

ОТЧЕТ №1299/20

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

Дата оценки: 26.06.2020 г.

Дата отчета: 26.06.2020 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 – 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	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	34
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за I квартал 2020 года.	34
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	46
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	50
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	50
5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения.....	50
5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода	52
5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения	54
5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода.....	57
5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	60
5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения	62
5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом.....	71
5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами.....	72
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	76
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	78
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	79
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	80

В соответствии с дополнительным соглашением № 8 от 09.06.2020 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 26 июня 2020 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,
помещение цоколь
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 №1299/20

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 № 8 от 09.06.2020 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 26 июня 2020 года составляет округленно:

742 448 508 рублей 00 копеек
(Семьсот сорок два миллиона четыреста сорок восемь тысяч пятьсот восемь)
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	8 091 729
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	10 836 055
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	19 209 598
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	11 978 317
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	10 084 837
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	6 620 121
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	7 777 591
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	113 265 773
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	7 973 609
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	8 006 126
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	16 270 115
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	5 868 929
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	15 471 743
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	13 268 458
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	67 414 661
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	420 310 846
17	Итого	7 739,90	742 448 508

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



26 июня 2020 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	№1299/20
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 8 от 09.06.2020 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, 26.06.20 руб.	69,1700
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)	26 июня 2020 года
Период проведения работ	26 июня 2020 года
Дата составления отчета	26 июня 2020 года
<i>Результаты оценки:</i>	

А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	807 832 812
В) Доходный подход, руб.	677 064 192
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	742 448 508
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	26 июня 2020 года
Срок проведения оценки	09 июня - 26 июня 2020 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/776/00121/0, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия с 22.05.2020 по 21.05.2021 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 12 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/776/00187/0, страховая сумма: 10 000 000 рублей, срок действия полиса: с 04.06.2020 по 03.06.2021г. 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;
- результат оценки признается действительным только на дату оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объекты оценки расположены на территории г. Москва.

Краткая информация.

Московская область.

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

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

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

Образована: 14 января 1929 года.

Г. Москва

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

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

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

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

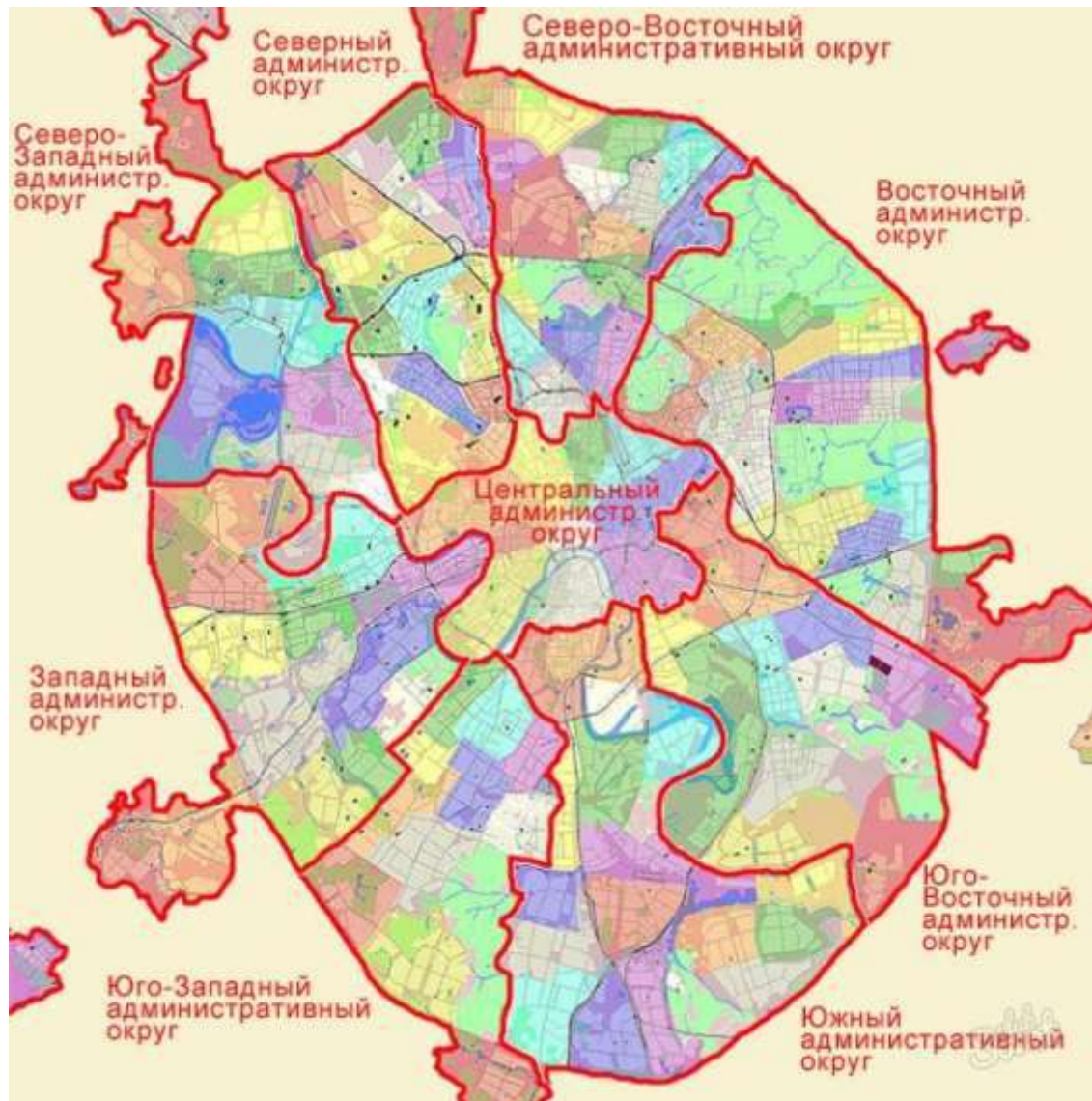


Рисунок 1. Карта г. Москвы

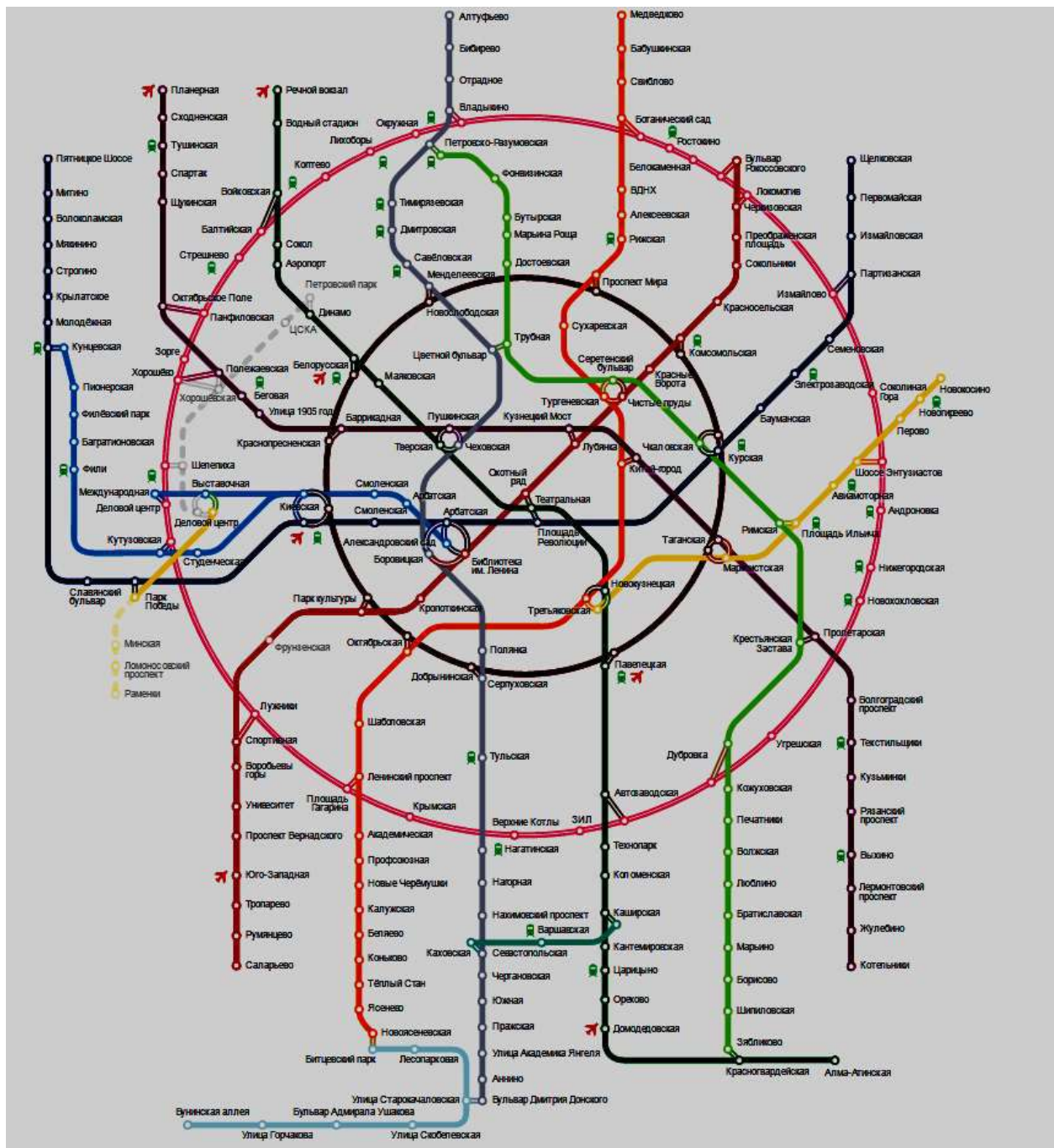


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

<i>Общая характеристика</i>	
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
<i>Ближайшее окружение</i>	
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 многоквартирных жилых домах спектр возможного использования вполне определен.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Макроэкономический анализ

По данным Росстата, в марте 2020 года рост промышленного производства составил 0,3% после увеличения на 3,3% в феврале. По итогам I квартала 2020 года промышленное производство выросло на 1,5%. С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в марте снизилось на 2,7%.

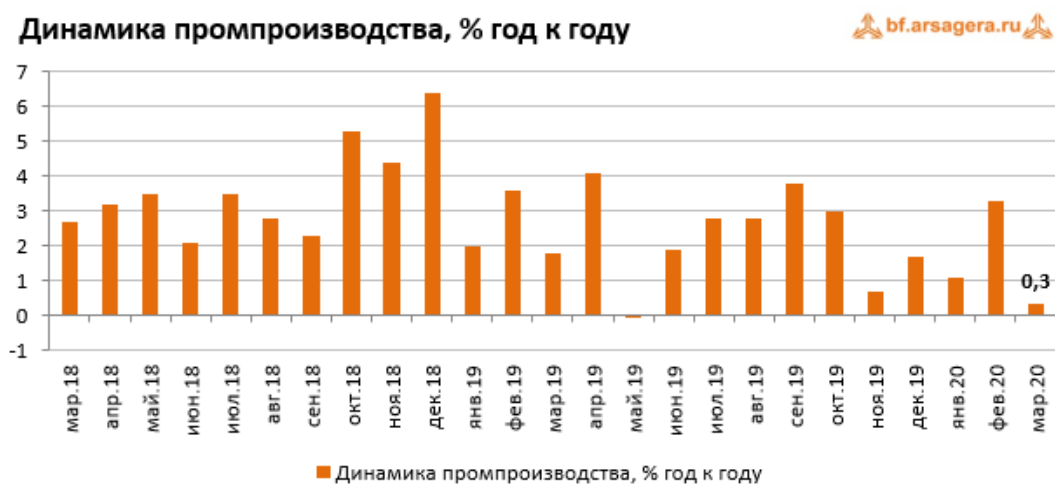


Рисунок 3.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск продукции сократился на 1,7% после роста на 2,3% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 2,6% после 5% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 2,2% после 0,2% в феврале. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск сократился на 3,1% после снижения на 1,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Декабрь'19	+0,5	+4,0	-4,8	-10,0
2019 год	+2,5	+2,6	+0,0	-5,2
Январь'20	-0,4	+3,9	-4,7	+1,0
Февраль'20	+2,3	+5,0	-0,2	-1,4
Март'20	-1,7	+2,6	-2,2	-3,1
I квартал'20	+0,0	+3,8	-2,4	-1,2

Рисунок 4.

Таким образом, небольшому увеличению промышленного производства в марте способствовал лишь сегмент «Обрабатывающие производства», в то время как «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» оказывали давление на итоговый показатель промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Март 2020	Март 2020 / Март 2019	I квартал 2020 / I квартал 2019
Добыча угля, млн тонн	97,9	-11,0%	-9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	140	-0,5%	+0,6%
Природный газ, млрд м3	161	-13,9%	-7,0%
Мясо скота, тыс. тонн	706	+10,0%	+9,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,2	+4,1 %	+3,4%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,1	-1,2%	+6,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	37,1	-3,8%	+1,9%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,3	+2,9%	+7,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	5,0	+3,5%	+4,5%
Цемент, млн тонн	9,9	+6,2%	+5,8%
Бетон товарный, млн м3	7,0	+9,4%	+8,6%
Прокат готовый, млн тонн	15,7	+1,2%	+1,8%
Трубы стальные, млн тонн	2,8	-11,9%	-4,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	323	-19,0%	-15,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	27,3	+2,1%	-6,7%

Рисунок 5.

Отметим разнонаправленную динамику выпуска в добывающем сегменте по итогам января-марта. В то время как добыча угля и природного газа снизилась (на 9,9% и 7% соответственно), добыча нефти показала слабое увеличение на 0,6%. В продовольственном сегменте в марте произошло некоторое ускорение роста производства мяса. Производство мяса скота в марте выросло на 10%, а выпуск мяса птицы увеличился на 4,1%. В феврале продолжилась тенденция роста производства стройматериалов: наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+9,4%), выпуск цемента вырос на 6,2%; блоков и сборных строительных изделий – увеличился всего на 3,5%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Так, производство стальных труб снизилось на 11,9%, выпуск легковых автомобилей упал на 19% после снижения на 12% месяцем ранее, при этом выпуск грузовых автотранспортных средств увеличился на 2,1% (при этом снижение по итогам квартала замедлилось до 6,7% после 13,7% по итогам января-февраля 2020 г.).

Во второй половине апреля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2020 года. Этот показатель составил 1,847 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,624 трлн руб. Таким образом, падение сальдированной прибыли составило 29,6%.

 Показатель	Январь-февраль 2020 г.	Справочно: Январь-февраль 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+1 847,4	+2 623,7
Доля убыточных предприятий	35,1%	34,4%

Рисунок 6.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 35,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-феврале 2020 г., млрд руб.	Январь-февраль 2020 г. / Январь-февраль 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+46,6	-25,4%
Добыча полезных ископаемых	+663,2	-11,1%
Обрабатывающие производства	+256,3	-57,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+219,8	-2,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+181,7	+2,8%
Водоснабжение	+12,0	> в 2,4 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+284,2	-49,7%
Строительство	+35,2	-22,0%
Транспортировка и хранение	+133,9	-22,0%
Информация и связь	+81,2	+52,5%

Рисунок 7.

По итогам января-февраля 2020 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Однако динамика в разрезе видов деятельности при этом оказалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Обрабатывающие производства» (-57%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (-49,7%). Что касается роста, то здесь нужно отметить сегмент «Водоснабжение» (рост в 2,4 раза, вероятно, на фоне низкой базы прибыли). Кроме того, в сегменте «Информация и связь» рост сальдированного финансового результата составил 52,5%. В сегменте «Производство, передача и распределение электроэнергии» было зафиксировано слабое увеличение показателя на 2,8%.

Далее перейдем к финансовым результатам банковского сектора. Его прибыль после 170 млрд руб. в феврале составила 219 млрд руб. месяцем позже. При этом прибыль Сбербанка за март составила 62,1 млрд руб. В марте прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 142 млрд руб. За I квартал 2020 года российские банки заработали 612 млрд руб. по сравнению с 587 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-март 2020 года составила 218,7 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

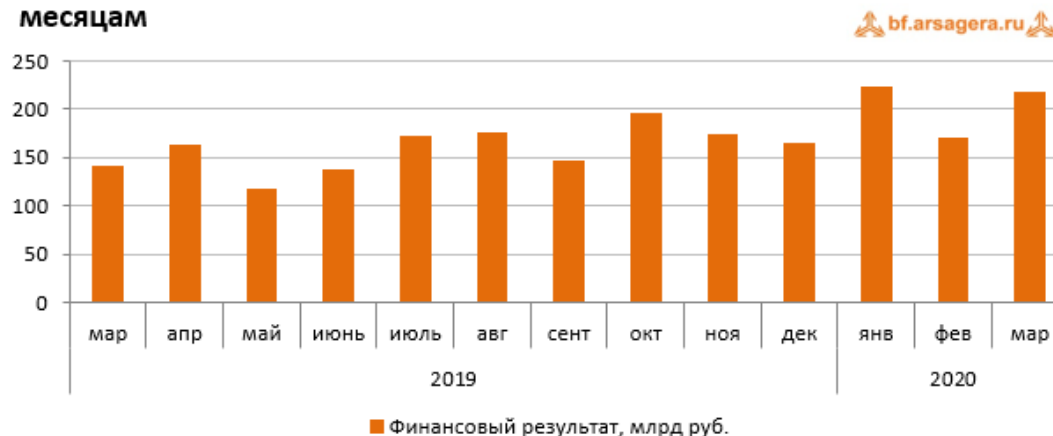


Рисунок 8.

Что касается прочих показателей банковского сектора в марте, то объем его активов вырос на 6,7% до 104,5 трлн руб., что существенно выше обычного среднемесячного уровня. Как поясняет Банк России, в целом это произошло из-за рекордных объемов выдачи корпоративных кредитов, роста наличных денежных средств в кассе, межбанковских кредитов и средств в Банке России, а также в связи с увеличением справедливой стоимости производных финансовых инструментов на фоне снижения курса рубля. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 2,2 трлн руб. (+6,6%). Объем розничного кредитования вырос на 304 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 апреля 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 54,7 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в апреле в среднем держался на уровне 0,2%, а по итогам месяца инфляция составила 0,8%. С начала года рост цен составил 2,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 3,1% после 2,5% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.



Месяц	2019	2020
Январь	1,0%	0,4%
Февраль	0,4%	0,2%
Март	0,3%	0,6%
Апрель	0,3%	0,8%

Рисунок 9.

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В апреле среднее значение курса составило 74,8 руб. после 73,7 руб. за доллар месяцем ранее. В апреле курс доллара превышал отметку в 77 руб., однако к концу месяца курс вернулся к 73,7 руб. на фоне некоторого восстановления цен на нефть ввиду ожиданий ослабления карантинных мероприятий в Европе.

Динамика официального курса доллара США в 2020 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'20	61,9	63,0	61,8
Февраль'20	63,0	67,0	64,0
Март'20	67,0	77,7	73,7
Апрель'20	77,0	73,7	74,8

Рисунок 10.

Отметим, что 24 апреля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до уровня 5,5% годовых. При этом регулятор отметил, что ситуация кардинально изменилась с момента заседания Совета директоров в марте. Введенные в России и мире ограничительные меры для борьбы с пандемией коронавируса негативно отражаются на экономической активности. Это, в свою очередь, создает значительное и продолжительное дезинфляционное влияние на динамику потребительских цен и компенсирует эффекты временных проинфляционных факторов, в том числе связанных с падением цен на нефть. При этом ЦБ отмечает, что ситуация на глобальных финансовых рынках

стабилизировалась после периода особенно высокой волатильности в марте. Банк России пересмотрел сценарий прогноза и переходит в область мягкой денежно-кредитной политики. По мнению Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 3,8-4,8% по итогам 2020 года и стабилизируется вблизи 4% в дальнейшем. Кроме того, Банк России допустил возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.



Рисунок 11.

Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли и трансграничные потоки капитала.

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2020 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций в январе-марте текущего года сложилось в размере 21,7 млрд долл., упав на 35,4% относительно значения за аналогичный период прошлого года. Торговый баланс по итогам первого квартала снизился на 31,7%, с 47 до 32,1 млрд долл. за счет сокращения экспорта при стабильном импорте. Товарный экспорт потерял 14,4% и составил 87,8 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы. Товарный импорт составил 55,7 млрд долл., фактически оставшись на уровне аналогичного периода прошлого года. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг сократилось с 6 до 5,5 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда составило 0,8 после 0,7 млрд долл. годом ранее, а отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 4,1 до 2,3 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	bf.arsagera.ru		
	I кв. 2020 г.	Справочно: I кв. 2019 г.	I кв. 2020 / I кв. 2019, %
Счет текущих операций	21,7	33,6	-35,4%
Торговый баланс	32,1	47,0	-31,7%
Экспорт	87,8	102,6	-14,4%
Импорт	55,7	55,6	+0,2%
Баланс услуг	-5,5	-6,0	-
Баланс оплаты труда	-0,8	-0,7	-
Баланс инвестиционных доходов	-2,3	-4,1	-

Рисунок 12.

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на нулевом уровне, как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Принятие внешних обязательств резидентами страны в размере 11,9 млрд долл.,

зафиксированное в первом квартале прошлого года, сменилось их погашением, и в I квартале 2020 года чистое погашение внешних обязательств составило 9,8 млрд долл. Чистое приобретение зарубежных активов упало более, чем в 4 раза на фоне сокращения покупок как банковским, так и прочими секторами.

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

			
Показатель	I кв. 2020 г.	Справочно: I кв. 2019 г.	I кв. 2020 / I кв. 2019, %
Счет операций с капиталом	0,0	0,0	-
Чистое принятие обязательств (знак «—» - погашение)	-9,8	11,9	-
в т.ч. частным сектором	-8,8	2,5	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «—» - продажа)	5,9	24,2	< в 4,1 раза
в т.ч. частным сектором	7,3	24,2	< в 3,3 раза
Чистые ошибки и пропуски	-1,0	-2,6	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,0	24,0	-29,2%

Рисунок 13.

Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам I квартала текущего года составило 8,8 млрд долл. (банки погасили долга на 4,1 млрд долл., в то время как прочие сектора погасили долга на 4,7 млрд долл.). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 7,3 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 5,2 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 2,1 млрд долл.). Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 1 млрд долл. В результате, по итогам I квартала чистый отток частного капитала из страны составил 17 млрд долл., сократившись почти на треть по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (24 млрд долл.).

В отличие от ситуации годом ранее, небанковские секторы сократили обязательства перед нерезидентами и заметно уменьшили размещение финансовых активов за рубежом, что и выступило основной причиной сокращения оттока капитала в отчетном периоде.

			
Показатель	1.04.19	1.04.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	469,296	450,046	-4,1%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	487,803	563,473	+15,5%

Рисунок 14.

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2020 года за год снизился на 4,1%. По пояснению Банка России, ключевую роль в динамике показателя сыграла отрицательная переоценка, обусловленная ослаблением российского рубля. Наиболее заметно влияние этого фактора сказалось на сокращении накопленной величины задолженности по долговым ценным бумагам Правительства Российской Федерации и внешним обязательствам прочих секторов. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 15,5% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

Выводы и прогнозы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в марте 2020 года составил 0,9% после роста на 2,8% в феврале. При этом по итогам I квартала 2020 года реальный рост ВВП ведомство оценивает в 1,8%;
- Рост промпроизводства в марте 2020 года замедлился до 0,3% после 3,3% месяцем ранее. По итогам января-марта промышленность показала рост на 1,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2020 года составил 1,8 трлн руб. по сравнению с 2,6 трлн руб. годом ранее (-29,6%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,7 п.п. до 35,1%;
- В банковском секторе по итогам марта зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 219 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 62,1 млрд руб.) по сравнению с 142 млрд руб. в марте прошлого года. По итогам января-марта 2020 года сальдированная прибыль банковского сектора составила 612 млрд руб. (587 млрд руб. годом ранее);
- Потребительские цены в апреле 2020 года увеличились на 0,8%. При этом в годовом выражении на начало мая инфляция ускорилась до 3,1% после 2,5% по состоянию на начало апреля;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2020 года увеличилось до 74,8 руб. по сравнению с 73,7 руб. в марте, при этом в апреле курс достигал 77 руб., а к концу месяца он снизился до 73,7 руб. на фоне восстановления цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I квартала 2020 года снизилось на 35,4% до 21,7 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом уменьшился на 29,2% до 17 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2020 года сократилась за год на 4,1% до 450 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 15,5% до 563,5 млрд долл.

Рынок, как живой организм, зависит от настроения участников, от понимания ими общих политических и экономических тенденций и перспектив.

Основные тенденции и перспективы:

1. Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку конец 2019 начало 2020 года не показал значительного роста основных экономических показателей, роста доходов бизнеса и населения.
2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
3. Пока сохраняется некоторая коррекция рыночных цен в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой, где в предыдущие 15 лет (за исключением 2009-2010 годы) отмечался ажиотажный рост. В сегодняшней ситуации снижение цен недвижимости до минимального (в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 %) экономически оправдано. Другие, низкоактивные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки.
4. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обуславливает уход с рынка некоторых инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.

5. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_aprel_2020/

3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы

Таблица 12. Социально-экономическое положение в г. Москве в апрель 2020 года

	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г. в % к апрелю 2019 г.	Январь-апрель 2020 г.	Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.	Справочно январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	91.4	х	102.2	108.8
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.4	68.0	1.6	82.0	93.4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	289.4	68.9	1550.9	95.0	101.3
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	90.7	57.1	525.0	88.6	102.3
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ³⁾	14448.6	60.5	56612.4	81.6	96.9
в том числе:					
экспорт товаров	7682.8	51.4	34827.5	75.8	96.8
импорт товаров	6765.8	75.5	21784.9	93.2	97.0
Индекс потребительских цен	100.4	102.5	х	102.5	105.2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	98.56	97.81	х	99.57	110.8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾					
номинальная, рублей	105240.5 ⁶⁾	111.9 ⁷⁾	95849.7 ⁸⁾	111.3 ⁹⁾	108.0 ¹⁰⁾
реальная	х	109.3 ⁷⁾	х	108.6 ⁹⁾	102.7 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	78.4	251.9	х	х	109.1 ¹¹⁾

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

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

³⁾ Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды марта и января- марта 2020г., 2019 г. и 2018 г.

⁴⁾ По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

⁵⁾ Предварительные данные по «чистым» видам экономической деятельности, по полному кругу организаций.

⁶⁾ Март 2020г.

⁷⁾ Март 2020г. в % к марту 2019г.

⁸⁾ Январь-март 2020г.

⁹⁾ Январь-март 2020г. в % к январю-марту 2019г.

¹⁰⁾ Январь-март 2019г. в % к январю-марту 2018г.

¹¹⁾ Апрель 2019г. в % к апрелю 2018г.

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за I квартал 2020 года.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости. По результатам исследования аналитиками были определены ключевые события рынка ритейла:

В I квартале 2020 года на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м).

По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.

Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов.

Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г.

Рисунок 15.

Предложение торговых площадей в Москве

По итогам I квартала 2020 года общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 13,5 млн кв. м (GLA – 6,51 млн кв. м). Рост показателя обеспечило открытие двух торговых центров: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м). Стоит отметить, что второй объект на текущий момент не функционирует в связи с введенными ограничениями на работу развлекательных центров.

Ввод нового предложения суммарной арендопригодной площадью 138 000 кв. м составляет 17,3% от всего запланированного на 2020 год объема.

Открытия аутлетов The Outlet и Vnukovo Premium Outlet, а также объектов речедевелопмента сети кинотеатров ADG Group, анонсированные на I квартал 2020 года, перенесены на следующие кварталы.

Динамика открытия новых ТЦ/ТРЦ и доля вакантных площадей

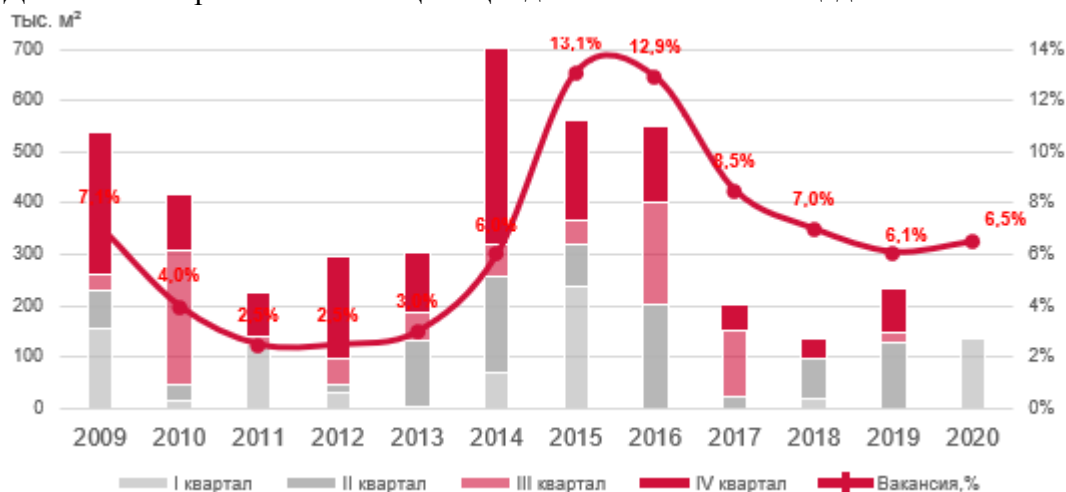


Рисунок 16.

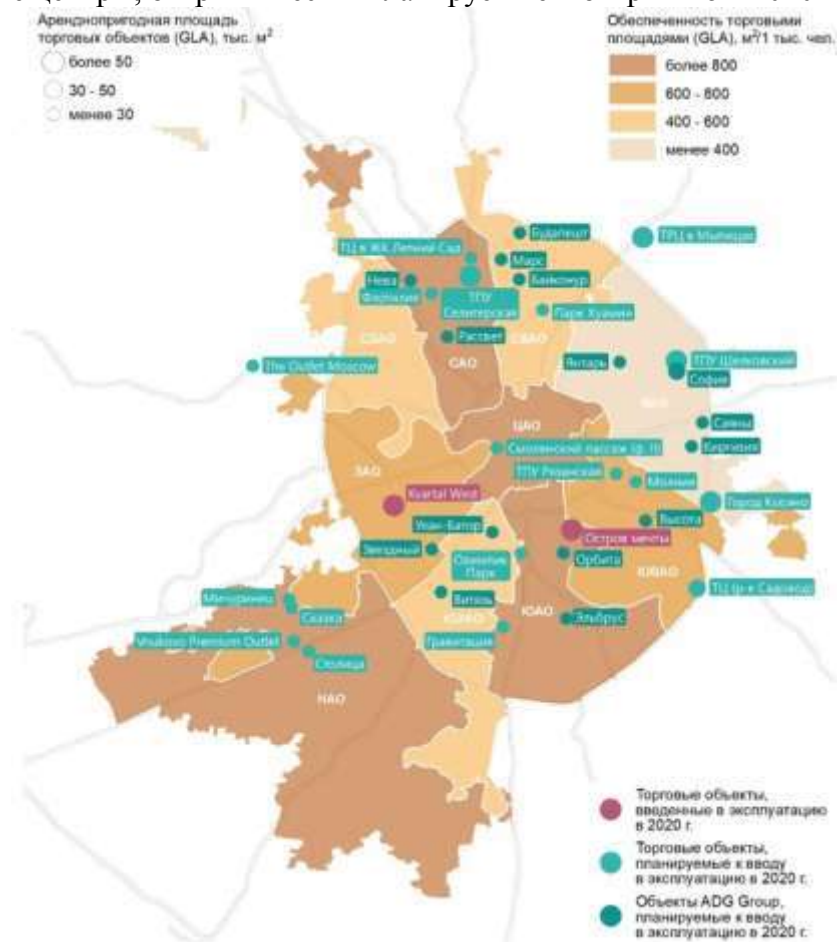


Рисунок 17.

Спрос на площади в ТРЦ Москвы

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I квартал 2020 года существенно не изменился и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя I квартала 2019 года и на 0,4 п.п. выше итогового показателя прошлого года. В расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу. В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта.

В I квартале 2020 года на российский рынок вышло 4 международных розничных оператора, на 1 меньше, чем за аналогичный период 2019 года. Среди дебютантов – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего», различных профилей: «одежда, обувь, белье», «спорт», «косметика и парфюмерия».

Международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в I квартале 2020 г.

№	Бренд / торговый оператор	Страна происхождения бренда	Профиль	Ценовой сегмент
1	UFC Gyms	США	Спорт	Выше среднего
2	Filorga	Франция	Косметика и парфюмерия	Выше среднего
3	Suitsupply Woman	Нидерланды	Одежда / Обувь / Белье	Премиум
4	Ereda	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиум

Рисунок 18

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



Рисунок 19

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

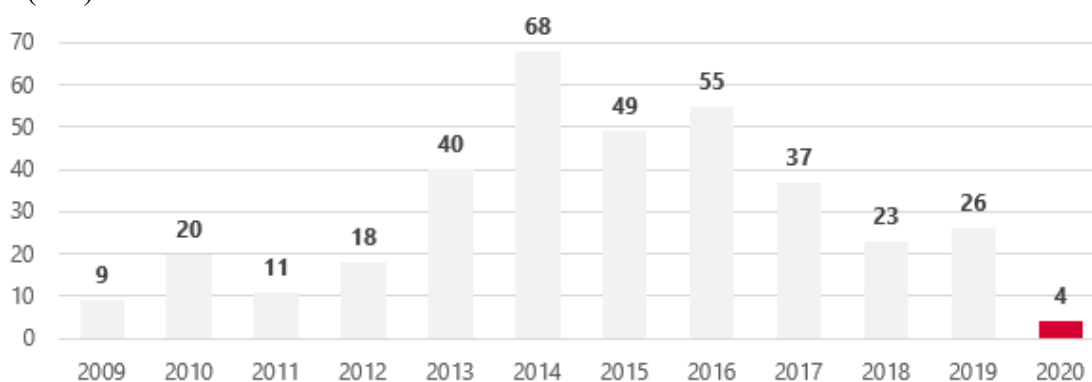


Рисунок 20

В 2020 году ожидается выход брендов &OtherStories (одежда), WeekDay (одежда), Urban Revivo (одежда), Minimi (детская одежда), Skin&Co Roma (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома JYSK.

Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 году против 20 годом ранее. Основной прирост обеспечено развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store. Профиль большинства российских брендов – это «одежда» (95%), 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) – игроки сегмента «выше среднего».

Торговые точки брендов российских дизайнеров

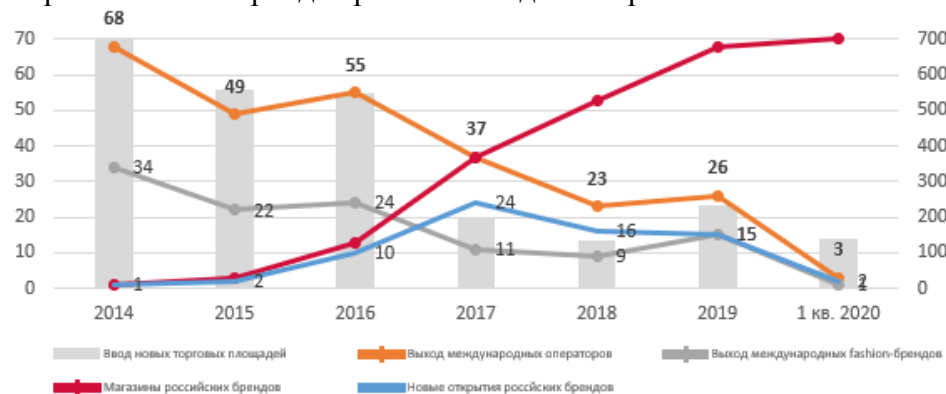


Рисунок 21

Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank, отмечает: «В конце I квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономики, в частности на рынок торговых центров – как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового.

Стоит отметить “мобилизацию”, которую проявляют участники рынка. Так, ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект “Свободные мощности”, который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства, компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, а косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков».

Коммерческие условия аренды площадей в ТЦ Москвы

По итогам I квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие изменения уровня верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, что связано в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров.

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. В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000 - 10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов – 1 500 - 3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Условия аренды в торговых центрах

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от Т/О
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	4–6
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
Кинотеатр (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	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.

Рисунок 22

Прогноз для рынка торговой недвижимости Москвы

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2020 году на столичном рынке планируется ввести около 794 000 кв. м торговых площадей. Из 29 заявленных к открытию торговых центров 4 объекта – торговые центры в составе ТПУ: «Щелковский» (GLA 70 000 кв. м), «Рязанская» (GLA 14 000 кв. м) и «Рассказовка» (GLA – 18 600 кв. м), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 000 кв. м).

Крупнейшими проектами среди заявленных к открытию являются ТРЦ в Мытищах от ГК «Ташир» (GLA – 144 000 кв. м) и ТРЦ «Город Косино» (GLA – 72 000 кв. м). Также в планах открытие двух премиум аутлет-центров Vnukovo Premium Outlet (GLA 11 900 кв. м) и The Outlet Moscow (GLA 14 500 кв. м).

Торговые центры, планируемые к открытию в 2020 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
ТПУ «Селигерская»	Дмитровское ш. / Коровинское ш.	160 000	145 000
ТРЦ в Мытищах	Ярославское ш., д. 2Б	175 000	144 000
«Город Косино»	Новоухтомское шоссе	127 000	72 000
ТПУ «Щелковский»	Щелковское ш., 75	100 000	70 000
«Флотилия»	Флотская ул., д. 7, стр. 1	28 000	23 000
«Смоленский пассаж» (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	58 437	19 647
ТПУ «Рассказовка» («Сказка»)	ш. Боровское/ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
«Гравитация»	Чертановская ул.	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
«Молния»	Рязанский проспект в ЖК кварталы 21,19	18 450	14 020
ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Vnukovo Premium Outlet	деревня Лапшинка	17 000	11 900
«Олимпик Парк»	Электролитный пр-д, д. 3Б	20 000	11 000
«Столица»	Московский, Киевское шоссе	18 000	10 000

Рисунок 23

Объекты ADG Group, запланированные к вводу в 2020 году

Название	Адрес	GBA	GLA
Байконур	Декабристов ул., д. 17	13 454	9 541
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Витязь	Миклухо-Маклая ул., д. 27а	16 650	12 197
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Звездный	Вернадского пр-т, д. 14	6 343	5 288
Киргизия	Зеленый пр-т, 81	26 147	13 592
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских, д. 23	9 365	6 460
Саяны	Саянская ул., д. 9	5 260	3 026
София	Сиреневый бул., 31	62 070	35 513
Улан-Батор	Гримау ул., д. 12	8 672	5 913
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701
Янтарь	Открытое ш., д. 4с1	12 613	8 536

Рисунок 24

«Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения нас ожидают во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы совместно ищут пути смягчения последствий кризиса для обеих сторон, в частности при содействии государственных мер поддержки. Конец квартала отмечен закрытием целого ряда ТЦ и

магазинов, кафе, ресторанов, в связи с чем ряд девелоперов, например МЕГИ, пошли на встречу арендаторам и отменили начисление арендной платы на весь срок закрытия магазинов в составе торговых центров. Даже в Европе это сделали не сразу», – поясняет Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank.

До конца года аналитики Knight Frank ожидают снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам», – добавляет Евгения Хакбердиева.

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 №13. 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 до 21,0% (Источник: <i>Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.</i>)
4	Передаваемые права	Продается только собственность, без каких либо ограничений
5	Время продажи/предложения	Конъюнктура рынка стабильна: 0%. Однако отклонения могут составлять при правильном подборе аналогов до 10%
6	Условия продажи (чистота сделки)	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки; Нетипичные условия: расчет не денежными средствами
7	Условия финансирования	(векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
8	Назначение объекта	Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения, дороже производственно-складской

9	Этажность/этаж расположения	Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше
10	Площадь объекта	Стоимость 1 кв.м. помещений с меньшей площадью, дороже 1 кв.м. помещений с большей площадью. (Источник: методике ООО «Финансы и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8(495)7375353, сайт: http://www.fbk.ru/)
11	Инженерные сети	Наличие или возможность подведения коммуникаций в среднем составляет по 3% за отопление, водопровод, канализацию, электричество и 6% за газ. Данный диапазон приведен на основании консультаций с такими агентствами недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
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 14. 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 будьвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	Нет	продажа	200	Хорошее	147 000 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-136685807
6	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская	Нет	продажа	327,8	Хорошее	137 279 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_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 1375 до 17 500 руб./кв.м./мес. Средняя стоимость аренды за 1 кв.м. составляет 6 066 руб./кв.м./мес. Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов как: местоположения объекта, площади, площади земельного участка, технического состояния, наличия подведенных инженерных сетей, и т.д.

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

5. 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:

https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel/

https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01nov2019.pdf

<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 №15.

Таблица 15. 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 №16. 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 выявленные 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 17. 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 270,7 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 272,8,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 261,0 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, пер. Басманный 1-й, 5/20стр1 М. Комсомольская	г. Москва, пер. Средний Каретный, 45, М. Цветной Бульвар, М. Трубная	г. Москва, ул. Малая Лубянка, 16 М. Новослободская
8	Расстояние до центра г. Москва	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	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года
13	Этажность здания расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	цоколь/5	1/5	1/4
14	Этаж расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	цокольный	1	1
15	Общая площадь объекта, кв.м.	7 739,9	302,0	270,7	272,8	261,0

¹ Более подробные характеристики объектов аналогов приведённые в таблице №17, имеющие отличия с текстом объявления, уточнялись в ходе интервьюирования с представителями агентств представляющих интересы на рынке купли-продажи данных объектов

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/1900-е	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е
26	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
27	Цена, с НДС руб.		40 800 200	37 200 000	41 310 000	40 000 000
28	Цена, с НДС руб./кв.м.		135 100	137 421	151 430	153 257
29	Источник		http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/249224354/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/239164625/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/247997021/ (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 №18. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2.Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3.Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

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

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на тип объекта/наличие отдельного входа

Корректировка на тип объекта подразумевает под собой объекты, относящиеся к типу встроенные, отдельно стоящие, отдельно стоящие пристроенные помещения. Исследования рынка в данном сегменте показало, что наибольшим спросом пользуются отдельно стоящие здания, затем идут помещения отдельно стоящие пристроенные, далее встроенные помещения. Встроенные помещения так же подразделяются на наличие/отсутствие отдельного входа. Данная корректировка не применялась. Все объекты сопоставимы по

данному параметру.

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

Корректировка на площадь помещения

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

Корректировка на этаж расположения

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

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

Корректировка на коммуникации

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

Корректировка на отделку

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

Данная корректировка применялась по данным Справочника Оценщика недвижимости 2018 год, под ред. Лейфер Л.А., офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 244

Таблица 19.

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1,00	0,92	0,79	0,64
	Требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,27	1,16	1,00	0,81
	Отделка «люкс»	1,56	1,43	1,23	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, под ред. Лейфер Л.А., офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, таблица 143 стр. 244

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 20. 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	37 200 000	41 310 000	40 000 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	7739,9	302	270,7	272,8	261
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	37 200 000	41 310 000	40 000 000
6	Цена предложения	руб./кв.м.		135 100	137 421	151 430	153 257
7	Поправка на торг	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	114 747	126 444	127 970
9	Дата предложения	дата	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года
10	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	114 747	126 444	127 970
12	Местоположение		г. Москва	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	г. Москва, пер. Басманный 1-й, 5/20стр1 М. Комсомольская	г. Москва, пер. Средний Каретный, 45, М. Цветной Бульвар, М. Трубная	г. Москва, ул. Малая Лубянка, 16 М. Новослободская
13	Расстояние до центра г. Москва		В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
14	Численность населения данного городского поселения		Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.
15	Проходимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
16	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
17	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
18	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	114 747	126 444	127 970
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	114 747	126 444	127 970
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	114 747	126 444	127 970

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
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	114 747	126 444	127 970
28	Корректировка на общую площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
29	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	114 747	126 444	127 970
30	Корректировка на состав площадей	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
31	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	114 747	126 444	127 970
32	Этаж расположения		Переменная этажность	1/5	цокольный	1	1
33	Корректировка на этаж расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
34	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	114 747	126 444	127 970
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	114 747	126 444	127 970
38	Физическое состояние здания/год постройки		Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е
39	Корректировка на состояние здания/год постройки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		112 809	114 747	126 444	127 970
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	114 747	126 444	127 970
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.	120 493				
47	Стоимость улучшений	руб.	932 603 771				

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 21. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ³

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на площадь помещения, %	Корректировка месторасположения объекта, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	5	6	7	8	9	10
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,70	120 493	5	0	0	126 518	9 450 895
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	120 493	5	-5	0	120 192	12 656 218
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	120 493	0	-15	0	102 419	21 979 117
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	120 493	5	-5	0	120 192	13 990 349
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	120 493	5	-5	0	120 192	11 778 816
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	120 493	5	-15	0	107 540	7 732 126
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	120 493	5	0	0	126 518	9 083 992
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	120 493	-15	0	0	102 419	120 495 954
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	120 493	5	-15	0	107 540	9 312 964
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	120 493	5	-5	0	120 192	9 350 938
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	120 493	5	0	0	126 518	19 003 004
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	120 493	5	-10	0	113 866	6 854 733
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	120 493	5	-10	0	113 866	18 070 534
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	120 493	5	-10	0	113 866	15 497 163
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	120 493	-5	-15	0	97 298	75 435 139
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	120 493	-15	0	0	102 419	447 140 870
17	Итого:	7 739,90						807 832 812

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

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

5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки 26 июня 2020 года составляет:

807 832 812 рублей 00 копеек

(Восемьсот семь миллионов восемьсот тридцать две тысячи восемьсот двенадцать) рублей 00 копеек

Таблица 22. 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	9 450 895
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	12 656 218
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	21 979 117
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	13 990 349
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	11 778 816
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	7 732 126
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	9 083 992
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	120 495 954
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	9 312 964
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	9 350 938
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	19 003 004
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	6 854 733
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	18 070 534
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	15 497 163
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	75 435 139
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	447 140 870
17	Итого	7 739,90	807 832 812

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 №23. 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: Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.,

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта подразумевает под собой объекты, относящиеся к типу встроенные, отдельно стоящие, встроено-пристроенные помещения. Помещения торгово-офисного назначения пользуется устойчивым спросом вне зависимости от типа объекта: встроенное помещение или же это отдельно-стоящее здание. Однако исследования рынка в данном сегменте показало, что наибольшим спросом пользуются отдельно стоящие здания, затем идут помещения встроено-пристроенные, далее встроенные помещения. Зачастую эта зависимость отражается как стоимость земельного участка находящегося под встроено-

пристроенными и отдельно-стоящими зданиями и помещениями. В данном случае корректировка не применялась, все объекты аналоги идентичны по данному параметру с объектом оценки.

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

Корректировка на коммунальные и иные платежи

Данная корректировка 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.

Данная корректировка применялась по данным Справочника Оценщика недвижимости 2018 год, под ред. Лейфер Л.А., офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 244 на основании Таблицы 27.

Таблица 24.

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект	Без отделки	1,00	0,92	0,79	0,64

оценки	Требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,27	1,16	1,00	0,81
	Отделка «люкс»	1,56	1,43	1,23	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, под ред. Лейфер Л.А., офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, таблица 143 стр. 244

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 25. 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, пер.Столешникова М. Тверская, М. Чеховская		г. Москва, ул. Можайский Вал ул., 8 М. Киевская		г. Москва, ЦАО, Тверская Лесная ул., 5 М. Белорусская	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года		Июнь 2020 года		Июнь 2020 года	
Арендная плата, руб./год без НДС		8 288 280		13 598 640		44 478 000	
Общая площадь, м2	7 739,9	195,0		340,0		1059,0	
Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		3 542		3 333		3 500	
Источник информации		https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/stoleshnikov-pereulok-arenda-ofisa-195-kv-m-o-5875 (См. Приложение)		https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/bts-atlantik-arenda-ofisa-340-kv-m-na-9-etazhe-o-5837 (См. Приложение)		https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/belaya-ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457 (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)	Июнь 2020 года	Июнь 2020 года	0%	Июнь 2020 года	0%	Июнь 2020 года	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-14,3%	предложение	-14,3%	предложение	-14,3%
Месторасположение	г. Москва	г. Москва, ЦАО, пер.Столешникова М. Тверская, М. Чеховская	0%	г. Москва, ул. Можайский Вал ул., 8 М. Киевская	0%	г. Москва, ЦАО, Тверская Лесная ул., 5 М. Белорусская	%
На площадь	7739,9	195,0	0,0%	340,0	0,0%	1059,0	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		3 035		2 856		3 000	
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей	2 964						

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 26 июня 2020 года составляет 8,0% (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 26. 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 9 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 27. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование компонентов ставки	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Безрисковая ставка	8,0%
2.	Поправка на риск	1,0%
3.	Поправка на ликвидность рынка недвижимости	6,0%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%
5.	Срок эффективной жизни, лет	50
6.	Норма возврата капитала	0,17%
7.	Ставка коэффициента капитализации	16,2%

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

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

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

$$C_{зд} = \frac{ЧОД}{СК}$$

где:

С_{зд} – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ДВД - ОР;$$

где:

ДВД – действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы по объекту оценки.

$$ДВД = ПВД * Кз * Кс;$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.

Кз - коэффициент не до загрузки помещений;

Кс - коэффициент сбора платежей;

$$ПВД = Аст * S;$$

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 28. 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.	2 964
3.	Арендная плата (А ст), руб./ кв.м./год	35 568
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	275 292 763
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	50%
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7.	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	137 646 382
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	17,9%
9.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	113 007 680
10.	Коэффициент капитализации	16,2%
11.	Справедливая стоимость Объекта (V), руб.	697 578 272

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 29. 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	90 128	0	0	0	90 128	6 732 562

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	90 128	0	-5	0	85 621	9 015 891
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	90 128	0	-15	0	76 608	16 440 077
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	90 128	0	-5	0	85 621	9 966 284
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,0	90 128	0	-5	0	85 621	8 390 858
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	90 128	0	-15	0	76 608	5 508 115
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	90 128	0	0	0	90 128	6 471 190
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	90 128	0	0	0	90 128	106 035 592
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	90 128	0	-15	0	76 608	6 634 253
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	90 128	0	-5	0	85 621	6 661 314
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	90 128	0	0	0	90 128	13 537 226
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,2	90 128	0	-10	0	81 115	4 883 123
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	90 128	0	-10	0	81 115	12 872 951
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	90 128	0	-10	0	81 115	11 039 752
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,3	90 128	0	-15	0	76 608	59 394 182
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	90 128	0	0	0	90 128	393 480 822
17	Итого:	7 739,9	677 064 192					

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 26 июня 2020 года составляет:

677 064 192 рубля 00 копеек

**(Шестьсот семьдесят семь миллионов шестьдесят четыре тысячи сто девяносто два)
рубля 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	6 732 562
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	9 015 891
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	16 440 077
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	9 966 284
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	8 390 858
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	5 508 115
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	6 471 190
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	106 035 592
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	6 634 253
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	6 661 314
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	13 537 226
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	4 883 123
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	12 872 951
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	11 039 752
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	59 394 182
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	393 480 822
17	Итого	7 739,90	677 064 192

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.	807 832 812 (См. таблицу № 32)
Доходный, руб.	677 064 192 (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	Наименование	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	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	Не применялся	—	—	9 450 895	0,5	4 725 448	6 732 562	0,5	3 366 281	8 091 729
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	Не применялся	—	—	12 656 218	0,5	6 328 109	9 015 891	0,5	4 507 946	10 836 055
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	Не применялся	—	—	21 979 117	0,5	10 989 559	16 440 077	0,5	8 220 039	19 209 598
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	Не применялся	—	—	13 990 349	0,5	6 995 175	9 966 284	0,5	4 983 142	11 978 317
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	Не применялся	—	—	11 778 816	0,5	5 889 408	8 390 858	0,5	4 195 429	10 084 837
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	Не применялся	—	—	7 732 126	0,5	3 866 063	5 508 115	0,5	2 754 058	6 620 121
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	Не применялся	—	—	9 083 992	0,5	4 541 996	6 471 190	0,5	3 235 595	7 777 591
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не применялся	—	—	120 495 954	0,5	60 247 977	106 035 592	0,5	53 017 796	113 265 773
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не применялся	—	—	9 312 964	0,5	4 656 482	6 634 253	0,5	3 317 127	7 973 609
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	Не применялся	—	—	9 350 938	0,5	4 675 469	6 661 314	0,5	3 330 657	8 006 126
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	Не применялся	—	—	19 003 004	0,5	9 501 502	13 537 226	0,5	6 768 613	16 270 115
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	Не применялся	—	—	6 854 733	0,5	3 427 367	4 883 123	0,5	2 441 562	5 868 929
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	Не применялся	—	—	18 070 534	0,5	9 035 267	12 872 951	0,5	6 436 476	15 471 743
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	Не применялся	—	—	15 497 163	0,5	7 748 582	11 039 752	0,5	5 519 876	13 268 458
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6,	Не применялся	—	—	75 435 139	0,5	37 717 570	59 394 182	0,5	29 697 091	67 414 661

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по затратному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по сравнительно му подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по доходному подходу с весовым коэфф. руб.	Сумма округленно руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	корп. 1										
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	Не применялся	— —	— —	447 140 870	0,5	223 570 435	393 480 822	0,5	196 740 411	420 310 846
17	Итого:										742 448 508

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 26 июня 2020 года составляет:

742 448 508 рублей 00 копеек

(Семьсот сорок два миллиона четыреста сорок восемь тысяч пятьсот восемь) 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	8 091 729
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	10 836 055
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	19 209 598
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	11 978 317
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	10 084 837
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	6 620 121
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	7 777 591
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	113 265 773
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	7 973 609
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	8 006 126
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	16 270 115
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	5 868 929
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	15 471 743
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	13 268 458
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	67 414 661
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	420 310 846
17	Итого	7 739,90	742 448 508

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 86 000 000 до 130 000 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
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 40838

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор: [подпись] ФЕДОВСКИЙ АА

77 АМ № 579100

Перечень помещений: этаж I пом. I ком. I-17, пом. VI ком. I-16

Регистратор

ГАЛЕРСКИЙ АА



МОСКВА

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Водо технической инвентаризации Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова

"22" января 2010 г.



М.П.

Исполнитель Егина М.Н.

03 34 300038

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений



02 34 09 0099163

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

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

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

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

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

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

Начальник Восточного ТБТИ



Л. А. Сверчкова
(подпись)

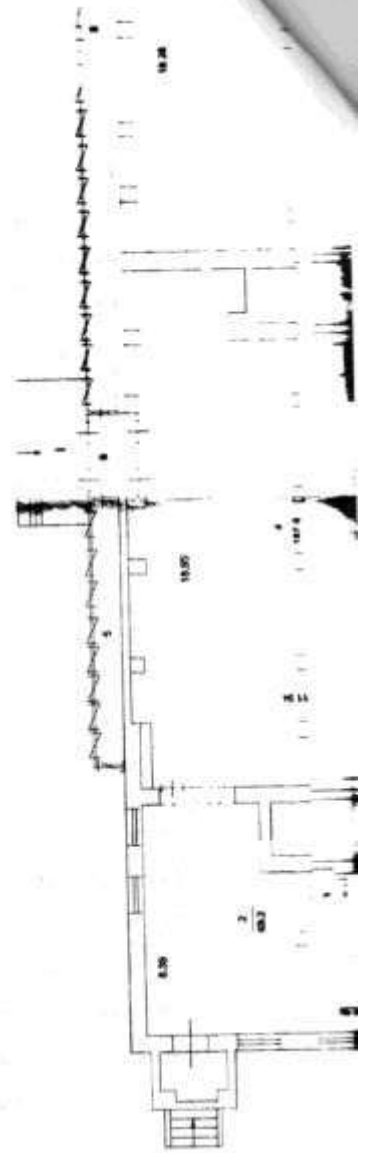
Л. А. Сверчкова
(инициалы, фамилия)



02 34 09 0099159

КАДАСТРОВЫЙ
 Лист № 2 из 10
 Кадастровый номер
 Пин. номер (граница при ме)
1875/13/00004
 План расположен
 этаже (граница)

1 а



131

ADOPT
DATE _____
BY _____
(date) _____
4570 3E H

132



Свержкова
Любовь Анатольевна
Начальник
Восточного ТБТИ

Масштаб 1: 200

133

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Восточное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 34 09 0099165

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова



Подпись

М.П.

Исполнитель

Егича М.Н.

Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленко С.В.

135
Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 21.09.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-17)

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

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризац
города Москвы



02 34 09 0099174

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

стр. 2

Помещение N VI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 21.09.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-16)

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

Экспликация на 2 страницах

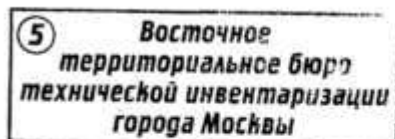
22.01.2010 г.

Исполнитель



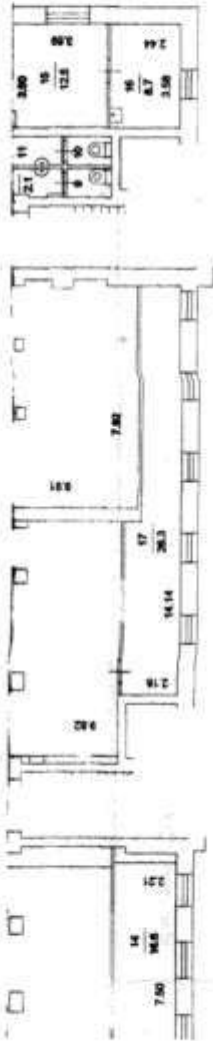
Егина М.Н.

03 34 300038



Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е. В.

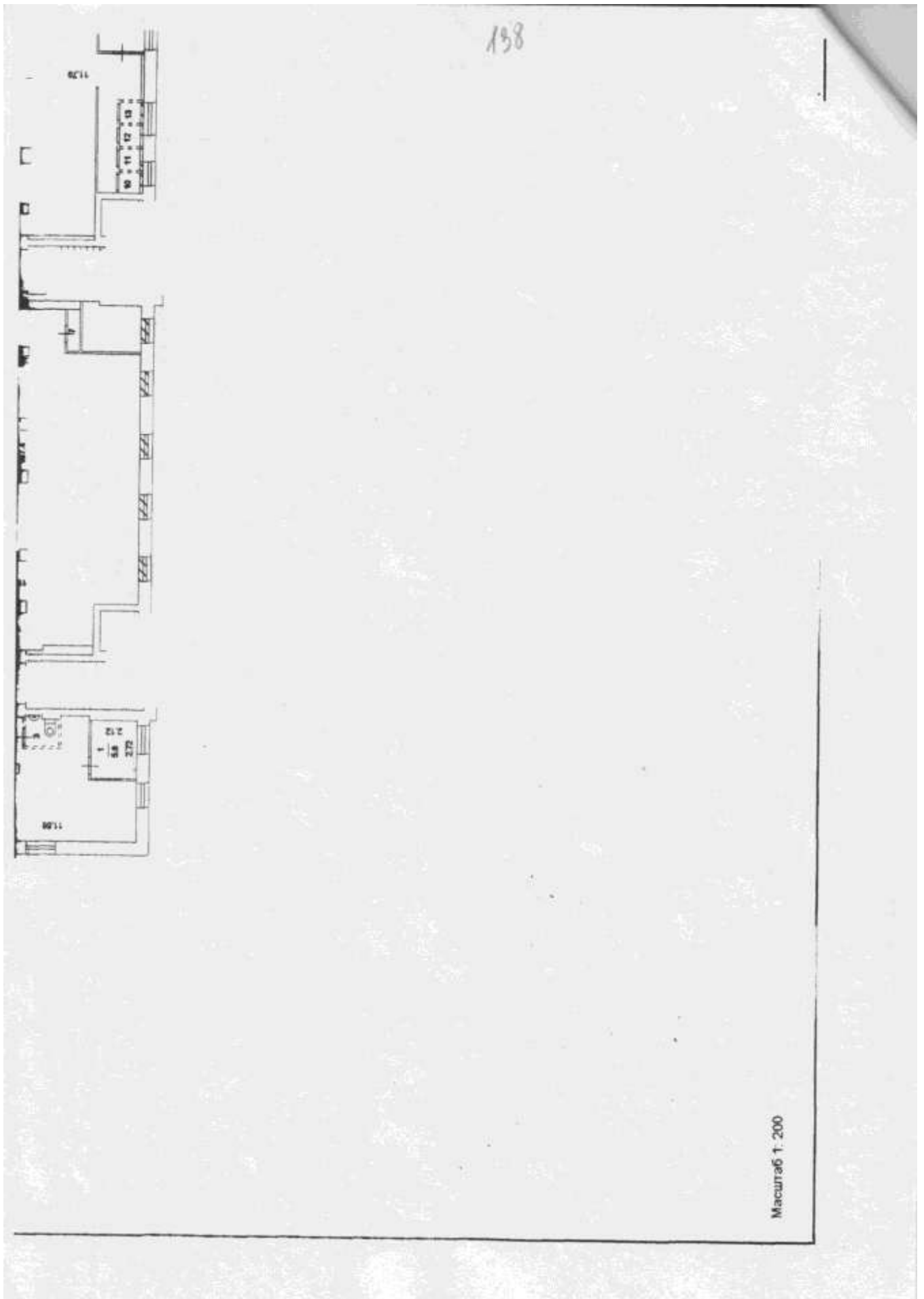


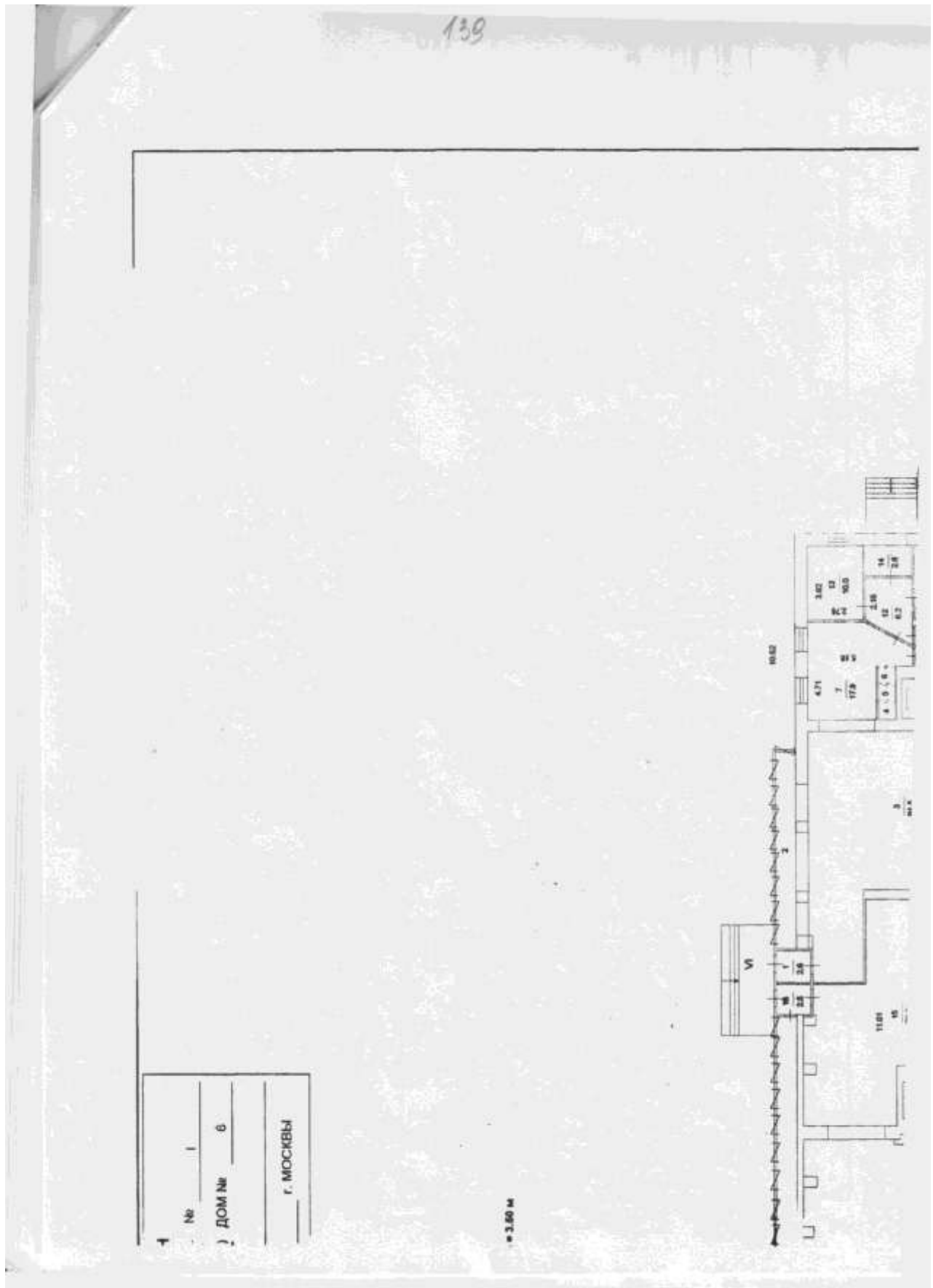


5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

План, шенно на проу-
ченное переоборудова-
ние
Территориальному Б-ку
технической инвентар-
зации не предоставляется
21.09.2006
П. Олигарх

Поэтажный план составлен по состоянию на
21 сентября 2006 г.
Исполнитель Елена М. Н.
Проверил Белевкова Е. В.
21 января 2010 г.





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

1 й эт

140

141



Рек. № 141 на пр. 338
 Денные переоборудования
 № 1 41
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции не присваива-
 ется № 200 6
 Уполномоченный
 [Подпись]

142

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев 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. ЧИСТОВА, д.22
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 136,1 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 282148

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор: ГАХОВСКИЙ АА

77 АМ

№ 579904

143



144

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юго-Восточное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшущий 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		-	Этажность (без учета подземных этажей)	10-12	
технического этажа		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал	
вент. камер		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3439,2	
других помещений		2432,5	Памятник архитектуры	нет	
Площадь застройки (кв.м.)		3495	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3752,0	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		6775,2		-	



02 40 09 0145118

146

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Е.А. Егорова

2.03.2010 Подпись

Исполнитель

Орехова Т.С.

2.03.2010 Подпись

Уполномоченная организация для
строений и сооружений
Нестерова Т. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.03.2010

Кадастровый номер

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения

136,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

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

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.

(подпись)

Е.А. Егорова

(инициалы, фамилия)

Заместитель начальника
БТИ Юго-Восточное
БТИ г. Москва
Владимирова

02 40 09 0145122

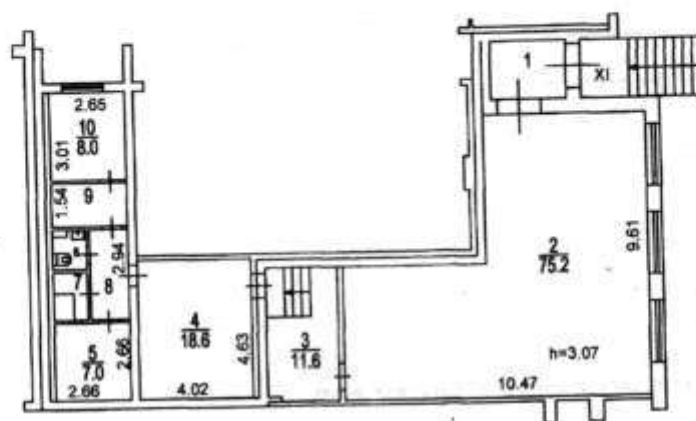
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

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

ИЗДА
КОПИЯ

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А. Егорова

"2" марта 2010 г.

Исполнитель Орехова Т.С.



03 40 300185

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



02 40 09 0145116

149

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

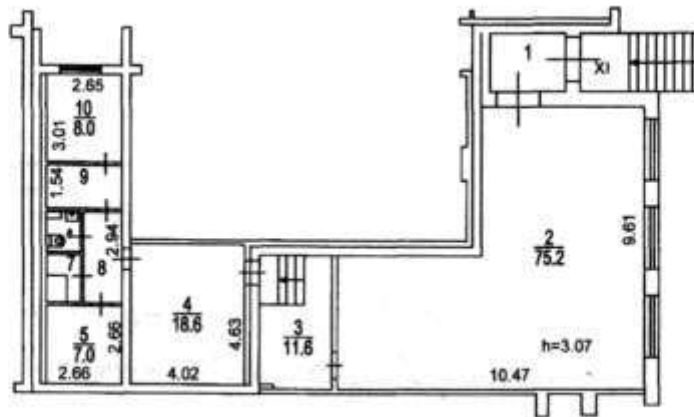
по адресу: ул. Чистова
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.): - дом 22
нужно подчеркнуть

корпус - строение (сооружение) -
нужно подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) XI

квартал № 2069/18 Юго-Вост. АО г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ

**② Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

03 40 300185

Масштаб 1:200

Руководитель гл. шм по инвентар
 зисований и сооружений
 Нестерова Т.Н.

Поэтажный план составлен по состоянию на

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

Юго-Восточное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

Помещение N XI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 10.10.2006

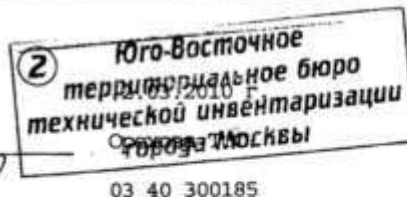
Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 21.07.2006

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

Экспликация на 1 странице

Исполнитель



03 40 300185

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



02 40 09 0145120

151

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 " г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 9-2809758

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор: ТАЛЕВСКИЙ АА

77 АМ № 579096



153

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫГРУСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0054735

Кадастровый номер N -

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Trubel

155

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 10.03.2010Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 362/3 (00017229:0027)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 74,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

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

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

02 10 09 0054731

136

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

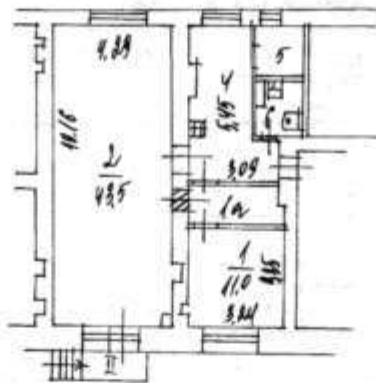
Фотоскопирован - индекс
А.П. Алексеев

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(подпись)

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

158

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"4" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

Исполнитель Мешкова Л.В.



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



02 10 09 0047328

158

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

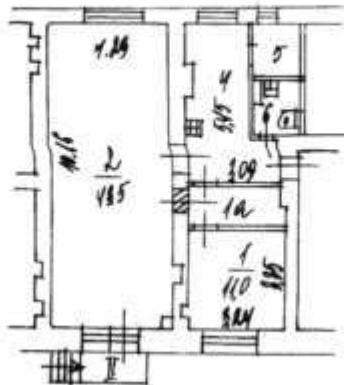
по адресу: Большая Ордынская ул.

домовл. (вл.) 12 дом 12

корпус 1 строение (сооружение) 1

на часть 1 этажа помещ. (квартира) II

квартал № 362/3 15 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

② - Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

Инвентаризация строений и сооружений

Масштаб 1:200

Позэтажный план составлен по состоянию на 14004/15

• 09 • 09 • 200 7 г.

Исполнитель Машкина

Проверил Рыж

• 10 • 03 • 200 10 г.

159
Центральное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 9.07.2007

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 5.04.2007

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

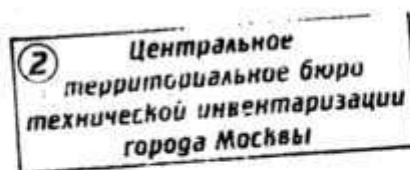
Экспликация на 1 странице

10.03.2010 г.

Исполнитель

Мешкова Л.В.

03 10 300415



02 10 09 0054733

160

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 07 июля 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 9-816921

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

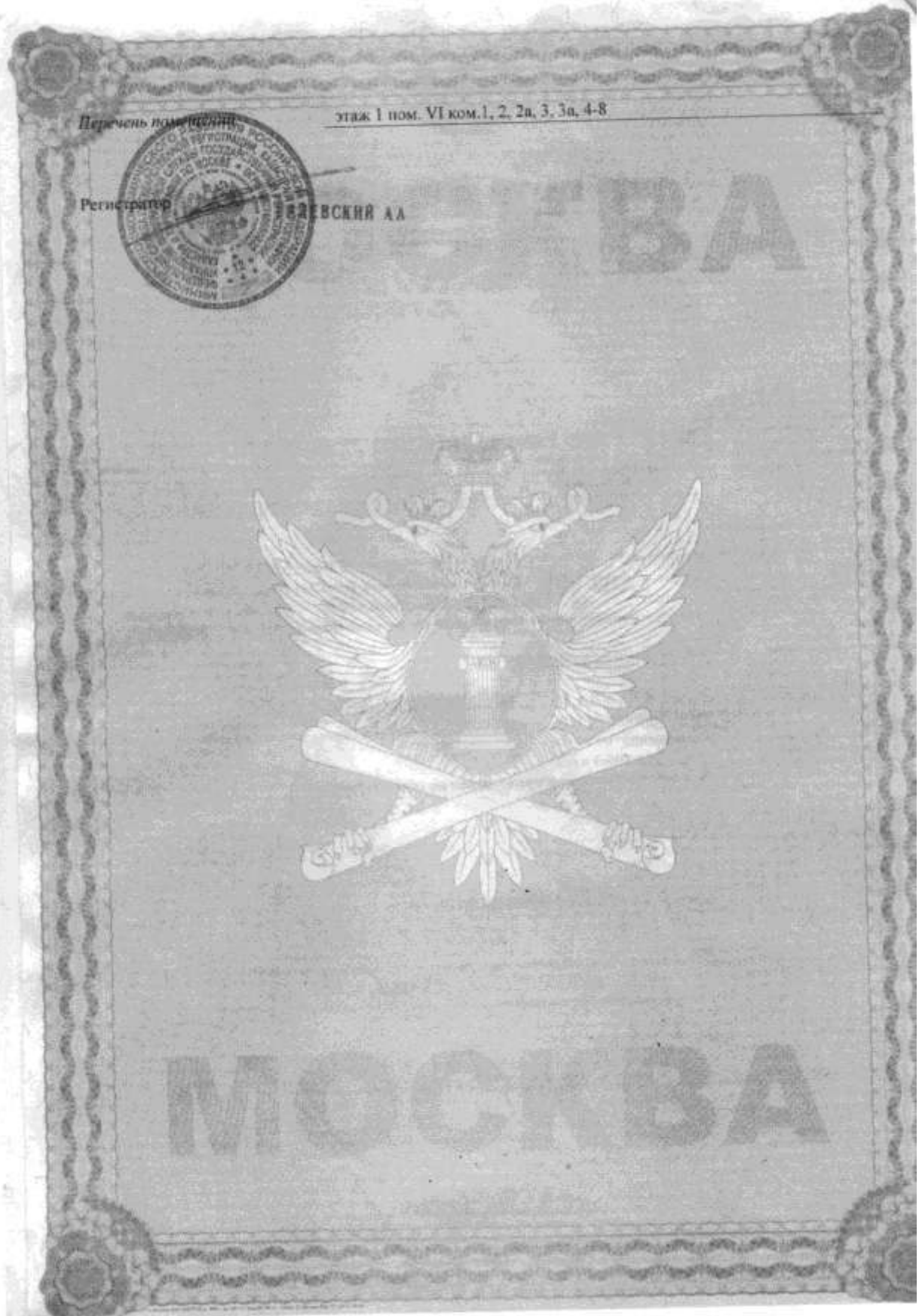
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" мая 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-234

Регистратор: ГАДЕВСКИЙ АА

Повторное, взамен свидетельства 77 АМ 578263 от 18.05.2010

77 АМ № 579972

161



162

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00012675			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ленинградский просп.			
Дом	50	Корп.	-	Строение	-
функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		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.) жилых помещений		3912,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		1963,8 -



02 92 09 0210980

163

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010



Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

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

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

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 17.10.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МБ-25-067/ от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М



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



02 92 09 0210981

165
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

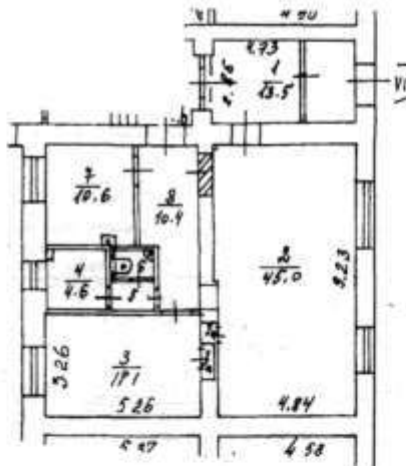
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

2213/1 (00012675:0006)

2. План расположения помещения на этаже

h = 3.10 м

1 й этаж



Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



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

Северное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 50

стр. 1

Помещение N VI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 17.10.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

о перепланировке квартиры (помещения)

от 31.03.2006

N A0022019-06

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300258

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

1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



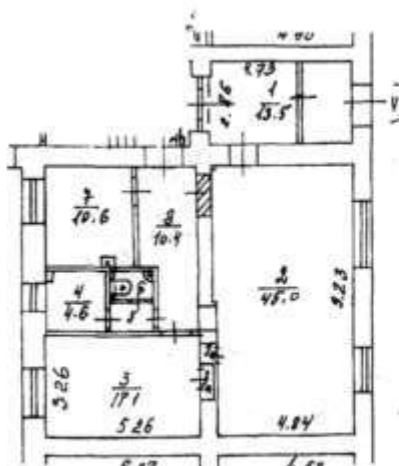
02 92 09 0210983

867

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3.10 м

1 й этаж

300258

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

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 17 октября 2006 г.

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

2 февраля 2010 г.

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Бюро технической инвентаризации Северное БТИ

Начальник БТИ

В.В.Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300258

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



02 92 09 0210977

168

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Регистратор: ГЛАВСКИЙ АА

77 АМ № 579099



181

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А.Егорова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель Никитина Г.Н.



03 40 300184

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



02 40 09 0145053

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

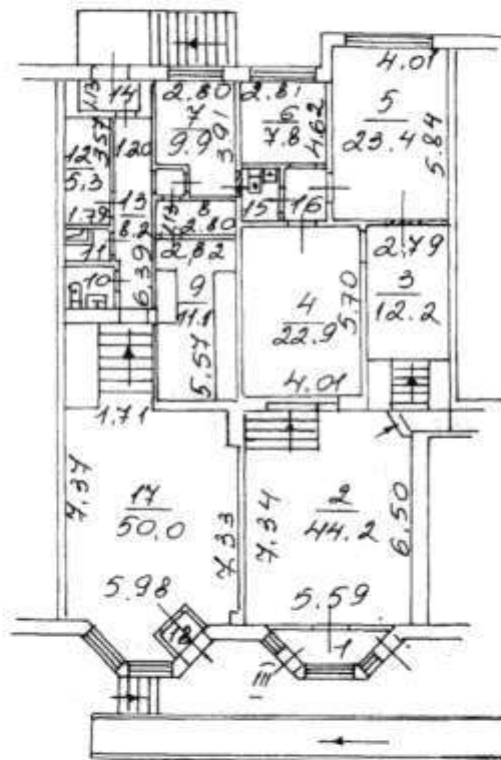
домовл. (вл.) 145 дом 145
ручное подведение

корпус — строение (сооружение) —
ручное подведение

на часть 1 этажа помещ. (квартира) III

квартал № 20-10 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



2
 Круговое
 торгово-промышленное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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

— III (к. 2, 3, 5-7, 15, 16)

20

09
 Нестерова Т. Н.

Масштаб 1:200

03 40 300184

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 20 • 09 2007 г.

Исполнитель Нестерова Т. Н.

Проверил Т. Н.

• 01 • 03 2008 г.

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Люблинская ул., 175

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 20.09.2007

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

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 24.04.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	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				

2

мероприятия

технические

Экспликация на 1 странице

1.03.2010 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

03 40 300184

Юго-Восточное
бюро
территориальной
инвентаризации
города Москвы

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



02 40 09 0145044

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 214,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 20.09.2007
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,3,5-7,15,16)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного БТИ

Е.А. Егорова
(инициалы, фамилия)

Экземпляр
"Южное"
подлинное



02 40 09 0145047

185

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

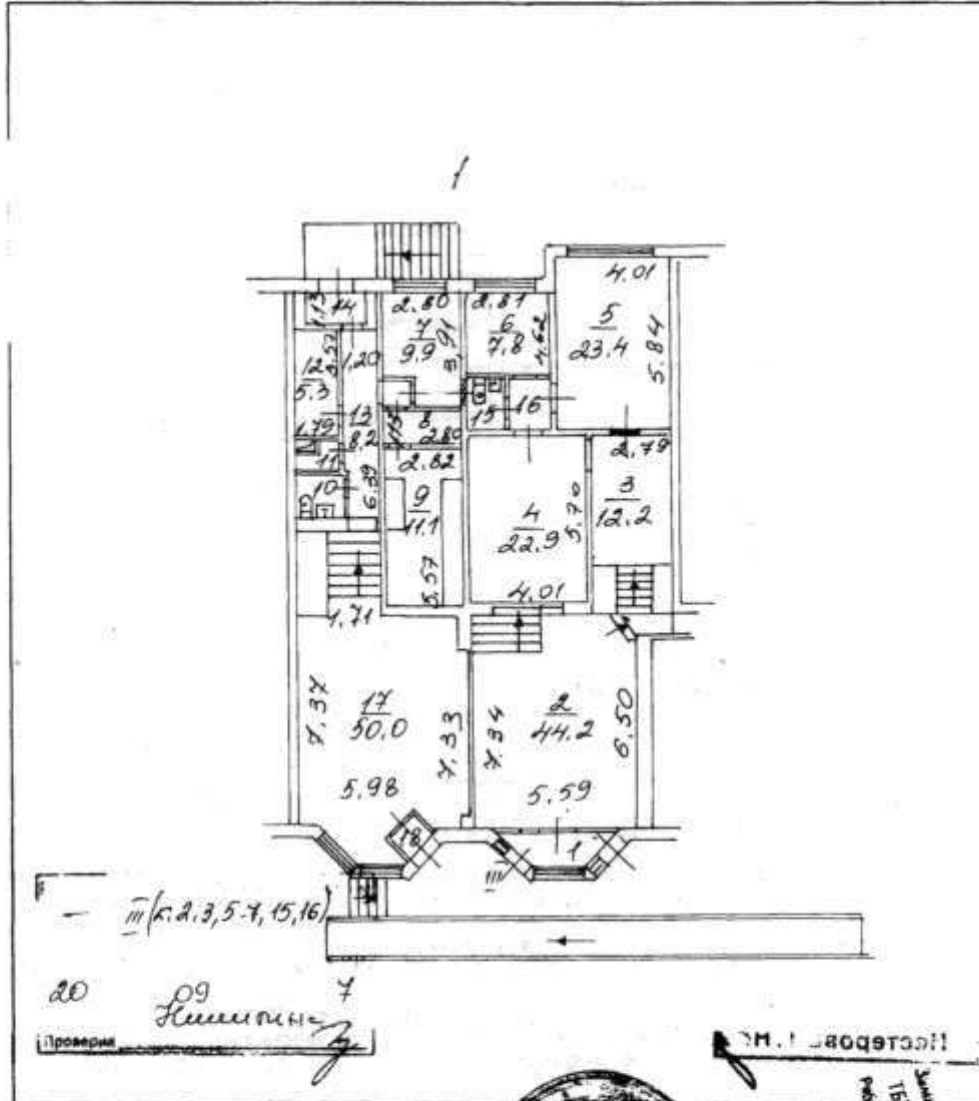
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

М.П. (подпись) М.П. (инициалы, фамилия)

186

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 40 09 0145043

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на произведенное переоборудование в ТВИ не предъявлено

Начальник ТВИ

Е.А.Егорова

1.03.2010 Подпись

Исполнитель

Никитина Г.Н.

1.03.2010 Подпись

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

188

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЯ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 266014

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор САЗОВСКИЙ АА

77 АМ

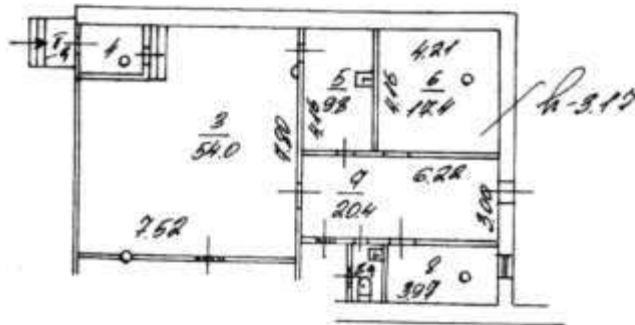
№ 578253



180

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Митяковская
 домовл. (вл.) _____ дом 16/1
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) 14
 квартал № 290015 САО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Разрешение на производимое переоборудование
 в кв. № 14
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 не предъявлено
 15. 09 200 г.
 Исполнитель Сорокин
 Проверка Сорокин

Масштаб 1:200

300260
 поэтажный план составлен по состоянию на
 15. 09 200 г.
 Исполнитель Сорокин
 Проверка Сорокин
 08. 08. 2015 200 г.

181

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вопро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

Ломоносова

Галина Анатольевна

Зам. начальника

СЕВЕРНОГО ТБТИ

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Рогозина А.Н.

М.П.

03 92 300260

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

02 92 09 0210961

182

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Михалковская ул., 16/1

стр. 1

Помещение N IIa Тип: Вытового обслуживания

ф.25

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

от 6.10.2000 N 5673

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300260

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений

Цырульникова В.А.



1

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

02 92 09 0210967

183

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2977/8 (00014734:0108)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 116,4 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане IIa
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 15.09.2004
Помещение переоборудовано без разрешения
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N 00-16-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.



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



02 92 09 0210965

185

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210964

186

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

2.02.2010

Подпись

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись



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

В.А. Цырульникова

188

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 07 ИЮЛЯ 2010 " г.

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор: ГАДЕВСКИЙ АА

Подторное, взамен свидетельства 77 АМ 579098 от 17.06.2010

77 АМ N 580042



188

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210971

180

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ



Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2143/1 (00028054:0106)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 98,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.05.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ



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



02 92 09 0210973

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

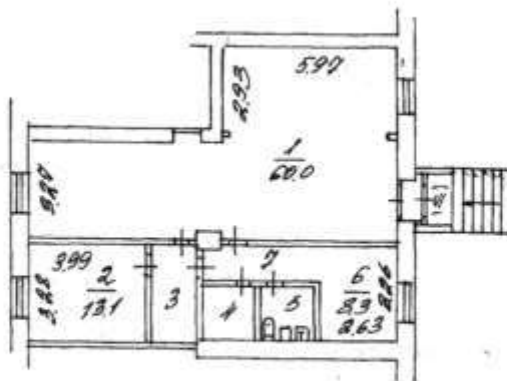
Лист № 2, всего листов 2

номер, 3
инвентарный номер

(ранее присвоенный инвентарный номер)

2143/1 (00088054.0106)

2. План расположения помещения на этаже

*б-2.98**л 83 АЖ*Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

ИТЭТ ономс-3 мнзбтом
Н.А. ВИНЦОВА

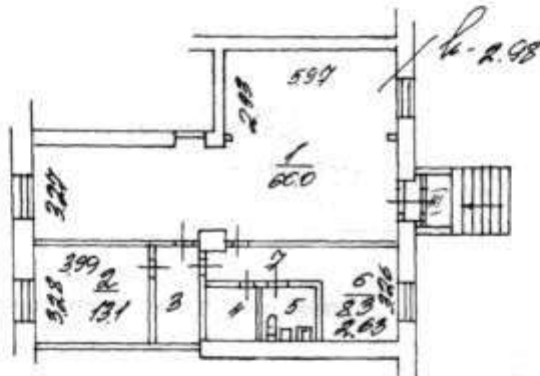


Лемоносова
Галина Анатольевна
Заместитель начальника
ИТЭТ-НОГО ТЭИ

А.В. Яковлев

143

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Горожанское м.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 1
номер подворного
 корпус _____ строение (сооружение) _____
номер подворного
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) II
 квартал № 214/4 С АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

① Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

300261
 поэтажный план составлен по состоянию на
 « 26 » 05 2006 г.
 Исполнитель [подпись]
 Проведен В.А.
 « 02 » 05 20010 г.

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видеo технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.

М.П.



02 92 300261

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



02 92 09 0210970

195

Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Хорошёвское шоссе, 1

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 26.05.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

от 24.11.2005 N А016354-05

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300261

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



Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210975

196

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер, существующие ограничения (обременения) права: 2-3224109

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 " ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-233

Регистратор: ТАДЗЕВСКИЙ А.А.

77 АМ № 579097

198



198

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видо технической инвентаризации Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова

"22" января 2010 г.



Исполнитель Егина М.Н.

Егина

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строения
и сооружений
Беленкова Е.В.



02 34 09 0099155

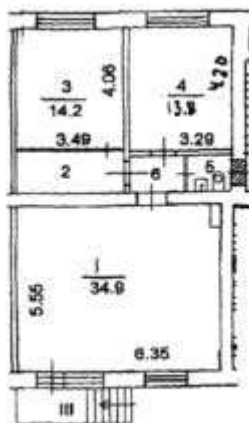
144

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

1 этаж

h = 2.80 м



5 Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 16 ноября 2006 г.

Исполнитель Егина М. Н.

Проверил Беленкова Е. В.

21 января 2010 г.

Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Владимирская ул., 36

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.11.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

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

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

Экспликация на 1 странице

22.01.2010 г.

Исполнитель



Етыан М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.



5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 09 0099154

201

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

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

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

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

Начальник Восточного БТИ



(подпись)

Л.А. Сверчкова
(инициалы, фамилия)

02 34 09 0099152

202

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

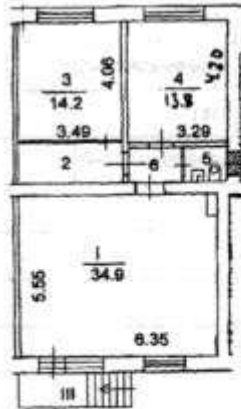
Кадастровый номер

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

2. План расположения помещения на этаже

1 этаж

h = 2.80 м



Масштаб 1: 200

Начальник Восточного ТБТИ



М. П.

(подпись)

Л. А. Сверчкова

(инициалы, фамилия)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00004074		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Владимирская ул.	
Дом	36	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Общая площадь всего (кв.м.)		жилое	
кроме того площади (кв.м.): 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	Год постройки	1960
	663,6	Этажность (без учета подземных этажей)	5
	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
	5,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	649,8
Площадь застройки (кв.м.)	903	Памятник 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 (ФИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	71,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	71,9
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова



Виза

М.П.

Исполнитель

Егина М.Н.

22.01.2010

Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.

205

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЙ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 1-844503

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

Регистратор:  МАЛЫШЕВСКИЙ АА

77 АМ № 578252

206

Перечень помещений:

Цоколь пом. VI ком. 1-7, 7а, 7б, 7в, 7г

Регистратор



МОСКВА

207

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевакова Т.О.



03 10 300417

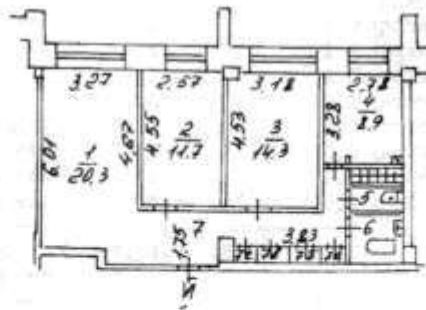


02 10 09 0047070

208

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

VI ЭТАЖ
 ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на произве-
 дение переоборудование
 в _____ № VI
 Тар. _____ чому бы

13 03 6
 подпись
 подпись

№ 0310300417

Поэтажный план составлен по состоянию на
 * 13 * 03 2006 г.
 Исполнитель Павлова
 Проверил Павлов
 * 02 * 02 2000 г.

Масштаб 1:200

203

Центральное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большая Грузинская ул., 14

стр. 1

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

ф. 25

Последнее обследование 13.03.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение ДЖП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд

от 13.01.2006 N 12

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

03 10 300417

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0047066

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

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

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

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

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Кирочкина
(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ, Москвы



02 10 09 0047063

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

*написаны*ОТВЕДЕННЫМ-ОБЪЕКТ
О.Т. ЯВЛЯЮЩАЯСЯЛист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

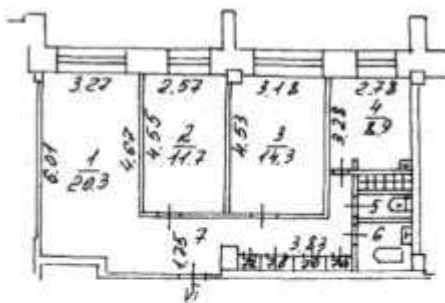
Инвентарный номер

присвоенный учетный номер

6 (00006108; 0113)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

ПОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на произво-
дственное переоборудование

В подпись № 61
пом.

Территориальному бюро
технической инвентари-
зации не предъявлено

13. 03. 2006 г.

Исполнитель подпись
Проверил подпись



Масштаб 1 : 200

Начальник ЦБТИ

Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ЦБТИ г. Москвы

(подпись)

(инициалы, фамилия)

212

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий 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 подземных этажей)	14	
вент. камер		-	Подземных 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

2/3

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

Жевлакова Т.О.

214



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

18 МАЙ 2010

г.

Документы-
основания:

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

Субъект (субъекты)
права

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

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

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

Кадастровый (или
условный) номер:

273771

Существующие
ограничения
(обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

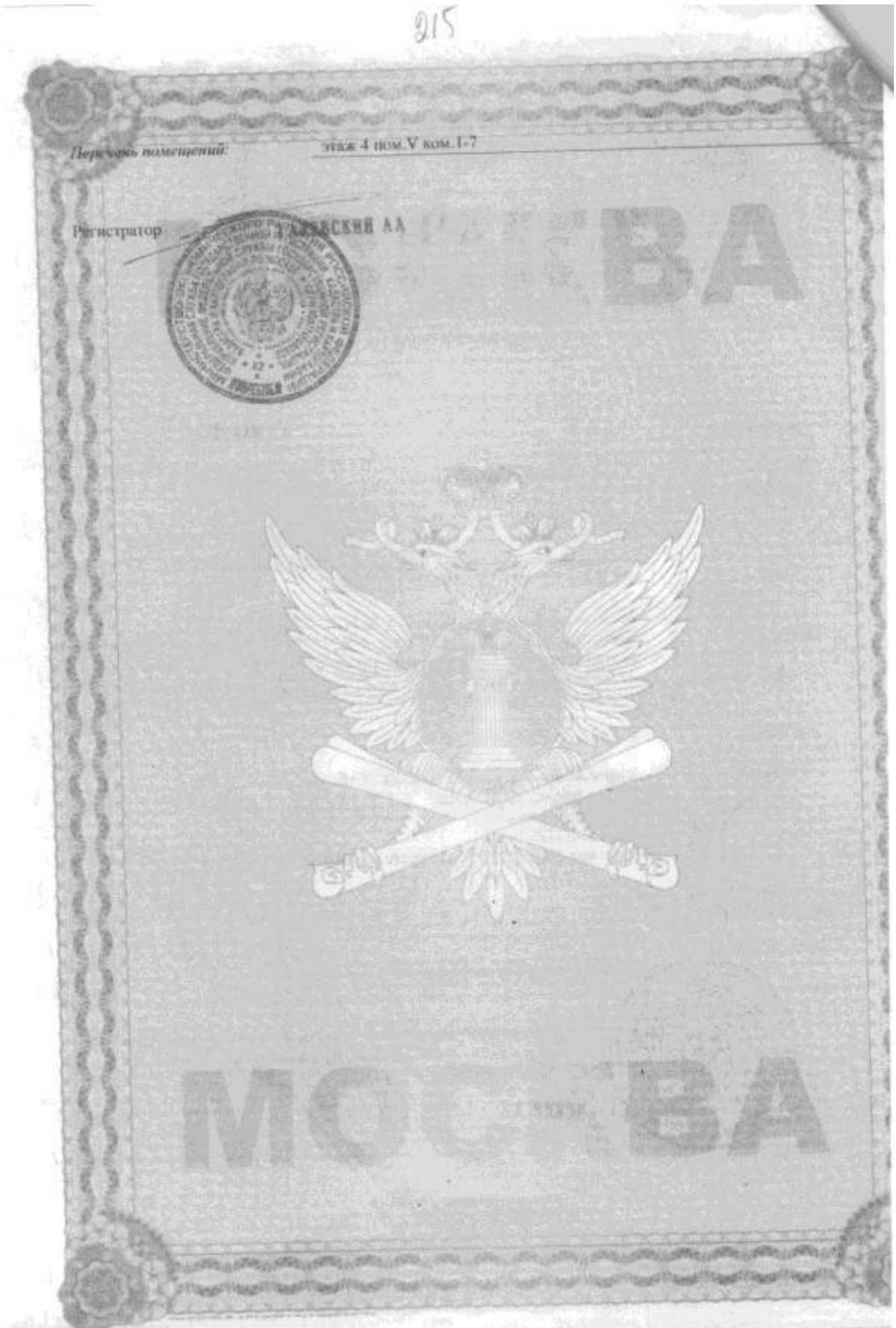


о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним " " 18 МАЙ 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-231

Регистратор:

ТАЛЕВСКИЙ АА

215



216

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Бюро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Н.И. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевакова Т.О.



03 10 300416



02 10 09 0047054

217

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N V Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2005

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

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

Экспликация на 1 странице

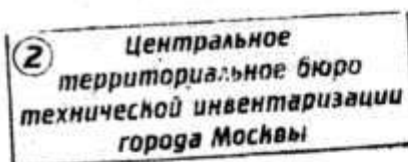
2.02.2010 г.

Исполнитель

Жм,

Жевлакова Т.О.

03 10 300416



02 10 09 0047051

918

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 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

4

1.3. Общая площадь помещения

1176.5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

V

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

1.10. Примечание: дата обследования - 28.02.20051.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального БТИ

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

02 10 09 0047049

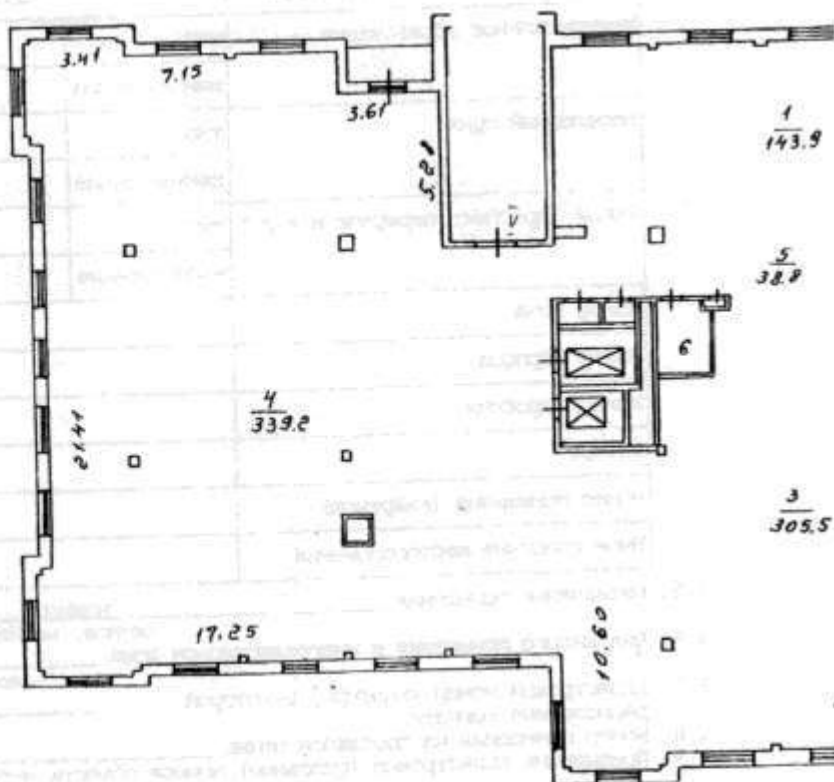
919

КАДАСТР
ПО

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

2. План расположения помещения на

4



Оуббетина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное



Н. И. КУРОЧКИНА
 (инициалы, фамилия)

220

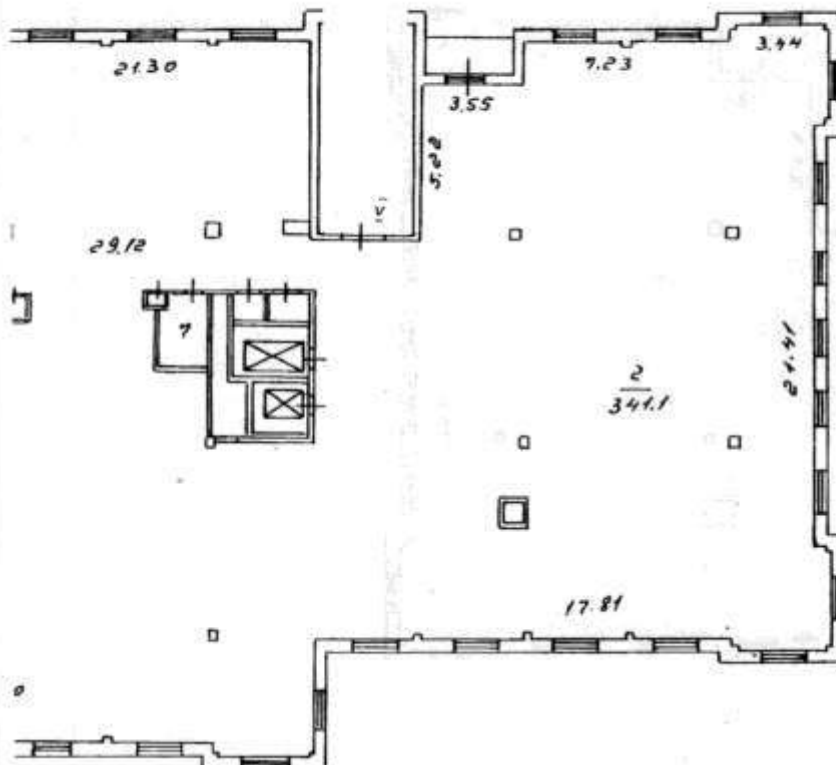
И ПАСПОРТ
ЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

58/5 (04303807 : 0005)

гаже (графическая часть)

ЭТАЖ



221

ПОЭТАЖ

по адресу: Летников

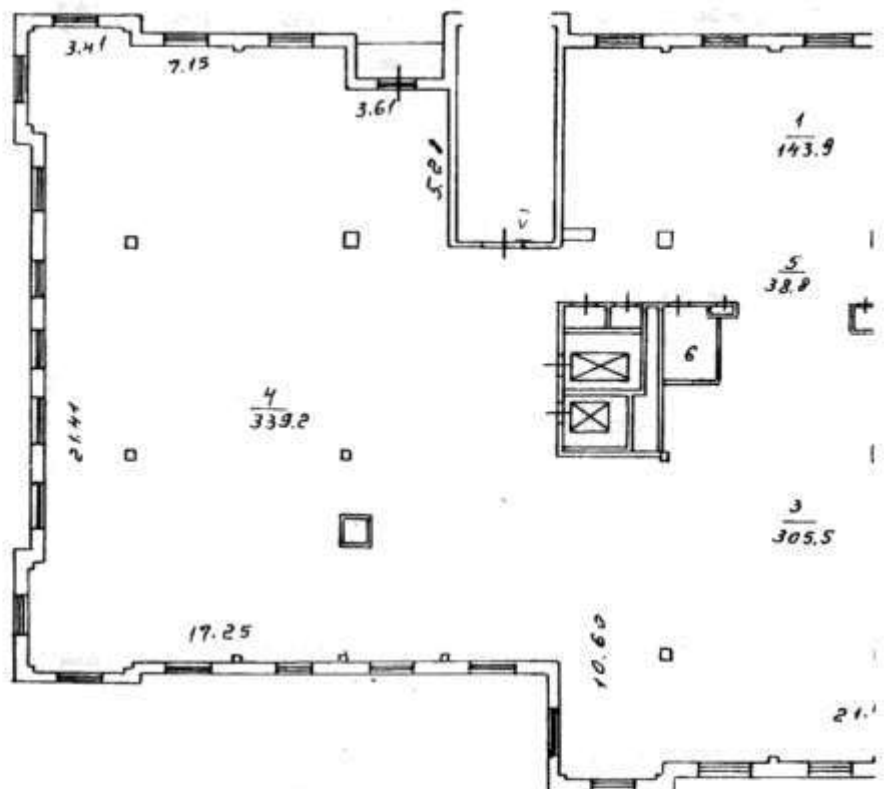
домовл. (вл.) _____

корпус _____ строе

на часть 4 _____ этаж

квартал № 1258/5

4



Масштаб 1:200

222

ПЛАНИРОВКА

всех этажей

дом 10

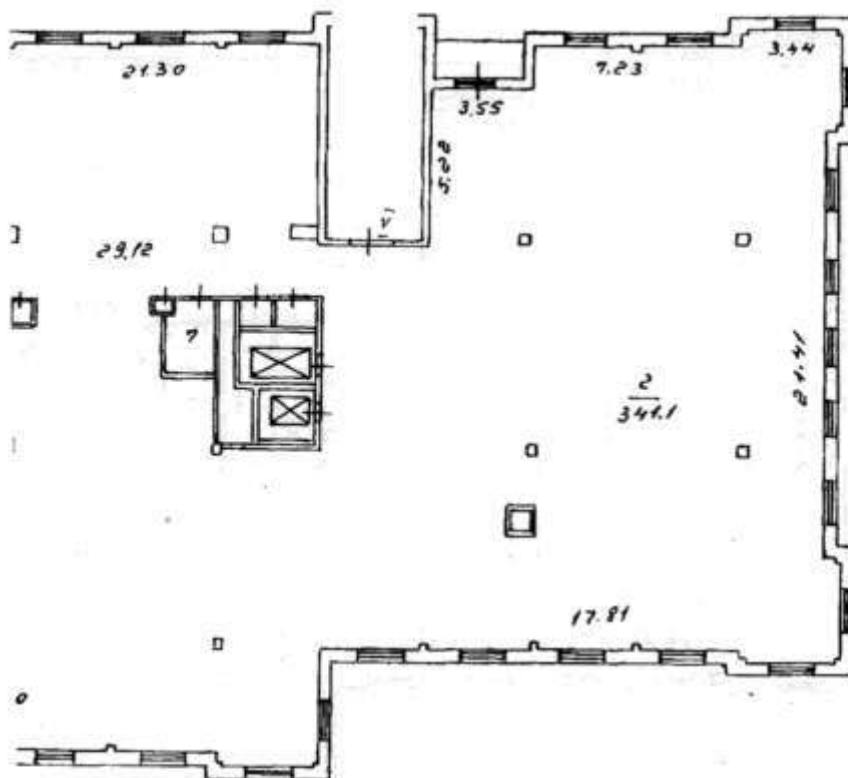
этаж (этажи) 2

помещ. (квартира) У

ЦАО г. Москвы

ЭТАЖ

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



по состоянию

№ 03 10 300416

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 28 " 02 2005 г.

П/план снял Желдаков Т.О. *Желдаков*

Проверил *Желдаков*

" 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		-			
Предшлющий 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.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		11514,2 -
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-			



02 10 09 0047053

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Р/с

3000 - 1000 * 10

Подпись

223

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЙ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЕНИСЕЙСКАЯ, д.16/21
Наименование: 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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 18 МАЙ 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-230

Регистратор 

77 AM  N 578251

Перечень помещений.

этаж I пом. III ком. I-9

Регистратор



ТАЛЕВСКИЙ АА



МОСКВА

228

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северо-Восточное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 22 09 0156060

928

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

Л.С.Ярошук

26.01.2010

Подпись

Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Сектора

Исполнитель

Галкина Н.В.

26.01.2010

Подпись



229

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

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

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

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

1.10. Примечание: дата обследования - 30.03.20061.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник

М.П. Л.С. Ярошук
(подпись) (инициалы, фамилия)

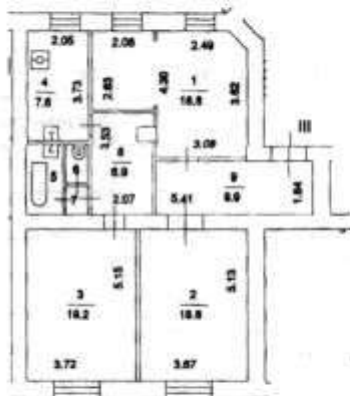
02 22 09 0156056

Лист № 2, всего листов 2

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

h = 3.10 m

1 этаж



Начальник Северо-Восточного ТБТИ

М. П.

(подпись)

Л. С. Ярошук

(Инициалы, фамилия)

221

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	47	на	1992	Год постройки	1940
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное, электричество				
Высота потолков	hп=2,65 h1эт=3,10 h2-4эт=3,05				

Вкрг технической инвентаризации Северо-Восточное ВТИ

Начальник Л.С.Ярошук

"26" января 2010 г.

М.П.

Исполнитель Галкина Н.В.



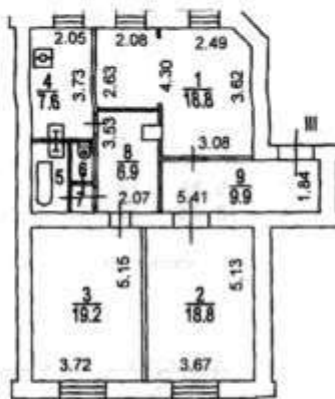
03 22 300087



02 22 09 0156068

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Енисейская ул.
наименование ул. (проект, дома и т.д.)
 домовл. (вл.) - дом 16/21
наименование
 корпус - строение (сооружение) -
наименование
 на части 1 этажа помещ. (квартира) III
 квартал № - СВАО г. Москвы

1 ЭТАЖ

⑥ Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 26 " 01 2010 г.
 П/план снял Галкина Н.В.
 Проверил Храмова Л.Г.
 " 30 " 03 2010 г.

Масштаб 1:200

233

Северо-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Енисейская ул., 16/21

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.03.2006

Распоряжение ДМТ и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд

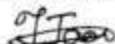
от 18.01.2006 N 17

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	кабинет	18,8	18,8		прочая		310	
	2	кабинет	18,8	18,8		прочая			
	3	кабинет	19,2	19,2		прочая			
	4	кухня	7,6		7,6	прочая			
	5	ванная	3,4		3,4	прочая			
	6	уборная	1,2		1,2	прочая			
	7	коридор	0,8		0,8	прочая			
	8	коридор	6,9		6,9	прочая			
	9	коридор	9,9		9,9	прочая			
Итого по помещению			86,6	56,8	29,8				
---Нежилые помещения всего			86,6	56,8	29,8				
в т.ч. Прочие			86,6	56,8	29,8				

Экспликация на 1 странице

26.01.2010 г.

Исполнитель



Галкина Н.В.

03 22 300087

6 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 22 09 0156057

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 2-2634588

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-226

Регистратор: ГАДОВСКИЙ АА

77 АМ № 579905

235

Перечень помещений

этаж 1 пом. III ком. 1-3, 3а, 4-7

Регистратор

ТАЖЕНСКИЙ АА



МОСКВА

236

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0047387

234

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
НЦОБ Мосгосстройинв г. Москвы 5.02.2010



Исполнитель

Дауд А.Ю.

5.02.2010

Подпись

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Исамова Т.М.

ТМ

238

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 05.02.2010Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1134/3 (00014134:0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 77,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -1.8. Номер помещения на поэтажном плане III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 28.05.20071.11. ГУП Мосгортранс (Центральное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МА-16/06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ

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

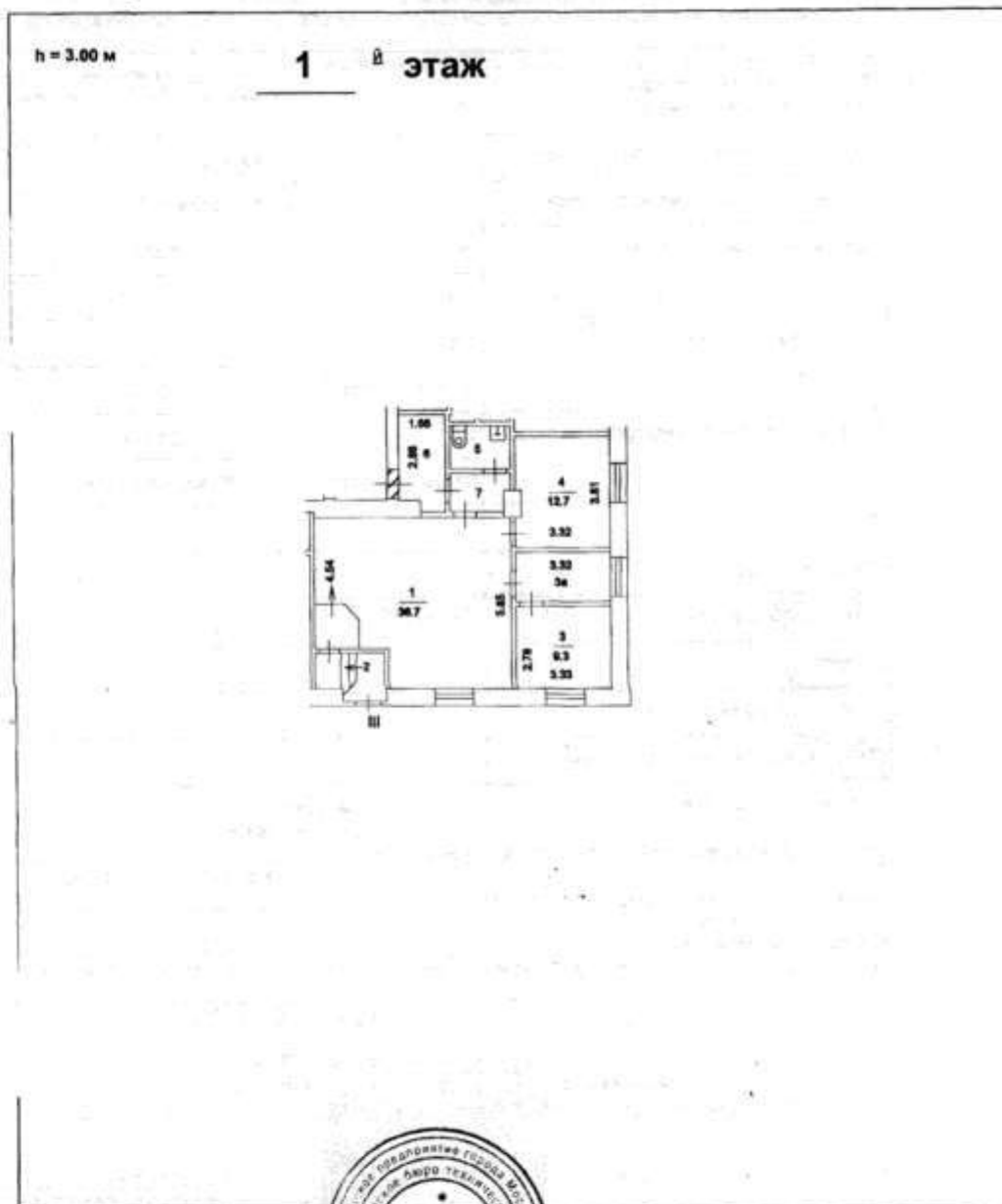
02 10 09 0047384

238

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 1134/3 (00014134:0002)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Центрального ГБТИ



(подпись)

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

240

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"5" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москва

Исполнитель: Дауд А.Ю.



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Иванова И

Иванова



02 10 09 0047390

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3.00 м

1 й этаж

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

заказ № 03 10 300413

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 28 мая 2007 г.

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

3 февраля 2010 г.

242

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Международная ул., 9

стр. 1

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	36,7	36,7					300
	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		5,1				
	7	коридор	2,7		2,7				
Итого по помещению			77,8	64,3	13,5				
---Нежилые помещения всего			77,8	64,3	13,5				
в т.ч. Торговые			77,8	64,3	13,5				

Экспликация на 1 странице

5.02.2010 г.

Исполнитель



Дауд А.Ю.

03 10 300413

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Рисунки, планы по инвентаризации строений сооружений № 4



02 10 09 0047385

243

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " " 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность.

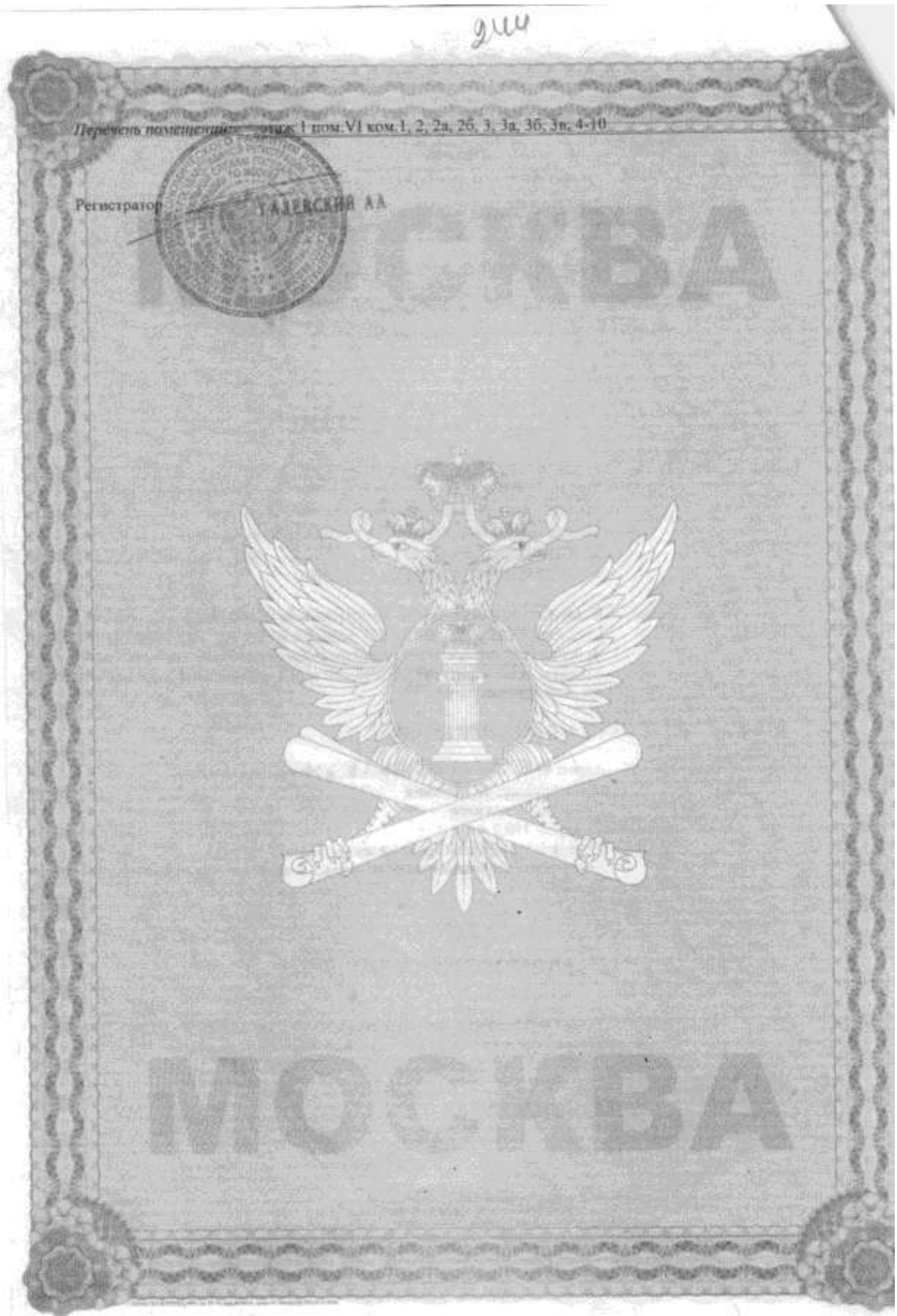
Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПОЛЯНКА Б., д.28, корп.1
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 150,2 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке
170021

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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 17 ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-228

Регистратор: САЛЕВСКАЯ АА

77 АМ № 580002



245

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0168990

206

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

ШЛЕХ ПЕКСЕВНА
Зам. чл. в. бн. ка
Сек. - ИВЛНЗТС и МРП. и

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

9.02.2010

Подпись

Исполнитель

Жукова Т.И.

9.02.2010

Подпись



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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 09.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)417/2 (00020510:0404)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

150,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

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

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

VI

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

1.10. Примечание: дата обследования - 18.03.2009Помещение переоборудовано без разрешения1.11. ГУП МосгосНИИ (Центральное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы



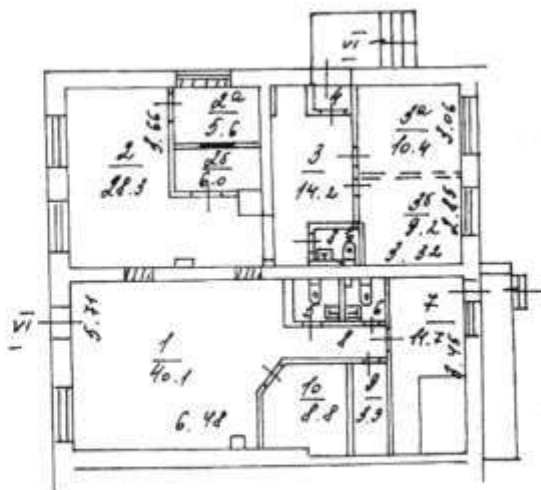
02 10 09 0168993

248

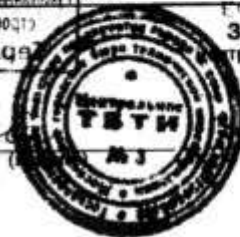
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный)

417/2 / 000 20510. 0404/

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в № 47
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
- 18. 03. 2009 г.
Инженер Субботин
Подпись Субботин

ИНЖЕНЕР
N.T. ВВОХУЖМасштаб 1: 200Руководитель (уполномоченное
лицо)
(полное наименование должности)ИНЖЕНЕР
N.H. ВВОХУЖСубботин
Е.А.Алексеевна
Зам. начальника
ЦБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

248

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	9.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			417/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 417		
Наименование (ул., 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	блочные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,70 h1эт=5,00 h2эт=2,54 h2эт=5,00 h3-15эт=2,54 ha=2,70				

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н. И. Курочкина

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ
Москвы

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

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



03 10 300414



02 10 09 0168995

250

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

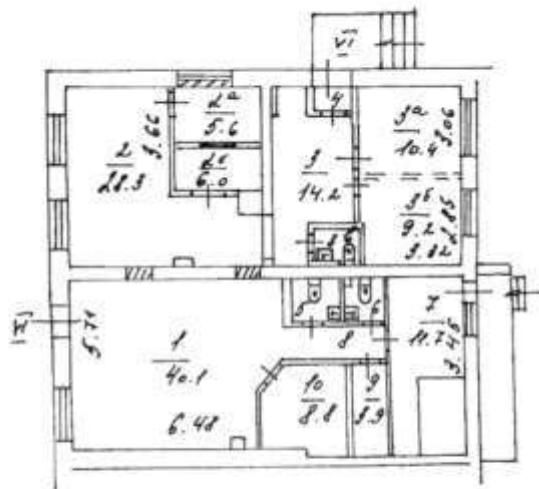
по адресу: ул. Большая Поляна
наименование ул. (просп., бульв., д.д.)

домовл. (вл.) дом 28
нужное подчеркнуть

корпус 7 строение (сооружение) -
нужное подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) VI

квартал № Центр. АО г. Москвы

1 И ЭТАЖ

② **Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москвы**

**Разрешение на проведени-
е переоборудования**

№ 18 от 03 2009 г.

Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не препятствует

Исполнитель Л
 Проверил Л

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

Масштаб 1:200

~ 300414

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 18 • 03 • 2009 г.

Исполнитель Л

Проверил Л

• 09 • 06 • 2009 г.

251

Центральное БТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	1	офис	40,1	40,1		быт.обс			500
	2	офис	28,3	28,3		быт.обс			
	2а	кабинет	5,6	5,6		быт.обс			
	2б	кабинет	6,0	6,0		быт.обс			
	3	офис	14,2	14,2		быт.обс			
	3а	кабинет	10,4	10,4		быт.обс			
	3б	кабинет	9,2	9,2		быт.обс			
	3в	уборная	2,0		2,0	быт.обс			
	4	тамбур	1,9		1,9	быт.обс			
	5	уборная	2,1		2,1	быт.обс			
	6	уборная	2,1		2,1	быт.обс			
	7	кабинет	11,7	11,7		быт.обс			
	8	коридор	3,9		3,9	быт.обс			
	9	пом. техническое	3,9		3,9	быт.обс			
	10	пом. подсобное	8,8		8,8	быт.обс			
Итого по помещению			150,2	125,5	24,7				
---Нежилые помещения всего			150,2	125,5	24,7				
в т.ч. Вытов.обслужив.			150,2	125,5	24,7				

Экспликация на 1 странице

9.02.2010 г.

Исполнитель

Жукова Т.И.

03 10 300414

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

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0168989

952

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 " г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. КОСМОДЕМЬЯНСКИХ З. И. А., д.10
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 60,2 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-3076967

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 " года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-229

Регистратор: КАШЕВСКИЙ АА

77 АМ № 580001

253

Перечень помещений:

этаж I пом. II ком. 1-7

Регистратор

САДОВСКИЙ АА



МОСКВА

254

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210902

255

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010



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

В.А.Цырульникова

256

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

60,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комнатаII

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

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

1.10. Примечание: дата обследования - 21.04.20091.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Северного БТИ

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

02 92 09 0210904



28

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

2929/10 (00011183:0182)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.46 м

1 ^й этаж



Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



В. В. Кудряшова

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

258

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 2.46 м

1 й этаж

300259

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 Цырульникова В. А.

2 февраля 2010 г.

258

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видо технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

М.П.

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300259

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



02 92 09 0210899

260

Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 9.03.2007

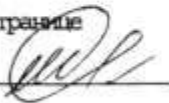
N A023789-07

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300259

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



1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210906

261

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВ С НЕМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о-м в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-237

Регистратор: ТАЛЕВСКАЯ АА

77 АМ № 579906

262



263

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Западные N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 71 09 0127414

264

описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

И.Д. Орлов

19.02.2020



М.П.

Исполнитель

Асибакова Э.А.

19.02.2020

Подпись: В.В. Калининская

265

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 19.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2485/11 (00026089:0120)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 158,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

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

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

1.10. Примечание: дата обследования - 23.07.20071.11. ГУП МосгорБТИ (Западное N 1 БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Западного N 1 БТИ

М.П.

(подпись)

(подпись) фамилия



02 71 09 0127425

266

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

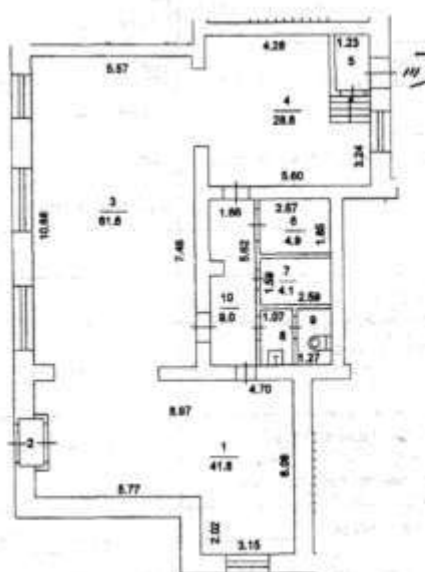
2485/11 (00026089:0120)

2. План расположения помещения на этаже

В БУХГАЛТЕРИИ

h = 5.25 м

1 й этаж



Масштаб 1: 200

Начальник

Западного Н И Р И



(подпись)

И. Д. Орлов

(инициалы, фамилия)

267

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вро технической инвентаризации Западные N 1 ТВИ

Начальник ТВИ

И.Д.Орлов

"19" февраля 2010 г.



Исполнитель Асибакова Э.А.

Лавлинская В.В.

03 71 300141



02 71 09 0127413

268

Западное N 1 ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Толбухина, 9, кор.1

стр. 1

Помещение N III Тип: Школьные (прочее использ.)

ф.25

Последнее обследование 23.07.2007

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 8.09.2006 N 3-1612/A035768-06

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	каб.исп.как торг.зал	41,8	41,8		школьн.			525
	2	каб.исп.как тамбур	1,9			1,9 школьн.			
	3	каб.исп.как торг.зал	61,6	61,6		школьн.			
	4	каб.исп.как торг.зал	28,6	28,6		школьн.			
	5	тамбур	2,4			2,4 школьн.			
	6	клад.исп.как кабинет	4,9			4,9 школьн.			
	7	пом.подсобное	4,1			4,1 школьн.			
	8	умывальная	2,0			2,0 школьн.			
	9	уборная	2,4			2,4 школьн.			
	10	коридор	9,0			9,0 школьн.			
Итого по помещению			158,7	132,0	26,7				
---Нежилые помещения всего			158,7	132,0	26,7				
в т.ч. Школьные			158,7	132,0	26,7				

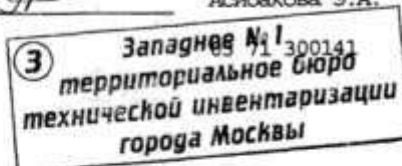
Экспликация на 1 странице

19.02.2010 г.

Исполнитель

А

Асибакова Э.А.



02 71 09 0127417

Продажа Аналог №1

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

Главная > Бизнес-центры Москвы > Аренда офиса на Мавзевской

Бизнес-центр «Садовая-Каретная 8 с6» ★

О бизнес-центре | Свободные площади | Фотогалерея | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | Обратный звонок

Москва, Садовая-Каретная улица, 8 с6

Аренда офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
70 м²	17100	Под отделку	Смешанная
164 м²	23200	Готово к въезду	Открытая
264 м²	18800	Готово к въезду	Открытая
428 м²	18800	Готово к въезду	Открытая

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды и продажи
Телефон:
+7 (495) 256-44-90

fortesgroup.ru/bc/sadovaya-karetная-8-sb/

Аренда офиса в Москве 8858 предложений

Введите сумму, которую готовы заплатить за аренду

Избранное 0 Вы смотрели \$ € Войти

Аренда > Продажа >

Продажа офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
124 м ²	135100	Готово к въезду	Кабинетная
214 м ²	135100	Готово к въезду	Кабинетная
302 м ²	135100	Готово к въезду	Кабинетная
523 м ²	135100	Готово к въезду	Кабинетная
740 м ²	135100	Готово к въезду	Кабинетная

Описание бизнес-центра «Садовая-Каретная 8 с6»

Поскольку бизнес-центр «Садовая-Каретная 8 с6» расположен недалеко от метро «Пушкинская» (около 8 минут пешком), рядом имеется вся необходимая инфраструктура.

По критериям международной классификации объект относится к зданиям класса В и имеет приемлемую транспортную доступность. Бизнес-центр является компактным 4-этажным зданием. Офисный центр не имеет собственного паркинга, поэтому для стоянки автотранспорта можно использовать прилегающие к нему территории и близлежащие улицы.

В бизнес-центре «Садовая-Каретная 8 с6» предлагаются помещения как с готовым ремонтом, так и в состоянии «shell&core» (без отделки). Для поддержания оптимального комфортного режима в помещениях объекта установлены локальные кондиционеры (сплит-системы). Благодаря открытой планировке бизнес-центра арендаторы получают самые широкие возможности по размещению персонала.

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

Ваш E-mail

Ваш вопрос

Задать вопрос

Нажав на «Задать вопрос», вы соглашаетесь на обработку персональных данных и принимаете условия пользовательского соглашения.

Характеристики бизнес-центра

Местоположение:

округ ЦАО
район Тверской

Продажа Аналог №2

<https://cre.mirkvartir.ru/249224354/>

Скриншот веб-страницы на сайте **МИРКВАРТИР** (mirkvartir.ru) с заголовком "Продажа Аналог №2".

Адрес: Москва, пер. Басманный 1-й, 5/20 стр.1

ПСН (помещение свободного назначения), 270.7 м², -1/5 этаж ❤️

37 200 000 ₽

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец: **На Петровке**
Агентство недвижимости
1636 объявлений

+7 495 104-46-86

Это же предложение от: **Cian.ru**
37 200 000 ₽
Показать 4 предложения

МР 349-234-354

Юристы
На Петровке

5-ти дневная программа Петра Осипова. Радикальные

Метаморфозы – БМ

9:30 26.06.2020

Российские предприятия об... x [24] Входящие - Почта Mail.ru x https://cre.mirvart.ru/249224354/ x Продажа топ (помещение св... x Москва кольцевая линия метро x +

← → ↻ cre.mirvart.ru/249224354/ ☆ ⓘ

Приложения Яндекс Главная страница Mail.ru Почта, поч... Яндекс Индекс Публикация кадастр... Банк-Оценки СМАГ Публикация кадастр... БУРЖА ОЦЕНКИ Настройки Конст...

ПСН (помещение свободного назначения), 270.7 м², -1/5 этаж

37 200 000 ₽ [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

размещено 05.05.20 в 03:16, обновлено сегодня в 05:47 4

270.7 м²

общая площадь

-1 из 5

этаж

37 200 000 ₽

стоимость

Москва, пер. Басманный 1-й, 5/20стр1

 Комсомольская 850 м,  Бауманская 1000 м,  Красносельская 830 м,  Красные Ворота 870 м

Номер лота: 3492579, Продается помещение свободного назначения в шаговой доступности от метро Комсомольская. Помещение находится на цокольном этаже с окнами, отдельный вход с Басманного переулка, запасной вход со двора, мощность 25 кВт, коридорно-кабинетная планировка. На данный момент сдано в аренду. Подойдет под любой вид деятельности.

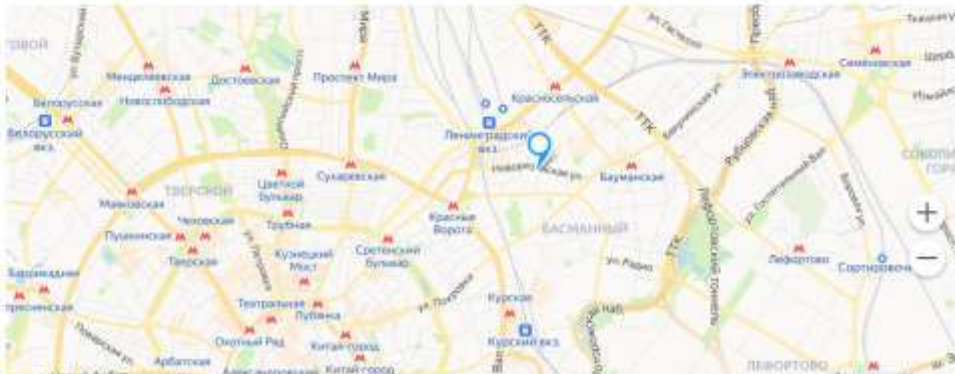
Связаться с продавцом:

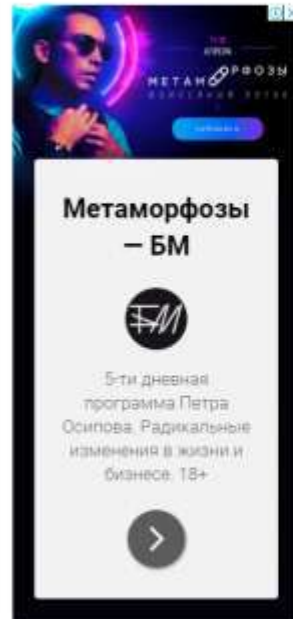
На Петровке

Агентство недвижимости

1836 объявлений

 **позвонить**





Метаморфозы
— БМ



5-ти дневная программа Петра Осипова. Радикальные изменения в жизни и бизнесе. TS+





RU 8:30 26.04.2020

Продажа Аналог №3

<https://cre.mirkvartir.ru/239164625/>

Скриншот веб-страницы на сайте **МИРКВАРТИР**. В браузере открыты вкладки: "Входящие - Почта Mail.ru", "Продажа торгового помеще...", "Купить офис 70м² Новорязан...", "Бизнес-центр «Садовая-Кар...»". Адресная строка: cre.mirkvartir.ru/239164625/. Вкладки браузера: "Приложения", "яндекс главная стр...", "Mail.Ru почта, поч...", "Яндекс", "Публичная кадаст...", "Банк-Оценки", "СМАО", "Публичная кадаст...", "БЮРЖА ОЦЕНКИ...", "Настройки | Конст...".

На сайте **МИРКВАРТИР** в меню: ПРОДАЖА, АРЕНДА, НОВОСТРОЙКИ, ЦЕНЫ, ЖУРНАЛ. Кнопки: РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ, ВХОД, ИЗБРАННОЕ.

Локация: Москва > пер. Средний Каретный переулок > 45.

Торговое помещение, 272.8 м², 1 этаж ❤️

размещено 02.12.19 в 23:12, обновлено 18.06.20 в 20:06 1

№ 239164625

Цена: **41 310 000 ₽**

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Получить Gladston

Количество просмотров: 2705 результатов

+7 495 211-86-96

Chevrolet Niva 1.7 MT (80 л.с.) 4WD

420 000 руб

Авто.ру

Изображения: План помещения с размерами, Фотографии интерьера и экстерьера торгового помещения.

Системный трей: 16:17 25.06.2020

Торговое помещение, 272.8 м², 1 этаж 

41 310 000 ₽

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

272.8 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

1
ЭТАЖ

41 310 000 ₽
СТОИМОСТЬ

Москва, пер. Средний Каретный переулок, 45

Предложение на продажу № 21017. Продажа помещения с сетевыми арендаторами. Два отдельных входа. ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР Москвы! Тверской район! До Кремля 15 мин. пешком! В шаговой доступности Сад "Эрмитаж", ТЦ "Цветной". Доступность от станций метро:

Связаться с продавцом:

Gladston
Агентство недвижимости
2795 объявлений

 ПОЗВОНИТЬ



Chevrolet Niva 

1.7 MT (80 л.с.)
4WD



420 000 руб

Авто.ру



Продажа Аналог №4

<https://cre.mirkvartir.ru/247997021/>

МирКвартир ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ЦЕНЫ ЖУРНАЛ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

Москва ул. Милая Лубенка 16

Торговое помещение, 261 м²

размещено 09.04.20 в 17:37, обновлено 11.04.20 в 23:58

40 000 000 ₽

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец: Delta estate
Агентство недвижимости
997 объявлений

+7 983 666-57-07

Это же предложение от: Clan.ru
48 000 000 ₽
Объявлено: 7 апреля 2020 в 17:34
Снят: 6 мая 2020 в 22:56

Nissan Almera Classic 1.6 AT (107...

300 000 руб

Беспроводные наушники Mifo 05 pro

Беспроводные наушники JBL Tune

Надувной матрас Intex Camping

Надувной матрас Intex Camping

Аренда Аналог №1

<https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/stoleshnikov-pereulok-arenda-ofisa-195-kv-m-o-5875>

The screenshot displays a web browser window with the URL <https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/stoleshnikov-pereulok-arenda-ofisa-195-kv-m-o-5875>. The website header includes the 'WH' logo, a phone number '+7 (495) 256-09-73', and a search bar. The main content area features the title 'Столешников переулок: аренда офиса 195 кв. м' and the ID 'ID: O-5875'. It lists the price as '42 500 Р / м² в год' and '690 495 Р / в месяц'. The description mentions the office is located in the Tverskoy District of Moscow, near the Chekhovskaya, Tverskaya, and Pushkinskaya metro stations. The area is 195 sq. m, on the 2nd floor, with a height of 3.4 m. The location is shown on a map in the bottom right corner.

Столешников переулок: аренда офиса 195 кв. м

ID: O-5875 Заказать онлайн-показ

42 500 Р / м² в год в других валютах

690 495 Р / в месяц

Без комиссии для арендатора/покупателя

Аренда офиса в Столешниковом переулке. Административное здание расположено в Тверском районе ЦАО г. Москвы. В непосредственной близости находится Театральный проезд, улицы Петрова и Тверская, Страстной бульвар. В 3-ти минутной пешей доступности находятся 3 станции метро: "Чеховская", "Тверская" и "Пушкинская".

2 этаж – 195 кв. м.

Помещение с отделкой. Планировка – свободная. Высота потолков – 3,4 м.

Первая линия домов.

Территориальное расположение: В пределах БК.

Расстояние до метро: Не более 3 минут пешком

Этаж: 2

Площадь: 195 м²

Парковка: Стоянка

ЦАО, Тверская
Столешников пер., 14
метро Чеховская, Пушкинская, Тверская

Аренда Аналог №2

<https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/bts-atlantik-arenda-ofisa-340-kv-m-na-9-etazhe-o-5837>

БЦ "Атлантик": аренда офиса 340 кв.м на 9 этаже

ID: O-5837 [Заказать онлайн-показ](#)

40 000 Р / м² в год в других валютах

1 134 219 Р / в месяц

Без комиссии для арендатора/покупателя

Аренда офиса в БЦ "Атлантик" (Atlantic).

Бизнес-центр класса "А+" "Атлантик" (Atlantic) в шаговой доступности от м. "Киевская". Путь пешком до станции займет не более 10 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением ТТК, Садового кольца, Бережковской набережной, улиц Большая Дорогомиловская и Кузнецкого проспекта, Киевского виаля.

Общественно-деловой центр ATLANTIC представляет собой комплекс из четырех зданий общей площадью 78 300 кв.м.

9 этаж – 340,3 кв.м.

Общая площадь кортуса около 11 000 кв.м.

Территориальное расположение: В пределах ТТК.
 Расстояние до метро: Не более 10 минут пешком.
 Класс недвижимости: А+.
 Этажности здания: 13.
 Этаж: 9.
 Площадь: 340,3 м².
 Отделка: Под отделку.
 Парковка: Подземная.

Инженерия объекта.
 Центральное кондиционирование и вентиляция, пожаротушения. Все коммунальные отводящие системы произведены, остальные системы производства США. Высота потолка 3,0 метра.

3АО, Другая Можайский Вал ул., 8 метро Киевская

Аренда Аналог №3

<https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/belaya-ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457>

The screenshot displays a web browser window with the URL <https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/belaya-ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457>. The website header includes the 'WH' logo and a phone number: +7 (495) 256-09-73. The main title of the listing is 'White Square: аренда офисов от 1059 кв. м'. Below the title, the ID is 'ID: O-1457' and there is a button 'Заказать онлайн-показ'. The pricing is listed as '42 000 Р / м² в год' and '3 706 500 Р / в месяц', with a note 'в других валютах'. A note states 'Без комиссии для арендатора/покупателя'. The description mentions 'Предлагаются в аренду офисные помещения в БЦ "White Square"' and provides details about the location at the intersection of Butyrskiy Val and Tverskaya-Yamskaya streets, near the 'Belorusskaya' metro station. It also lists the building's features: 6 floors, 2196 sq. m, open-plan, and 11 floors, 1059 sq. m, mixed-plan. The location is specified as 'ЦАО, Тверская, Лесная ул., 9, метро Белорусская'. A large photograph of the White Square building is shown on the right, with a 'WELHOME' watermark. At the bottom, there is a map showing the location and a small gallery of images.

«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Ерохина
Ольга Ивановна**

Паспорт выдан: Кинковский ГОВД Тульской обл.
Зарегистрирована: Тульская область, г. Тула, ул. М. Горького,
д. 19, кв. 37

Свидетельство № 1032
Дата выдачи: 16 марта 2018 г.

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

«Деловой Союз Оценщиков»
МОСКВА

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.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7491R/776/00187/0**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7491R/776/00187/0 (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: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему 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 2020 г. и действует до «03» июня 2021г. 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;

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Полис № 7491R/776/00187/0

1

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7491R/776/00121/0**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7491R/776/00121/0 (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 требования 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 повлекшее 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 2020 г. и действует до «21» мая 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:
ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»



/Полякова Е.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Тула
«23» апреля 2020 г.

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Полис № 7491R/776/00121/0