Франшиза: 0 (ноль) рублей по каждому страховому случаю.

По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «22» мая 2019г. и действует до «21» мая 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Масчерова Ю.Л./
Тульская область

Страхователь:
ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

Полякова Е.В./
Место и дата выдачи полиса:
г.Тула
«22» мая 2019 г.

Полис № 7491R/776/00124/9

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru