OTYET №1932/21

об оценке справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

Дата оценки: 25.06.2021 г.

Дата отчета: 25.06.2021 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, 300041, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, 73, помещение цоколь

СОЛЕРЖАНИЕ:

COZEI MATINE.	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №1932/21	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	
1.3. Сведения о заказчике оценки	
1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки	
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата	
1.6. Специальные ограничения и допущения	
1.7. Основные понятия и терминология	
1.8. Основные этапы процесса оценки	
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации	
1.10. Заявление о качестве	
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и	
наличие обременений, связанных с Объектом оценки	20
аличие обременении, связанных с объектом оценки	
 которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 	
2.1.2. Текущее использование	
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на в	210
стоимость 25	
2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и	25
качественные характеристики объекта оценки	
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	26
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ	
ОЦЕНКИ	
3.1. Макроэкономический анализ	
3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы	
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы на І квартал 2021 года	34
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ	
ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	44
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	
5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения	
5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода	
5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения	
5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода	
5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	
5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения	
5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом	
5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами	
U U	/0
	=-
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	76
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	77

В соответствии с дополнительным соглашением №11 от 22.06.2021 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 6 963,1 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 25 июня 2021 года.

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

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

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

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

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.



Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

Расчетный счет 40702810616450017538 в Филиал «Центральный» ВТБ (ПАО) в г. Москва БИК 044525411 кор/сч. 30101810145250000411 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 №1932/21

нежилых помещений общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

1. Общие сведения:

- **1.1.** Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №11 от 22.06.2021 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года
- **1.2. Объект оценки:** нежилые помещения общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
- **1.3.** Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»

172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. За

2. Цель оценки: Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

3. Заключение о стоимости:

Справедливая стоимость объекта оценки - нежилых помещений общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на <u>25 июня 2021 года</u> составляет округленно:

638 961 486 рублей 00 копеек (Шестьсот тридцать восемь миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят шесть) рублей 00 копеек, в т.ч.:

<u>№</u> п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	77:01:0002018:2439	7 647 151
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	10 240 741
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	18 163 744
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	11 320 250
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	9 365 464
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	6 256 415
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	7 350 274
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	107 287 388
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 535 543
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	7 566 284
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	15 376 200
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	5 564 894
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	14 621 667
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	12 539 437
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	398 126 034
16	Итого:	6 963,10		638 961 486

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



25 июня 2021 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

Таблица 1. Основные факты и	
Номер Отчета об оценки	№1932/21
Основание для проведения	Дополнительное соглашение №11 от 22.06.2021 года к
оценки	договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13
	марта 2017 года заключенный между Обществом с
	ограниченной ответственностью «Управляющая
	компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого
	инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ» и
	Обществом с ограниченной ответственностью
70	Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»
Краткое описание Объекта	Нежилые помещения общей площадью 6 963,1 кв.м.,
оценки	расположенные в нежилых зданиях по различным
	адресам г. Москвы
Краткое описание	Полное право собственности
имущественных прав	TO 10TF
Курс доллара США	72,1375
установленный ЦБ РФ на	
дату оценки, 25.06.21 руб.	
Наименование	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого
правообладателя	инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»,
	данные о которых устанавливаются на основании
	данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
	паев в реестре владельцев инвестиционных паев и
Г	счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая	См. Таблица №11
(первоначальная) стоимость,	
руб./ Сведения о	
Разрамочное наподнастично	<u> </u>
Разрешенное использование	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Текущее использование на	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
дату оценки	Помическо момочиме подположение
Признанный Оценщиком	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
вариант наилучшего и	
наиболее эффективного использования Объекта	
оценки (на дату оценки)	
Сегмент рынка, к которому	Рынок торгово-офисной недвижимости
относится Объект оценки	тыпок торгово-офисной педвижимости
Состояние Объекта оценки	Техническое состояние объекта оценки – хорошее
	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Цель и задачи оценки	25 июня 2021 года
Дата оценки (дата определения стоимости	23 июня 2021 года
определения стоимости объекта оценки)	
	25 июня 2021 года
Период проведения работ	
Дата составления отчета	25 июня 2021 года
Результаты оценки:	

А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	679 347 529
В) Доходный подход, руб.	598 575 434
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	638 961 486
	Использование результатов оценки исключительно для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения
Ограничения и пределы	стоимости чистых активов паевых инвестиционных
применения полученной итоговой стоимости	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

Tuomingu 2. Chircox henomby embia etunguptob			
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 6 963,1 кв.м.,
	расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Состав объекта оценки	(См. п. №2 настоящего отчета)

Характеристики объекта	(См. п. №2 настоящего отчета)
оценки и его оцениваемых	
частей	
Имущественные права на	Полное право собственности
объект оценки	
Права, учитываемые при	Вид права - (См. табл. №11 настоящего отчета)
оценке объекта оценки,	Существующие ограничения (обременения) – (См.
ограничения (обременения)	табл. №11 настоящего отчета)
этих прав, в том числе в	
отношении каждой из частей	
объекта оценки	
Иные расчетные величины	Не установлено
(рыночная арендная плата,	
затраты на создание,	
убытки, затраты на	
устранение экологического	
загрязнения и (или)	
рекультивации земельного	
участка)	
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое	Результатом оценки является итоговая величина
использование результатов	справедливой стоимости объектов оценки. Результат
оценки	оценки может использоваться при определении цены
	для совершения гражданско-правовых сделок с
	объектами оценки, а также в целях применения
	указания Банка России, регулирующего порядок
	определения стоимости чистых активов паевых
	инвестиционных фондов и расчетной стоимости
D	инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой
	МСФО 13. Оценка справедливой стоимости «(ред. от
	17.12.2014) (введен в действие на территории РФ
	Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н)
Дата оценки	25 июня 2021 года
Срок проведения оценки	22 июня - 25 июня 2021 года
Допущения и ограничения,	Существенные допущения и ограничения отсутствуют,
на которых должна	допущения и ограничения, возникшие в ходе
основываться оценка	выполнения работ по оценке будут приведены в
	соответствующем разделе отчета
Иная информацию,	Результат справедливой стоимости представить с
предусмотренная	учетом округления и без указания возможных границ
федеральными стандартами	интервала, в котором может находится итоговый
оценки	результат оценки стоимости недвижимости.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

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

Основной государственный	1067746469658 от 07.04.2006г.
регистрационный номер	
Местонахождение юр. лица	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт
-	Селижарово, ул. Ленина, д. 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	ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС» Постановление администрации Центрального района г. Тулы № 1595 от 29.09.98 ИНН 7102004543 Фактический адрес: Россия, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73, помещение цоколь т.8(4872)31-08-00 ОГРН 1027100739951, дата присвоения 10 сентября 2002 года. ИНН 7102004543 КПП 710601001
ОГРН и дата присвоения	1027100739951 от 10.09.2002 года
Страховой полис по страхованию гражданской ответственности Исполнителя	№ 7491R/776/00130/21, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия с 22.05.2021 по 21.05.2022 страховая сумма 50 000 000 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 13 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
	Квалификационный аттестат в области оценочной
	деятельности «Оценка недвижимости» №018929-1 от
	26.04.2021г. 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

ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной
	квалификации
	"АльфаСтрахование", страховой полис № 7491R/776/00139/21, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 03.06.2021, срок действия полиса: с 04.06.2021 по 03.06.2022г. Трудовой договор №3-о от 21 июля 2008 года. Трудовой договор №3-о от 21 июля 2008 года. Местонахождение: Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО АКГ «ХАРС» Тульская область, г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д. 73 Контактный телефон: (4872) 31-08-00 Почтовый адрес: 300057, г. Тула, ул. М. Горького, д. 19, кв. 37
	e-mail: erohina_71@mail.ru
Привлекаемые к проведению	Для проведения работ по оценке не привлекались
оценки специалисты	другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.
Копии документов приведены в Приложении к отчету	

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

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

вышеуказанных целей с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления настоящего отчета об оценке.

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

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

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

1.6. Специальные ограничения и допущения

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

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

1.7. Основные понятия и терминология

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

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 течении периода котируемые цены на аналогичные активы и обязательства являются наблюдаемыми. Для уточнения справедливой стоимости в результате оценки второго уровня могут применяться корректировки: состояние актива, его местонахождение, активность рынка.
- к третьему уровню относятся ненаблюдаемые данные для актива и обязательства. Компания должна анализировать ненаблюдаемые данные, используя всю доступную в данных обстоятельствах информацию.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении <u>ликвидационной стоимости</u> объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

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

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

Аналог - объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. (Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридическое лицо – организация, имеющая в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и

ответчиком в суде. Юридическое лицо должно иметь самостоятельный баланс или смету. (Ст. 48 ГК).

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

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

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

Cnpoc — это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов	Проведено

для проведения оценки	
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

Таблица 8. Анали	з представленной Заказчиком информации	
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременений на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника	Данные не представлены

объекта и/или иных документов (балансов, оборотносальдовых ведомостей и т.п.).

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

<u>Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения</u> итоговой величины стоимости Объекта оценки.

1.10. Заявление о качестве

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

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

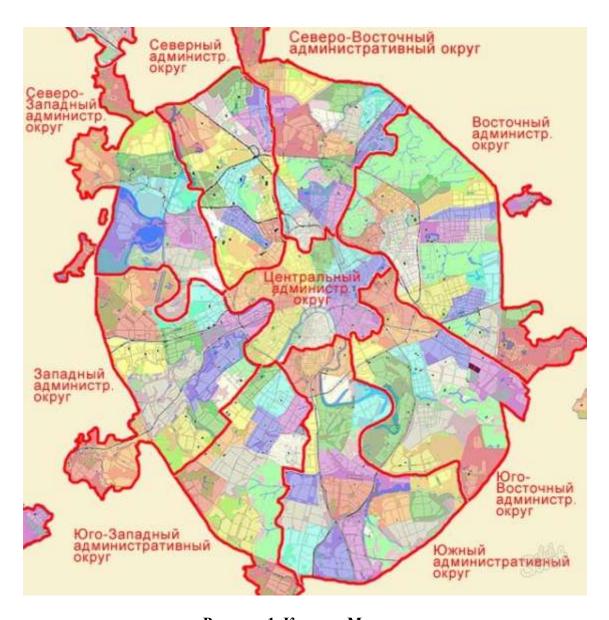


Рисунок 1. Карта г. Москвы

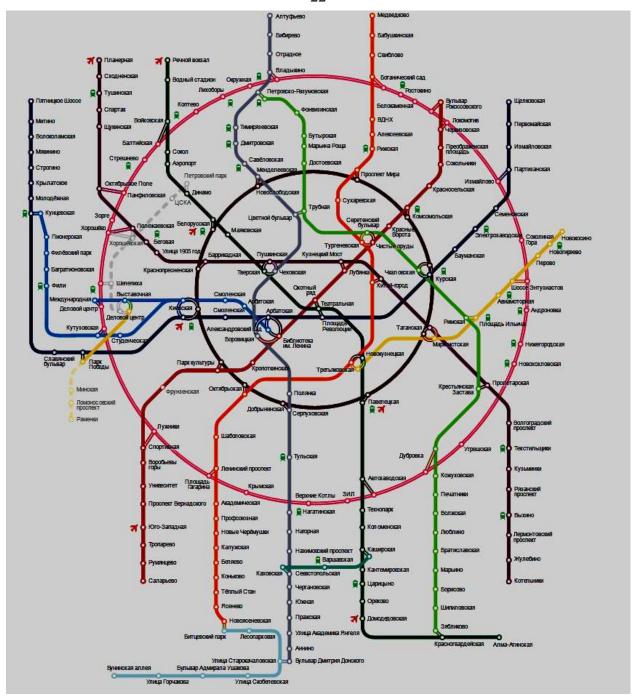


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

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

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

Таблица 10.Общая характеристика объектов оценки

	Нежилые помещения общей площадью 6 963,1		
Объект оценки	кв.м., расположенные в нежилых зданиях по		
	различным адресам г. Москвы		
Вид права	Собственность		
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление		
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Общая площадь недвижимого имущества кв.м.	6 963,1		
Арендопригодная площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются исходя из экспликации к поэтажному плану, кв.м.	6 963,1		
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

	,	всктов оценки			Дата св-ва о			
				№ свидетельства о	гос.		Проводимые	
Nº				гос. регистрации	регистрации	Техническое	ремонтные работы	_
п/п	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Кв.м.	права	права	состояние	(руб.)	Текущее использование
	г. Москва, Большой						D	**
1	Овчинниковский пер., д.	77.01.0002019.2420	74.70	77 AM 57000C	17.06.2010	V	Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
1	12, стр.1 г. Москва,	77:01:0002018:2439	74,70	77 AM 579096	17.06.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. москва, Ленинградский просп.,						Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
2	д.50	77:09:0004021:5353	105,30	77 AM 579972	07.07.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. Москва, Люблинская	77.07.0004021.5555	103,30	77 TAIVI 377772	07.07.2010	Хорошес	Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
3	ул., д.175	77:04:0004017:5889	214,60	77 AM 579099	17.06.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. Москва, Михалковская			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
4	ул., д.16/1	77:09:0001024:1582	116,40	77 AM 578253	18.05.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. Москва, Хорошевское		,			•	Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
5	шоссе, д. 1	77:09:0005013:9769	96,30	77 AM 580042	07.07.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. Москва, 2-я							На дату оценки помещения
6	Владимирская ул., д. 36	77:03:0006013:12098	71,90	77 AM 579097	17.06.2010	Хорошее	Попал под реновацию	сданы в аренду
	г. Москва, Большая						Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
7	Грузинская ул., д. 14	77:01:0004018:6365	71,80	77 AM 578252	18.05.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. Москва, Летниковская						Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
8	ул., д.10, стр.2	77:01:0006017:2957	1 176,50	77 AM 578254	18.05.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. Москва, Енисейская		0.5.50		40.07.040		Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
9	ул., д. 16/21	77:02:0014008:3330	86,60	77 AM 578251	18.05.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
10	г. Москва,	77.01.000/022.7/0/	77.00	77 111 570005	17.06.2010	37	Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
10	Международная ул., д. 9	77:01:0006032:5686	77,80	77 AM 579905	17.06.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	77:01:0002004:2588	150,20	77 AM 580002	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
11	г. Москва, ул. Зои и	77.01.0002004.2388	130,20	// Alvi 360002	17.00.2010	Лорошее	проводились	сданы в аренду
	Г. Москва, ул. 50и и Александра						Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
12	Космодемьянских, д. 10	77:09:0003016:6922	60,40	77 AM 580001	17.06.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
1.2	г. Москва, ул.		00,.0	., / 11.12 000001	1,.00.2010	11000000	Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
13	Толбухина, д.9, корп. 1	77:07:0008001:10797	158,70	77 AM 579906	17.06.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. Москва, ул. Чистова,						Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
14	д.22	77:04:0004007:12436	136,10	77 AM 579904	17.06.2010	Хорошее	проводились	сданы в аренду
	г. Москва, ул.						Ремонтные работы не	На дату оценки помещения
15	Летниковская, д.10, стр.4	77:01:0006017:3229	4 365,80	77-AH 677952	28.12.2011	Хорошее	проводились	сданы в аренду
Итог	·o:		6963,1					

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

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

2.1.2. Текущее использование

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

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

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком

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

2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Макроэкономический анализ

По оценке Минэкономразвития, на фоне низкой базы апреля 2020 года, когда были введены противовирусные мероприятия, ограничившие экономическую активность, рост ВВП в реальном выражении в апреле 2021 года оказался двузначным — 10,7%. По итогам января-апреля ведомство оценило рост ВВП в 1,8% к соответствующему периоду 2020 года. При этом Минэкономразвития отмечает, что, в ближайшие месяцы годовая динамика ВВП будет непоказательной в связи с низкой базой 2020 года, поэтому для оценки восстановления экономики лучше также использовать сопоставление с 4 кварталом 2019 года с исключением сезонности. По оценкам главы ведомства, уже в июне-июле экономика полностью восстановится от кризиса и достигнет среднего уровня четвертого квартала 2019 года.

По данным Росстата, в апреле 2021 года рост промышленного производства на фоне низкой базы апреля 2020 года ускорился до 7,2% после увеличения на 2,3% в марте (по уточненным данным). По итогам января-апреля 2021 года промышленное производство выросло на 1,1%.



Рисунок 11

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск замедлил снижение до 1,8% после сокращения на 4,6% в марте. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился с 5,4% до 14,2%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска, наоборот, замедлился с 11% в марте до 6,2%. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска ускорился до 25,9% после роста на 14,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Д bf.arsagera.ru Д Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
2020 год	-6,9	+0,6	-2,4	+4,7
Январь'21	-7,4	-0,2	+8,7	+15,4
Февраль'21	-9,0	-1,7	+9,0	+10,8
Март'21	-4,6	+5,4	+11,0	+14,7
Апрель'21	-1,8	+14,2	+6,2	+25,9
Январь-апрель'21	-5,7	+4,5	+8,8	+6,7

Рисунок 12

Таким образом, в апреле 2021 наблюдалось улучшение динамики во всех сегментах, за исключением «Электроэнергии, газа и пара». При этом все сегменты за исключением «Добычи полезных ископаемых» показали в апреле положительную динамику. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

<u>Д</u> bf.arsegera.ru. <u>Д</u> Вид продукции	Апрель 2021	Апрель 2021 / Апрель 2020	Январь-апрель 2021 / Январь-апрель 2020
Добыча угля, млн тонн	143	+9,4%	+9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	168	-7,3%	-10,0%
Природный газ, млрд м3	231	+19,7%	+11,0%
Мясо скота, тыс. тонн	968	-2,2%	+1,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,5	-1,1%	-4,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,4	+0,7%	-8,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	57,5	> s 2,1 pasa	+30,0%
Спецодежда, млрд руб.	6,3	-9,4%	+15,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,6	-1,9%	-8,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	6,8	+39,8%	+7,2%
Цемент, млн тонн	14,0	+20,5%	+0,4%
Бетон товарный, млн м3	9,6	+27,1%	+11,0%
Прокат готовый, млн тонн	21,6	+10,7%	+5,2%
Трубы стальные, млн тонн	3,6	+25,3%	-1,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	502	> e 4,4 pasa	41,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	56,0	+92,2%	+54,5%

Рисунок 13

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля и природного газа (на 9,4% и 19,7% соответственно) при одновременном сокращении добычи нефти (-7.3%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. При этом динамика добычи нефти, угля и газа с начала года несколько улучшилась по сравнению с ситуацией I квартал. продовольственном сегменте динамика В выпуска преимущественно отрицательной. В частности, производство мяса скота сократилось на 2,2%, при этом выпуск мяса птицы снизился на 1,1%, а выпуск рыбы показал слабое увеличение на 0,7%. В легкой промышленности отметим резкое увеличение выпуска трикотажных и вязаных изделий (вероятно, на фоне низкой базы апреля 2020 локдаун). был введен В TO время производства спецодежды перешли к снижению (-9,4% после роста почти на 46% месяцем ранее) на фоне запуска массового производства средств спецзащиты годом ранее. Обратим внимание на динамику производства стройматериалов – годовые темпы роста в апреле по большинству позиций резко ускорились и оказались двузначными. Исключением оказались керамические кирпичи, производство которых продолжило снижение (-1,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была положительной. Так, производство готового проката увеличилось на 10,7%, причем выпуск стальных труб, остававшийся ранее в минусе, вырос на 25,3%. Кроме того, производство легковых автомобилей взлетело в 4,4 раза (при этом рост с начала года ускорился до 41,9% после увеличения на 13,2% по итогам І квартала), а выпуск грузовых автотранспортных средств почти удвоился (+92,2%), при этом рост за четыре месяца составил 54,5% после 41,9% за квартал. Далее обратимся к анализу финансовых результатов организаций.

В конце мая Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2021 года. Этот показатель составил 4,990 трлн руб., в то

время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 1,447 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 3,4 раза.

⊥ bf.arsagera.ru⊥	Справочно:		
Показатель	I кв. 2021 г.	I кв. 2020 г.	
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+4 990,3	+1 446,8	
Доля убыточных предприятий	33,1%	36,3%	

Рисунок 14

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 3,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

♣ bf.arsagera.ru ♣ Вид деятельности	Сальдированный результат в I кв. 2021 г., млрд руб.	I кв. 2021 г. / I кв. 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+150,3	+68,1%
Добыча полезных ископаемых	+1 266,0	+21,2%
Обрабатывающие производства	+1 377,8	> в 27,6 pas
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+374,1	+62,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+293,9	+18,8%
Водоснабжение	+16,8	+68,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 003,9	
Строительство	+31,9	+81,6%
Транспортировка и хранение	+108,6	+26,9%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+10,1	+12,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,3	
Информация и связь	+98,6	+21,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+0,2	 20

Рисунок 15

По итогам I квартала 2021 года почти все представленные Росстатом виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. является Почтовая связь и курьерская деятельность, Исключением зафиксировала убыток в 6,3 млрд руб. Что касается наиболее сильного роста финансового результата, «абсолютным рекордсменом» этой выступают «Обрабатывающие производства», где показатель взлетел почти в 28 раз по сравнению с І кварталом 2020 года. Среди других видов деятельности, значительно нарастивших сальдированный финансовый результат, выделим «Строительство» и «Водоснабжение» (+81,6% и 68,6% соответственно (при этом абсолютное значение величины сальдированного результата по этим отраслям не является значительным – оно не превышает 32 млрд руб.). Среди прочих видов деятельности, показавших рост финансового результата, также отметим «Обеспечение электроэнергией, газом и **паром»** (рост на 62,8%), а также «Сельское, лесное хозяйство» (+68,1%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль после 205 млрд руб. в марте изменилась незначительно, составив 202 млрд руб. по итогам апреля. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила рекордные 103,6 млрд руб. Для сравнения, в апреле 2020 года прибыль сектора составила всего 51 млрд руб. По итогам января-апреля 2021 года российские банки заработали 780 млрд руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 386,1 млрд руб.) по сравнению с 663 млрд руб. годом ранее.



Рисунок 16

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов вырос на 1,7% до 109,5 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 1 трлн руб. (данная сумма превышает прирост за весь І квартал 2021 года) до 39,4 трлн руб. Эти цифры наглядно показывают, что в апреле произошел резкий всплеск корпоративного кредитования (+2,5%). При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 468 млрд руб. до 21,7 трлн руб. Причем, по пояснениям ЦБ, ипотечное кредитование вновь вышло на пиковый темп роста (около 2,8%), характерный для сентября-декабря. По состоянию на 1 мая 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) вырос до 61,1 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне ускоренных темпов роста кредитования ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что в мае 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,1-0,2%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,74%. С начала 2021 года инфляция составила 3,48%. В годовом выражении по состоянию на 1 июня рост цен ускорился до 6,02%, что является максимальным уровнем с октября 2016 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

bf.arsagera.ru				
Месяц	2020	2021		
Январь	0,4%	0,70%		
Февраль	0,3%	0,80%		
Март	0,6%	0,7%		
Апрель	0,8%	0,6%		
Май	0,3%	0,7%		

Рисунок 17

Динамика валютного курса — это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В мае 2021 года среднее значение курса доллара составило 74 руб. после 76,1 руб. за доллар в апреле. К концу месяца курс снизился до 73,6 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

A bf.arsagera.ru A		
Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
73,9	76,3	74,4
76,3	74,4	74,3
74,4	75,7	74,4
75,7	74,4	76,1
74,4	73,6	74,0
	Курс на начало, руб. 73,9 76,3 74,4 75,7	Курс на начало, руб. Курс на конец, руб. 73,9 76,3 74,4 74,4 75,7 75,7 74,4

Рисунок 18

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам I квартала 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 91,8 млрд долл. (+2,8% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил 64,1 млрд долл., показав рост на 14,2%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 27,7 млрд долл. (-16,4%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ

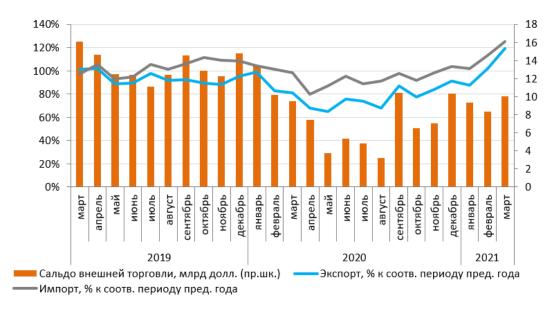


Рисунок 19

Как можно видеть, в 2020-2021 годах динамика экспорта и импорта товаров в целом схожа, причем восстановление экспорта и импорта, начавшееся в середине 2020 года, существенно ускорилось в I квартале 2021 года. При этом темпы роста импорта попрежнему опережают темпы роста экспорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам I квартала 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в І квартале 2021 г.

∰ bf.arsagera.ru	Млрд долл.	I кв. 2021 /
Показатель	США	I кв. 2020, %
Экспорт, в т. ч.	91,8	+2,8
Топливно-энергетические товары	49,1	-12,2
Металлы и изделия из них, в т. ч.	9,6	+20,3
черные металлы	5,9	+24,6
цветные металлы	3,5	+17,3
Машины, оборудование и транспортные средства	5,3	+12,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	6,9	+24,8
калийные удобрения	0,6	> в 2,3 раза
азотные удобрения	0,7	+22,6
Продовольственные товары и с/х сырье	8,1	+24,0
Импорт, в т. ч.	64,1	+14,2
Машины, оборудование, транспортные средства	30,3	+24,0
Продовольственные товары и с/х сырье	7,7	+0,5
Продукция химической промышленности	11,7	+24,3

Рисунок 20

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно положительной. Наиболее

сильный рост экспорта с учетом базы по итогам I квартала показала продукция химической промышленности (+24,8%), а также металлы и изделия из них (+20,3%). Из всего перечня экспортируемых товаров по-прежнему выделяются топливно-энергетические товары на фоне ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз продукции химической промышленности (+24,3%), а также машин, оборудования и транспортных средств (+24%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья практически не изменился (+0,5%).



Показатель	Январь-май 2020	Январь-май 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	28,6	35,8	+25,2%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	32,3	24,6	-23,8%
	1.06.20	1.06.21	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	566,1	605,2	+6,9%

Рисунок 21

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-май увеличилось на четверть до 35,8 млрд долл. к соответствующему периоду предыдущего года. Рост профицита был обусловлен более активным восстановлением экспорта товаров по сравнению с импортом. Кроме того, значимую роль в укреплении текущего счета сыграло также сокращение отрицательного сальдо баланса услуг в результате действующих ограничений на международные туристические поездки. Что касается оттока капитала, то он сократился на 23,8% и составил 24,6 млрд долл. Из особенностей его структуры отметим, что в отличие от тенденции прошлых лет, вклад банковского сектора в его динамику был небольшим, а определяющими стали операции небанковских секторов, направленные на снижение обязательств перед нерезидентами и на увеличение вложений в финансовые активы за рубежом.

По состоянию на 1 июня 2021 года объем международных резервов страны составил 605,2 млрд долл. (+6,9%). Рост резервов произошел, главным образом, вследствие операций по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила и управления резервными активами.

Выводы:

- Рост ВВП в апреле 2021 года составил 10,7% на фоне низкой базы апреля 2020 года, а за четыре месяца 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 1,8%;
- Промпроизводство в апреле 2021 года в годовом выражении выросло на 7,2%, при этом по итогам четырех месяцев промышленное производство выросло на 1,1%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в I квартале 2021 года вырос в 3,4 раза почти до 5 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 3,2 п.п. до 33,1%;
- Прибыль банковского сектора в апреле составила 202 млрд руб. после 205 млрд руб. в марте. За январь-апрель 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 780 млрд руб. по сравнению с 663 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в мае 2020 года составил 0,7%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня 2021 года инфляция составила 6%;

- Среднее значение курса доллара США в мае 2021 года на фоне роста цен на нефть снизилось до 74 руб. по сравнению с 76,1 руб. в апреле;
- Товарный экспорт по итогам I квартала 2021 года составил 91,8 млрд долл. (+2,8%), товарный импорт 64,1 млрд долл. (+14,2%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 27,7 млрд долл. (-16,4% по отношению к I кв. 2020 года);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-апреля 2021 года выросло на 25,2% до 35,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 23,8% и составил 24,6 млрд долл.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_maj_2021/

3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек.

Миграционный прирост в январе 2021 года -3249 человек. (Справочно: январь 2020 года миграционное снижение -2583 человек)

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за декабрь 2020г. - февраль 2021 г. составила 7 347,5 тыс. человек, в их числе 7 114,5 тыс. человек или 96,8% были заняты в экономике и 233,1 тыс. человек (3,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу февраля 2021 года составила 84 644 человек, из них 65973 человек имели статус безработного, из них 41 101 человека получали пособие по безработице.

На конец февраля 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,9% от численности рабочей силы. На конец февраля 2021 г. признано безработными 7735 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1951 человека или в 1,3 раза).

Численность трудоустроенных безработных в феврале 2021 г. увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2085 человек и составила 8856 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в феврале 2021 года к январю 2021 года составил 114,0%. (Справочно: февраль 2020 года к январю 2020 года — 108,0)

В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары — 101,0%, непродовольственные товары — 100,6%, услуги — 100,2%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения — 18 029 рублей, для трудоспособного населения — 20 589 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь 2021г., по оперативным данным составила 93 058,8 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2020 г. на 2,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2021 г. составила 98,7% к уровню января 2020 г.

На 1 января 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 63786,3 млрд рублей, из неè просроченная -2168,1 млрд рублей или 3,4% от общей суммы задолженности (на 1 января 2020 г. -3,9%, на 1 декабря 2020 года -3,4%).

Кредиторская задолженность на 1 января 2021 г. составила 25631,9 млрд. рублей, из неè на просроченную задолженность приходилось 1726,5 млрд. рублей или 6,7% (на 1 января 2020 г. -9,1%, на 1 декабря 2020 г. -7,2%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2021 г. составила 26015,6 млрд. рублей, из неè просроченная -919,7 млрд. рублей или 3,5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 января 2020 г. -3,7%, на 1 декабря 2020 г. -3,9%).

На 1 февраля 2021 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 945 657 единицы, на 1 марта 2021 г. – 940 792 единицы.

Просроченная задолженность по заработной плате по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2021 г. составила 39,9 млн. рублей и по сравнению с 1 февраля 2021 г. уменьшилась на 1,1 млн. рублей (2,7%).

Источник: https://mtuf.ru/upload/iblock/82b/82b35e207a331cecf28b58b1d3b95078.pdf

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы на I квартал 2021 года.

Аналитики CBRE, международной консалтинговой компании в области недвижимости, проанализировали рынок сделок купли-продажи офисных площадей в прошедшем году. По данным исследования, объем сделок купли-продажи офисных площадей конечными пользователями в 2020 году сократился на 46% и составил 140 040 кв. м против 258 500 кв. м в 2019 году. По итогам 2020 года доля приобретённых офисных площадей в структуре новых сделок составила 12% против 15% годом ранее.

Несмотря на негативное влияние пандемии на спрос, когда общее количество сделок уменьшилось на 32% с 203 в 2019 году до 139 в 2020 году, объем сделок купли-продажи показал положительную динамику в основных деловых районах столицы (Ленинградский и Москва-Сити), что говорит о сохранении интереса покупателей к этим локациям, а также по южному направлению зоны между ТТК и МКАД, что связано прежде всего с активным развитием этой территории и наличием там и в зоне за МКАД качественного продукта.

Самый большой объём офисных помещений, выставленных на продажу в существующих БЦ Москвы, по данным на конец 2020 года, представлен в центральном деловом районе столицы — 120 000 кв. м. Меньше всего офисов на продажу сегодня предлагается в Москва-Сити — 29 700 кв. м, но объём предложения в строящихся объектах в этом деловом районе составляет 253 700 кв. м — это максимальная цифра среди всех субрынков столицы.

Динамика объемов сделок купли-продажи офисов



Рисунок 21

Инвестиции в недвижимость в кризис традиционно считаются способом сохранения капитала и остаются защитным активом от инфляции и колебания курсов валют. При этом в каждый кризис наблюдаются рекордные объемы сделок купли-продаж жилья в то время, как офисный сегмент остается недооцененным. С одной стороны, это во многом связано с ценой «входа», с другой стороны, выбор доступных предложений для покупки офисных блоков, как правило, ограничен несколькими объектами.

В целом, динамика инвестиций в офисные помещения от года к году обусловлена выходом на рынок новых проектов, в моменте реализации качественных объектов количество и объем подобных сделок увеличивается. Так, выбор для покупателей увеличился во второй половине года за счет старта продаж комплекса Hill 8, а также за счет запуска продаж в конце года знакового проекта iCity. Благодаря большому объему площадей в iCity этот проект будет являться драйвером продаж в течение ближайших 2-3 лет.

По данным CBRE, в 2020 году увеличилась доля сделок с офисами от 500 до 1 000 кв. м за счёт снижения спроса на средние по размеру помещения от 1 001 до 3 000 кв. м. Доля крупных сделок также сократилась до 3%.

Спрос на покупку офисных помещений в основном сформирован со стороны представителей финансового и сырьевого и энергетических секторов.

Крупнейшие сделки купли-продажи офисных площадей в 2019-2020 годах

Компания	Площадь	Бизнес центр	Класс	Полугодие	Год
Алроса	29 400	Севастопольский пр-т, 28, к.1	В	1Π	2020
Альфа Страхование	27 700	Парк Легенд (Башня 2)	Α	1Π	2020
Арети	6 300	Профсоюзная ул., 125, к.1	В	1П	2020
Конфиденциально	1 900	Тессинский пер., 4, стр. 1	В	2Π	2020
Олимпроект	1 800	iCity	Α	2Π	2020
Райффайзенбанк	34 000	Nagatino į-Land	В	2Π	2019
Правительство Москвы	31 800	Верейская Плаза IV	В	2Π	2019
Альфа-Банк	24 600	Немецкий центр	В	2Π	2019
ВЭБ.РФ	19 500	Знаменка Комплекс	Α	1П	2019
Газпромбанк	18 800	Аквамарин, Фаза III	Α	1Π	2019

Рисунок 21

Средний уровень запрашиваемых цен продажи офисных площадей на конец 2020 года в бизнес-центрах класса «А» составил 180-450 тысяч рублей за кв. м, в бизнесцентрах класса «В» – 100-300 тысяч рублей за кв. м (все цены не включают НДС).

Средневзвешенные запрашиваемые цены продажи офисных площадей в существующих бизнес-центрах по субрынкам Москвы и по классу

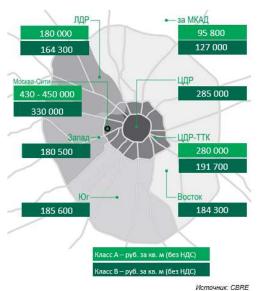


Рисунок 21

По прогнозам CBRE, в 2021 году ожидается увеличение количества и объема сделок купли-продажи в розничном сегменте до уровня 2019 года. При этом спрос со стороны

крупного бизнеса будет восстанавливаться медленнее, следуя за выходом экономики на устойчивые показатели роста. Отложенный спрос, согласно оценке CBRE, будет наблюдаться в полной мере уже в 2022 году. Учитывая сохранение дефицита качественных объектов для крупных корпораций, ожидается рост сделок по покупке проектов для строительства бизнес-центров под собственное использование. Более того, их предложение на рынке более чем в два раза превышает объем доступных площадей в существующих бизнес-центрах.

По данным CBRE по итогам 2021 года объем сделок купли-продажи превысит 200 000 кв. м, в 2022 году данный показатель продолжит свой рост.

«В текущий период состояние рынка офисной недвижимости Москвы отлично от предыдущих кризисных периодов. Мы не видим снижения цен и ставок аренды, доля свободных площадей не демонстрирует существенного роста. Ситуация в сегменте куплипродажи также не повторяет прошлые кризисные тенденции: на рынке не произошло «массовых распродаж» объектов, более того, объем доступного предложения в существующих бизнес-центрах сократился. С одной стороны, это произошло вследствие закрытия сделок купли-продажи, с другой стороны, собственники объектов не были готовы снижать цены в соответствии с ожиданиями покупателей, поэтому приняли решение временно приостановить продажу своих активов», – комментирует Александр Пятин, директор направления продаж и приобретений отдела офисных помещений СВRЕ.

В 2020 году на центральных торговых улицах Москвы закрылось 208 заведений общественного питания, что на 35% превышает аналогичный показатель за 2019 год. В общей структуре закрытий доля ресторанов и кафе составила 46%. Такие данные приводятся в исследовании компании JLL.

«Сегмент общественного питания оказался одним из наиболее пострадавших из-за ограничений, связанных с пандемией, а операторы, располагающиеся на центральных улицах, почувствовали это еще сильнее из-за значительного снижения трафика и туристического потока в центре города. Новизна ситуации, отсутствие понимания, как правильно действовать в условиях локдауна, и будущая неопределенность влияли на решения собственников помещений и арендаторов. Не во всех случаях удавалось достичь взаимно выгодных соглашений, что привело к увеличению количества закрытых за 2020 год ресторанов и кафе, — комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL. — Кроме того, в центральных торговых коридорах столицы располагается много сетевых F&B операторов, которые оптимизировали свои физические точки, сокращая наименее выгодные».

Среди закрытых в 2020 году ресторанов и кафе, к примеру, несколько заведений сетей «Шоколадница», Prime, «Чайхона №1», гастробар Grizzly на Мясницкой, L'Apero и Humans Seafood Bar на Патриарших прудах, «Корчма Тарас Бульба» на Пятницкой, Sanders Grill by KFC на Новом Арбате, From Rome to Home на Садовом кольце.

Всего в 2020 году в центральном стрит-ритейле столицы закрылось 455 операторов. Следом за сегментом общественного питания в структуре закрытий следуют «банки и услуги», за год в центральных торговых коридорах столицы закрылось 46 представителей данного сегмента.

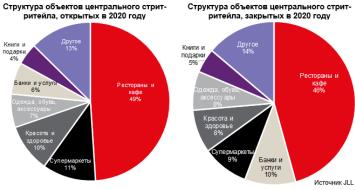
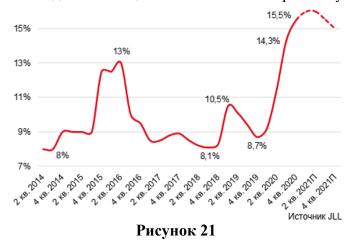


Рисунок 21

Несмотря на непростой для торговли год операторы все же открывали новые точки в столичном центральном стрит-ритейле. В 2020 году появилось 294 новых оператора, что на 25% ниже показателя предыдущего года. В структуре открытий с долей 49% лидируют операторы общественного питания, а также супермаркеты и специализированные магазины и представители сегмента «красота и здоровье».

Превышение количества закрытий над открытиями более чем в 1,5 раза привело к увеличению вакантности на центральных торговых улицах столицы. По итогам 2020 года доля свободных помещений составила 15,5%, что на 6,8 п.п. превышает вакантность конца 2019 года. На текущий момент это самый высокий уровень за пять лет.

Динамика доли свободных помещений на ключевых торговых улицах Москвы



Рост вакантности в центральном стрит-ритейле Москвы наблюдается с начала 2020 года, но самый большой прирост был зафиксирован в 3-м квартале (+2,8 п.п.), тогда как к концу года стремительное увеличение количества вакантных помещений замедлилось и в 4-м квартале показатель увеличился на 1,2 п.п.

«В первой половине 2021 года мы ожидаем дальнейшего повышения доли свободных помещений в центральных торговых локациях, тем не менее оно будет не столь существенным. Ритейлеры и F&B операторы уже выработали некую тактику работы в условиях ограничений, в том числе активно развивая онлайн-бизнес, что должно поспособствовать постепенной нормализации ситуации на рынке. Постепенное снижение вакантности мы ожидаем со второй половины 2021 года. При благоприятном развитии событий летний сезон и привлекательные ставки, снизившиеся за время пандемии, должны стимулировать открытие новых точек и развитие операторов в центральных торговых коридорах столицы», – добавляет Владислав Фадеев.

Наибольшее снижение средних запрашиваемых ставок аренды наблюдалось на Арбате, где за 2020 год ставка уменьшилась на 21% до 75 000 рублей за кв. м в год. Кроме того, 19% стоимости аренды потеряла 1-я Тверская-Ямская, на 13% уменьшилась средняя ставка на Покровке. Основная волна снижений имела место во 2-м квартале, когда ставки упали более чем в половине торговых коридоров. Однако стоит отметить, что речь идет не только об уменьшении запрашиваемых ставок аренды. Сложная экономическая ситуация стимулирует собственников вести переговоры о дополнительном снижении запрашиваемой ставки для каждого потенциального арендатора.

Средние ставки аренды в ключевых торговых коридорах Москвы

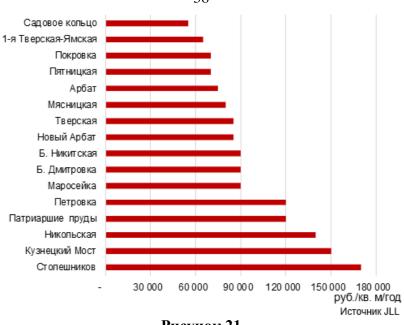


Рисунок 21

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры — жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания,

бытового обслуживания, системы образования, учреждения культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

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

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

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

Корректировка на техническое состояние (отделку)

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

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

Класс конструктивных систем.

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

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

Таблица №12. Ценообразующие факторы

1 au	тица лчт∡. ценоооразующие фа	кторы
№ 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: Справочник Оценщика недвижимости 2020 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.)
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 7	Условия продажи (чистота сделки) Условия финансирования	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки; Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
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 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.
10	Площадь объекта	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	16	В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие: 1) влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании; 2) характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.) 3) тип сэндвич-панелей; 4) нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
13	Класс конструктивных систем Корректировка на техническое состояние (отделку)	5) состояние материала (наличие трещин и пр.) Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Диапазон от 0-25% экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
14	Возможность нового строительства на участке	Является ценообразующем фактором для ВРИ оцениваемого объекта если площадь застройки меньше площади участка в 2 раза

Таблица 13. 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=nay didomcom&utm_source=naydidom&utm_medium=cpc &utm_campaign=pay_per_uniq
3	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Средний каретный переулок, д.4, Тверской М. Цветной Бульвар	Нет	продажа	272,8	Хорошее	150 293 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost -na-prodazhu-moskva-179697589
4	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул. Каланчевская, д.13, Красносельский М. Красные ворота	Нет	продажа	787	Хорошее	177 891 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost -na-prodazhu-moskva-178225519
5	Торгово-офисные помещения	г. Москва, петровский будьвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	Нет	продажа	200	Хорошее	147 000 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost -na-prodazhu-moskva-136685807
6	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская	Нет	продажа	327,8	Хорошее	137 279 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi most/ofisnoe_pomeschenie_327_m_768906473
7	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Садовая- Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	Нет	продажа	302,0	Хорошее	135 100 руб/кв.м.	http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/
8	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул.Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	Нет	продажа	70,0	Хорошее	157 000 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/160610529
9	Торгово-офисные помещения	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	Нет	продажа	220,0	Хорошее	133 636 руб/кв.м.	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimos t-na-prodazhu-moskva-136685807
10	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская	Нет	продажа	330,0	Хорошее	136 364 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/139172064/

11	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Ботанический сад, Сельскохозяйственная улица, 16A	Нет	продажа	1580,0	Хорошее	75 949 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi most/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1580_m_10578302 99
					Аренда			
12	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка	Не установлено	аренда	178	Хорошее	3 933 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya- nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya- svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098
13	Торгово-офисные помещения	г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира	Не установлено	аренда	339	Хорошее	3 792 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut- olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
14	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, М. Белорусская	Не установлено	аренда	82	Хорошее	3 732 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut- olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
15	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Воробьевы горы	Не установлено	аренда	296	Хорошее	1 375 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/97425/
16	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. парк культуры	Не установлено	аренда	688	Хорошее	17 500 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/96323/

Основные выводы

- 1. Открытый рынок спроса и предложения торгово-офисной недвижимости г Москвы продолжает оставаться в тени. На дату оценки оценщику не удалось найти необходимое количество прямых (максимально идентичных) относительно объекта оценки по всем количественным, техническим и экономическим характеристикам объектов аналогов.
- 2. Цена предложений на торгово-офисную недвижимость в г. Москве колеблются от 75 949 до 262 861 руб./кв.м. Средняя стоимость предложения за 1 кв.м. составляет 156 579 руб./кв.м. Подробный анализ рынка показал, что основными ценообразующими факторами являются: транспортная доступность, территориально экономическая зона месторасположения, плотность проходимости людей, автомобильный трафик, состояние, площадь объекта и ряд других факторов напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта.
- 3. Наибольшее количество предложений по аренде аналогичных объектов в г. Москве торгово-офисного назначения, представлено в ценовом диапазоне цен от 1375 до 17 500 руб./кв.м./мес. Средняя стоимость аренды за 1 кв.м. составляет 6 066 руб./кв.м./мес. Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов как: местоположения объекта, площади, площади земельного участка, технического состояния, наличия подведенных инженерных сетей, и т.д.
- 4. Мировой финансовый кризис снизил активность потенциальных покупателей и продавцов, однако, в последнее время специалисты отмечают некоторое оживление рынка, что выражается в увеличении количества спроса на покупку различных категорий недвижимости по Московской области.
- 5. <u>На дату оценки оценщику не удалось найти необходимое количество прямых (максимально идентичных) относительно объекта оценки по всем количественным, техническим и экономическим характеристикам объектов аналогов.</u>

Источник:

https://mtuf.ru/upload/iblock/82b/82b35e207a331cecf28b58b1d3b95078.pdf https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2021/

https://zdanie.info/2393/2467/news/13775 https://zdanie.info/2393/2466/news/14597 https://zdanie.info/2393/2420/news/14711

 $OOO\ AK\Gamma\ APC$ »

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

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

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

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

Сравнительный подход - Согласно п. 12 Φ CO 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 Φ CO \mathbb{N} 1).

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

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

- 1) оценку стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования;
- 2) расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли;
- 3) расчет общего накопленного износа здания как суммы физического, функционального и внешнего износа;
- 4) расчет остаточной стоимости зданий как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа;
- 5) расчет стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений с учетом вводимых корректировок:
- а) на стоимость элементов движимого имущества, прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура и др.);
- б) стоимость безусловного права собственности, относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права в недвижимости.

Основные преимущества и недостатки затратного подхода при оценке объектов недвижимости представлены в таблице №14.

Таблица 14. 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 Φ CO 1).

Объект аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. $10 \Phi CO N 1$).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- и другая информация, напрямую влияющая на стоимость объекта.

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

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

Доходный подход

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

Выбранные подходы и методы оценки

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

Таблица №15. Выбранные подходы и методы оценки.

	1 11	
№ п/п	Подход к оценки	Методы оценки
1	2	3
		Метод прямого сравнительного
1	Сравнительный подход	анализа продаж
2	Доходный подход	Метод прямой капитализации доходов
3	Затратный подход	Не применялся

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Основные этапы оценки сравнительным подходом:

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

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

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

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

5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения

Типичными единицами сравнения для рынка недвижимости являются:

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

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

Ценообразующие факторы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на техническое состояние (отделку)

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

Класс конструктивных систем.

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

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

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

5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода Таблица 16. Описание объектов аналогов для объекта оценки 1

h	олица 10. Описание объектов аналогов для объекта оценки								
№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4			
1	2	3	4	5	6	7			
1	Тип объекта	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений			
2		Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями			
3	T	Строения:	Строения:	Строения:	Строения:	Строения:			
4	Характеристики объекта	Нежилые встроенные помещения (торгово- офисного назначения), общей площадью 6 963,1 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 (торговоофисного назначения), общей площадью 173,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торговоофисного назначения), общей площадью 260,0 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. Большой Каретный, 22,с.3 М. Цветной Бульвар, М. Трубная	г. Москва, ул. Малая Лубянка, 16 М. Тургеневская			
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 2021 года	Июнь 2021 года	Июнь 2021 года	Июнь 2021 года	Июнь 2021 года			
13	Этажность здания расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	цоколь/5	цоколь/2	цоколь/7			
14	Этаж расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	цокольный	1	1			
15	Общая площадь объекта,	6 963,1	302,0	270,7	173,0	260,0			

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

	KB.M.					
16	Общая площадь ЗУ, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
		Земельный участок не	Земельный участок не выделен,	Земельный участок не	Земельный участок не	Земельный участок не
		выделен, объект является	объект является встроенным	выделен, объект является	выделен, объект является	выделен, объект является
18	В т.ч.: вид права на ЗУ	встроенным помещением	помещением	встроенным помещением	встроенным помещением	встроенным помещением
19	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
	Класс конструктивных					
20	систем	KC-1	KC-1	KC-1	КС-1	KC-1
21	Изолированность	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
22	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
23	Инженерные системы	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Физическое состояние здания/год постройки объекта	Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е	Хорошее/1970-е	Хорошее/1950-е
26	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
27	Цена, с НДС руб.	· · ·	40 800 200	37 200 000	21 000 000	38 000 000
28	Цена, с НДС руб./кв.м.		135 100	137 421	121 387	146 154
29	Источник		http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya- karetnaya-8-s6/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/249224 354/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/com mercial/253650147/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/com mercial/255484974/ (См. Приложение)

5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения

Описание корректировок

Корректировки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектаманалогам в том случае, если объекты оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); корректировки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектами оценки и 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 2020 под ред. К.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица 17. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Неактивный рынок					
KJIACC OOBERTOB	Среднее	Доверитель	ьный интервал			
Цены пр	Цены предложений объектов					
1.Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	15,2%	14,1%	16,3%			
2.Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в						
них	15,1%	14,1%	16,1%			
4.Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%			
5.Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%			
6. Недвижимость, предназначенная для ведения						
определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%			

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2020 год, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 326

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 не применялась. Объекты сопоставимы по данному параметру.

Средневзвешенная цена

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости земельных участков объектов аналогов, средневзвешенного значения скорректированной стоимости, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщик считает наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличии от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\%,$$

где V – искомый показатель, σ – среднее квадратичное отклонение, $\overline{\mathbb{X}}$ - средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Ранжирование скорректированных цен проведем, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле (Источник: https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html):

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+1/(|S_n|+1)}$$

Где,

К - искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

 $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

 S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

 S_2 — сумма корректировок 2-го аналога;

 S_n — сумма корректировок n-го аналога.

5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода Таблица 18. Расчет стоимости сравнительным подходом 2

	пица 16. гасчет стоимости	еривиние	вивии подмодом				
№ 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	21 000 000	38 000 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	6963,1	302	270,7	173	260
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	21 000 000	38 000 000
6	Цена предложения	руб./кв.м.		135 100	137 421	121 387	146 154
7	Поправка на торг	%		-17,2%	-17,2%	-17,2%	-17,2%
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
9	Дата предложения	дата	Июнь 2021 года	Июнь 2021 года	Июнь 2021 года	Июнь 2021 года	Июнь 2021 года
10	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
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. Большой Каретный, 22,с.3 М. Цветной Бульвар, М. Трубная	г. Москва, ул. Малая Лубянка, 16 М. Тургеневская
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.		111 863	113 785	100 508	121 016
19	Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
20	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
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.		111 863	113 785	100 508	121 016

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

№ π/π	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
25	Дополнительные улучшения		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
26	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
27	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
28	Корректировка на общую площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
29	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
30	Корректировка на состав площадей	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
31	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
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.		111 863	113 785	100 508	121 016
35	Инженерные сети подведенные к оцениваемому объекту		В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
36	Корректировка коммуникации	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
37	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
38	Физическое состояние здания/год постройки		Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е	Хорошее/1970-е	Хорошее/1950-е
39	Корректировка на состояние здания/год постройки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
41	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
42	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
43	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	113 785	100 508	121 016
44	Сумма корректировок по модулю	%		17,2%	17,2%	17,2%	17,2%
45	Весовые доли			0,25	0,25	0,25	0,25
46	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	111 793				
47	Стоимость улучшений	руб.	778 425 838				

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 19. 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	111 793	5	0	0	117 383	8 768 510
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	111 793	5	-5	0	111 514	11 742 424
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	111 793	0	-15	0	95 024	20 392 150
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	111 793	5	-5	0	111 514	12 980 230
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	111 793	5	-5	0	111 514	10 738 798
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	111 793	5	-15	0	99 775	7 173 823
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	111 793	5	0	0	117 383	8 428 099
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	111 793	-15	0	0	95 024	111 795 736
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	111 793	5	-15	0	99 775	8 640 515
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	111 793	5	-5	0	111 514	8 675 789
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	111 793	5	0	0	117 383	17 630 927
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	111 793	5	-10	0	105 644	6 380 898
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	111 793	5	-10	0	105 644	16 765 703
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	111 793	5	-10	0	105 644	14 378 148
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	111 793	-15	0	0	95 024	414 855 779
16	Итого:	6 963,10						679 347 529

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

_

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

5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки <u>25 июня 2021 года</u> составляет:

679 347 529 рублей 00 копеек (Шестьсот семьдесят девять миллионов триста сорок семь тысяч пятьсот двадцать девять) рублей 00 копеек

Таблица 20. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом.

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	77:01:0002018:2439	8 768 510
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	11 742 424
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	20 392 150
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	12 980 230
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	10 738 798
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	7 173 823
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	8 428 099
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	111 795 736
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	8 640 515
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	8 675 789
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	17 630 927
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	6 380 898
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	16 765 703
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	14 378 148
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	414 855 779
16	Итого:	6 963,10		679 347 529

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости в рамках доходного полхода

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

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

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

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

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

В качестве потока денежных средств берется чистый операционный доход.

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

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

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

5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения

Описание поправок

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину торга. По данным Справочника оценщика недвижимости 2020 под ред. К.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица №21. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Неактивный рынок						
Ridec Ouberton	Среднее	Доверител	ьный интервал				
Арендные ставки объектов							
1.Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	13,7%	12,6%	14,8%				
2.Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%				
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в							
них	13,9%	12,9%	14,9%				
4.Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%				
5.Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%				
6.Недвижимость, предназначенная для ведения							
определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%				

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2020 год, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 326

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта подразумевает под собой объекты, относящиеся к типу встроенные, отдельно стоящие, встроено-пристроенные помещения. Помещения торгово-офисного назначения пользуется устойчивым спросом вне зависимости от типа объекта: встроенное помещение или же это отдельно-стоящее здание. Однако исследования рынка в данном сегменте показало, что наибольшим спросом пользуются отдельно стоящие здания, затем идут помещения встроено-пристроенные, далее встроенные помещения. Зачастую эта зависимость отражается как стоимость земельного участка находящегося под встроено-пристроенными и отдельно-стоящими зданиями и помещениями. В данном случае корректировка не применялась, все объекты аналоги идентичны по данному параметру с

объектом оценки.

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

Корректировка на коммунальные и иные платежи

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

Корректировка на этаж расположения

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

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

Корректировка на площадь помещения

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

Корректировка на коммуникации

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

Корректировка на 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. 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. В нашем случае корректировки не применялись.

Средневзвешенная цена

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости земельных участков объектов аналогов, средневзвешенного значения скорректированной стоимости, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщик считает наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличии от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\%,$$

где V – искомый показатель, σ – среднее квадратичное отклонение, $\overline{\mathbb{X}}$ - средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Ранжирование скорректированных цен проведем, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле (Источник: https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html):

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+1/(|S_n|+1)}$$

Где,

К - искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

 $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

 S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

 S_2 — сумма корректировок 2-го аналога;

 S_n — сумма корректировок n-го аналога.

Таблица 22. Расчет арендной ставки для объекта оценки 4

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	Объект-анал	ог А	Объект-анало	ог Б	Объект-аналог В		
Адрес	г. Москва	г. Москва, ЦАО, пер.С М. Тверская, М. Ч	Столешникова Іеховская	г. Москва, ул. Можайский Вал ул., 8 М. Киевская		г. Москва, ЦАО, Тверская Лесная ул., 5, М. Белорусская		
Вид сделки	продажа	предложен	ие	предложени	ie	предложение		
Дата	Июнь 2021 года	Июнь 2021 г	года	Июнь 2021 го	ода	Июнь 2021	года	
Арендная плата, руб./год без НДС		8 288 280)	13 598 640	1	44 478 000		
Общая площадь, м2	6 963,1	195,0		340,0		1059,0		
Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		3 542		3 333		3 500		
Источник информации		https://www.welhome.r nedvizhimost/stoleshnikov-r ofisa-195-kv-m-o (См. Приложег	pereulok-arenda- -5875	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 ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457 (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 2021 года	Июнь 2021 года	0%	Июнь 2021 года	0%	Июнь 2021 года	0%	
Предложение/продажа	продажа	предложение	-16,1%	предложение	-16,1%	предложение	-16,1%	
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	6963,1	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		-16,1%		-16,1%		-16,1%		
		Согласовані	ие результатов					
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		2 972		2 796		2 937		
Весовые доли		0,33		0,33		0,33		
Коэффициент вариации, %		981		923				
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей	2 873							

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 25 июня 2021 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 23. Расчет поправки на риск

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

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

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

Ro – безрисковая ставка.

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

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

Расчет ставки капитализации

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

Ставка капитализации состоит из двух частей:

Ставки доходности инвестиций (ставки дисконтирования).

Нормы возврата капитала.

Далее рассчитываем вторую часть ставки капитализации - норму возврата капитала.

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

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

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

гле:

KD -ставка дисконтирования;

n – срок экономической жизни

Таблица 24. 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:

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

где:

Сзд – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

ЧОД=ДВД-ОР;

гле:

ДВД – действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы по объекту оценки.

ДВД=ПВД*Кз*Кс;

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.

Кз - коэффициент не до загрузки помещений;

Кс - коэффициент сбора платежей;

ПВД=Аст*S;

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 25. Определение стоимости объекта методом капитализации дохода

№ п/п	Показатель	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	6 963,1
2.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м.	2 873
3.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м./год	34 476
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	240 059 836
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	50%
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	120 029 918
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	17,9%
9.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	98 544 563
10.	Коэффициент капитализации	16,2%
11.	Справедливая стоимость Объекта (V), руб.	608 299 770

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 26. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ⁵

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Корректиро вка на площадь помещения , %	Корректиров ка месторасполо жения объекта, %	Корректи ровка на техничес кое состояние , %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительно го подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Большой	74,7	87 360	0	0	0	87 360	6 525 792

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

I				1				
	Овчинниковский пер., д. 12, стр.1							
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	87 360	0	-5	0	82 992	8 739 058
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	87 360	0	-15	0	74 256	15 935 338
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	87 360	0	-5	0	82 992	9 660 269
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	87 360	0	-5	0	82 992	7 992 130
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	87 360	0	-15	0	74 256	5 339 006
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	87 360	0	0	0	87 360	6 272 448
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	87 360	0	0	0	87 360	102 779 040
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	87 360	0	-15	0	74 256	6 430 570
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	87 360	0	-5	0	82 992	6 456 778
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	87 360	0	0	0	87 360	13 121 472
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	87 360	0	-10	0	78 624	4 748 890
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	87 360	0	-10	0	78 624	12 477 629
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	87 360	0	-10	0	78 624	10 700 726
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	87 360	0	0	0	87 360	381 396 288
16	Итого:	6 963,1						598 575 434

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, на дату оценки <u>25 июня 2021 года</u> составляет:

598 575 434 рубля 00 копеек

(Пятьсот девяносто восемь миллионов пятьсот семьдесят пять тысяч четыреста тридцать четыре) рубля 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 27. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом.

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.
1	2	3	4	5
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,7	87 360,48168200	6 525 792
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	87 360,48168200	8 739 058
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	87 360,48168200	15 935 338
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	87 360,48168200	9 660 269
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	87 360,48168200	7 992 130
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	87 360,48168200	5 339 006
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	87 360,48168200	6 272 448
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	87 360,48168200	102 779 040
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	87 360,48168200	6 430 570
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	87 360,48168200	6 456 778
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	87 360,48168200	13 121 472
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	87 360,48168200	4 748 890
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	87 360,48168200	12 477 629
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	87 360,48168200	10 700 726
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	87 360,48168200	381 396 288
16	Итого:	6 963,1		598 575 434

5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

Таблица 28. Данные по трем подходам

тионици 20. динивне по трем подходим	
Подход	Справедливая стоимость, руб.
Затратный, руб.	Не применялся
Сравнительный, руб.	679 347 529
Доходный, руб.	598 575 434

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

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

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

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

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

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

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

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

- затратный подход -0.0
- сравнительный подход 0,5
- доходный подход -0.5

Расчет стоимости произведен по формуле:

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

где:

PV - обоснованная Справедливая стоимость объектов оценки, руб.;

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

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

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

Q1 – весовой показатель достоверности затратного подхода;

Q2 – весовой показатель достоверности доходного подхода;

Q3 - весовой показатель достоверности сравнительного подхода

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

Таблица 29. Справедливая стоимость объекта оценки

	пица 29. Справедлив		DOBORT	Стоимость по			Стоимость по			Стоимость по	
				затратному			стоимость по сравнительному			доходному	
		Стоимость по		подходу с	Стоимость по		подходу с	Стоимость		подходу с	Сумма
No		затратному	Весовой	весовым	сравнительному	Весовой	весовым коэфф.	по доходному	Весовой	весовым коэфф.	округленно
Π/Π	Наименование	подходу, руб.	коэфф.	коэфф. руб.	подходу, руб.	коэфф.	руб.	подходу, руб.	коэфф.	руб.	руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	г. Москва, Большой										
	Овчинниковский пер., д.	He									
1	12, стр.1	применялся			8 768 510	0,5	4 384 255	6 525 792	0,5	3 262 896	7 647 151
	г. Москва,Ленинградский	He									
2	просп., д.50	применялся			11 742 424	0,5	5 871 212	8 739 058	0,5	4 369 529	10 240 741
	г. Москва, Люблинская	He				0.7	40 40 40 -		0.7	- 0	10110-11
3	ул., д.175	применялся			20 392 150	0,5	10 196 075	15 935 338	0,5	7 967 669	18 163 744
	г. Москва, Михалковская	He									
4	ул., д.16/1	применялся			12 980 230	0,5	6 490 115	9 660 269	0,5	4 830 135	11 320 250
	г. Москва, Хорошевское	He			10 -00 -00	0.7			0.5	2004045	
5	шоссе, д. 1	применялся			10 738 798	0,5	5 369 399	7 992 130	0,5	3 996 065	9 365 464
	г. Москва, 2-я	He			- 1 - 2 0.2	0.7	2.505.012	.	0.5	2 660 502	
6	Владимирская ул., д. 36	применялся			7 173 823	0,5	3 586 912	5 339 006	0,5	2 669 503	6 256 415
7	г. Москва, Большая	He			0.420.000	0.5	4.214.050	(252 449	0.5	2.126.224	7.250.274
/	Грузинская ул., д. 14	применялся			8 428 099	0,5	4 214 050	6 272 448	0,5	3 136 224	7 350 274
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не			111 705 726	0,5	55 897 868	102 779 040	0,5	51 389 520	107 287 388
0	-	применялся			111 795 736	0,3	33 897 808	102 / / 9 040	0,3	31 389 320	107 287 388
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не			8 640 515	0,5	4 320 258	6 430 570	0,5	3 215 285	7 535 543
9	г. Москва,	применялся Не			0 040 515	0,3	4 320 238	0 430 570	0,3	3 213 283	7 333 343
10	г. москва, Международная ул., д. 9	не применялся			8 675 789	0,5	4 337 895	6 456 778	0,5	3 228 389	7 566 284
10	г. Москва, ул. Большая	Не			0 073 707	0,5	4 337 673	0 430 770	0,5	3 226 367	7 300 204
11	Полянка, д.28, корп.1	применялся			17 630 927	0,5	8 815 464	13 121 472	0,5	6 560 736	15 376 200
11	г. Москва, ул. Зои и	применияси			11 050 721	0,5	0 010 101	10 121 7/2	0,5	0 300 730	13 370 200
	Александра	He									
12	Космодемьянских, д. 10	применялся			6 380 898	0,5	3 190 449	4 748 890	0,5	2 374 445	5 564 894
	г. Москва, ул.	Не				,-			,-		
13	Толбухина, д.9, корп. 1	применялся			16 765 703	0,5	8 382 852	12 477 629	0,5	6 238 815	14 621 667
	г. Москва, ул. Чистова,	He				,					
14	д.22	применялся			14 378 148	0,5	7 189 074	10 700 726	0,5	5 350 363	12 539 437
	г. Москва, ул.	He									
15	Летниковская, д.10, стр.4	применялся			414 855 779	0,5	207 427 890	381 396 288	0,5	190 698 144	398 126 034
16	Итого:				679 347 529			598 575 434			638 961 486
	D OOO WE V				317 541 527			270 272 1 31			330 701 40

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 6 963,1 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на <u>25 июня 2021 года</u> составляет:

638 961 486 рублей 00 копеек

(Шестьсот тридцать восемь миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят шесть) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 30. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	77:01:0002018:2439	7 647 151
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	10 240 741
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	18 163 744
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	11 320 250
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	9 365 464
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	6 256 415
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	7 350 274
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	107 287 388
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 535 543
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	7 566 284
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	15 376 200
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	5 564 894
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	14 621 667
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	12 539 437
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	398 126 034
16	Итого:	6 963,10		638 961 486

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 7 000 кв.м. В результате проведенных расчетов Справедливая стоимость оцениваемого объекта составляет от 84 000 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 АКТ «ХАРС»

7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА

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

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература и источники информации:

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

Данные, предоставленные Заказчиком

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

9. ПРИЛОЖЕНИЕ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСЯДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, каластра и картографии по Москве

Дата выдачи:

1 7 WICH 2010

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

Субъект (субъекты) права

Владельны инвестиционных пасв Закрытого паского инвестиционного фонда ведвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельнев инвестиционных пасв в реестре владельнев инвестиционных пасв и счетов депо владельнев инвестиционных пасв

Вид права:

общия долевая собственность

Объект права:

Адрес МОСКВА, ул. ЧИСТОВА, д.22-Наименование: Помещения Назначение: нежилое Площадь: 136,1 кв.м

(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (<u>или</u> <u>условный)</u> номер: 282148

Существующие ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое потранительно и сделок с ним " 17 НОН 2010 года сова совабил итись регистрации № 77-77-13-005/2010-227

Регистратор

AA REMOKER AA

77 AM

N 579984

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

> Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юго-Восточное ТВТИ

выписка из технического паспорта на здание (стровние)

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

Каластров	ый номер	-						
Предыцуш	яй кадастровый номер							
Учетный в	юмер объекта	00067443						
Апрес	Город	Москва						
	вние (ул.,гил.,пер, п.,бульв. и т.п.)	ул. Чистова						
Дом	22	Корп.	- Строен	te -				
Функциональное назначение		жилое						
Общая площадь всего (кв.м.)		14787,1	Количество квартир	171				
кроме того площади (кв.м.):		3246,7	Материал стен	панельные				
лестничны	к клеток	814,2	Год постройки	1998				
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без уче подземью этажей)	ета 10-12				
венг, кам	ep	1-	Подземных этажей	1, в т.ч. технодвал				
других помещений		2432,5	Инвентаризационнал стоимость (тыс.руб					
Площадь з	застройки (кв.м.)	3495	Памятник архитект	ры нет				
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		6775,2	Нежилая площадь (кі в т.ч. жилая площ в нежил. помещ. (кі	Щь				





Описание объекта права: помещения

Каластровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического ляда)	000"Т.КИ	HBECT"			
Здание/строение	выне/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.) йилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в неживых помещениях	-		

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТВТИ

Е.А.Егорова

2.03.2010 Fonds

Исполнитель

Орежова Т.С.

2.03.2010 Полись

Руковорна Положний и споружения Нестерова Т. Я

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Каластровый номер	02.03.2010			
Описание объекта недвижимого ими	2069/18 (00067443:0217) идшества ржения), в котором расположено помещение			
Этаж (этажи), на котором располог Общая площадь помещения Адрес (местоположение):	- жено помещение	1 136,1 KB.M.		
Субъект Российской Федерации		Москва		
Район (Административный округ)		Юго-Восточный		
Муниципальное образование	TMI	район		
	наименование	Текстильщики		
Населенный пункт	TMT	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				
Назначение помещения <u>в многоквар</u>	(жилое,	нове нежилое) (комната, квартира)		
Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предыдущие кадастровые (условные	Proceedings of the Control of the Co	•		
.Примечание: дата	обследования	- 10.10.2006		
	M (Юго-Восточн органа или орга шии N MA-15-06	анизации) //		
льник Юго-Восточного ТВТИ	м.п. (подпы	Е.А.Егорова		
***************************************	-	WEODING		



02 40 09 0145122

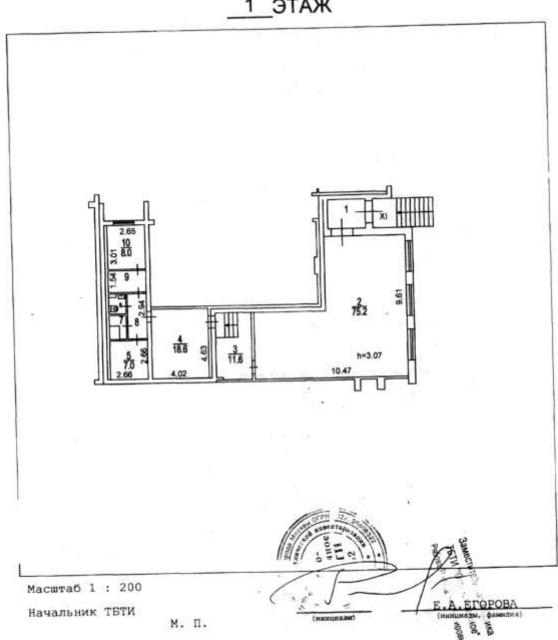
кадастровый паспорт **ВИНЕДІЗМОП**

Лист N = 2 , всего листов 2

Кадастровый	номер		
	номер (ранее	Tradelayer (Fig. 1992)	.00067442 - 02171
присвоенный	учётный номер)	2069 / 18	(00067443 : 0217)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

ЖАТЕ



форма 5

СТІРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения 2.03.10		OBPEKL	здание					
Паспорт Г	Паспорт ГорБТИ №			2069/18				
Адрес	Город	10	Москва	Москва				
	Oxpyr	OF STREET	Юго-Восто	Квартал 🕸 :	ж 2069			
Наименова просп., ту	ние (ул. п.,буль:	,пл.,пер, з. и т.п.)	ул. Чисто	ва				
Дом	22		Корпус		Строение	-		
Помещ.№	-					- 1		
Примечани	ie.			161 1971				

состояние овъекта

Общий процент износа %	14	на	2007	Год постройки	1998	
Материал стен здания	панельные					
Тип здания	житое					
Тип помещения						
Расположение помещения						
Степень технического обустройства				пизация, горячая пьное от тэц, эл		
Высота потолков	hn=2,85 hn=3,10 hlsr=2,63 hlsr=2,64 hlsr=2,65 hlsr=2,75 hlsr=3,07 h2-12sr=2,65					

Виро технической инвентаризации Юго-Восточное ТВТИ

Начальник ТВТИ

Е.А.Егорова

"2" марта 2010 г.

исполнитель Орекова Т.С.

03 40 300185

Руководитель гругом по инвентаризации строений и сооружений Нестеров з Т. И.Д.

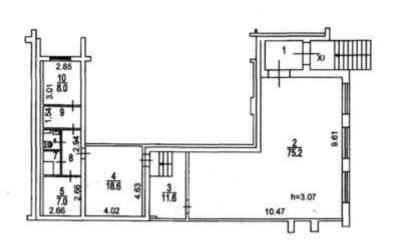




02 40 09 0145116

по адресу:	ул. Чи	стова	
	нанизновани	в ул. (прост., бут	ATA)
домовл. (вл.): . нужное подчержуть		_ дом	22
корпус -	строение (сооружени	ie)
10.00	нужное п	одческонуть	

<u>1</u> й этаж



Постовосточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

03 40 300185

	Поэтажный пла	н состав	лен по состоянию на
	10 .	10	/ 2006 r.
очеритель гру или по инвентар	Исполнитель 🗓	Obero	/Орехова Т.С./
стосений и сооружений	Проверил	1	Нестерова Т.Н./
' эстерова Т.Н.	02 .	03	2010 r.

Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТЕТИ

экспликация

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

ф.25

Помещение N XI Тип: Торговые Последнее обследование 10.10.2006

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

OT 21.07.2006

Этаж NN комн		Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Bar- co- ra
			всего	основ.	30,500	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,8		4,8	торгов.	3		307
	2	зал торговый	75,2	75,2		торгов.	e e		
	3	коридор	11,6		11,6	торгов.	0		
	4	пом.подсобное	18,6		18,6	торгов.	ė.		
	5	склад	7,0		7,0	торгов.	3		
	6	уборная	1,5		1,5	торгов.	i)		
	4 5 6 7 8	пом. подсобное	1,3		1,3	торгов.			
	8	коридор	4,0		4,0	торгов.	â		
	9	коридор	4,1		4,1	торгов.	61		
	10	комн. для отдыха	8,0		8,0	торгов	S		
Итого		по помещению	136,1	75,2	60,9				
He	экилые	помещения всего	136,1	75,2	60,9				
В	T.4.	Торговые	136,1	75,2	60,9				Ü.,

Экспликация на 1 страние

Юго-Восточное территурнальное бюро технической инвентаризации **Оророда ТМОСКВЫ**

03 40 300185

Риководитель группы по инвентаризации строений и сооружаний Lестерова Т. H.







о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачие

" 1 7 WOH 7030

Документыоснования:

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

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев Закрытого цаевого 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: Помещения Надначение: нежидое

Площаль: 74,7 кв.м (перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (<u>или</u> <u>условоміі</u>) номер: 9-2809758

Существующие

ограничения Д (обремениям) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

учем в Едином государственном реестре прав на недвижимие применению и сделок с ним " 17 нон 7010 года сделоно запись регистрации № 77-77-13/005/2010-223

Регистратор

TAXEBOXUR AA

77 AM

N: 579096

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

Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВІИ Центральное ТВІИ

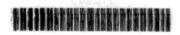
ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТЮРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданью (строенью)

жилое

Каластров	ый номер	-						
Предыдуци	й кадастровый номер	00017229						
Учетный н	омер объекта							
Апрес	Город	Москва						
	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	Вольшой Овчинниковский пер.						
Дом	12	Корп.	-	Строение	1			
Функциона	льное назначение	жилое						
общая гико	шадь всего (кв.м.)	4362,9	Количество квартир		48			
кроме того площали (кв.м.):		392,5	Материал стен		кирпичный			
лестничны	к клеток	375,3	Год постройки		1930			
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		5			
вент, кам	ер	-	Подземных этажей		1			
других помещений		17,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		720,5			
Площадь з	вастройки (кв.м.)	1137	Памятник архитектуры		нет			
Жилам пло милых пом	жадь (кв.м.) мещений	2677,0	В Т.Ч. ЖИ	ющадь (кв.м.) ная площадь кимещ. (кв.м.)	608,9			





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	000 "T.KJ	Инвест" пл-дь по св-ву 76.	2 кв.м.		
Здание/строение	здание				
Тип помещения: астроенно-пристроенное	Встроенное				
пристроенное	T.				
Общая плищадь, всего (кв.м.)	74,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	74,7		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-		

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Елена Алексеевна Зам. начальника ЗемгральноготБТИ г. Москвы

Начальник ТВТИ

Н.И.Курочкина

10.03.2010 Подпись

Исполнитель

Мешкова Л.В.

10.03.2010 Подпись

гун. — 10- уулан 10 км. горисани иросний сооружний Иванова Г. М.

Tuly)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Дата	10.03.2010	- of a CO doll-bary.
Инвентарный номер (ранее	пества	00017229:0027)
Этаж (этажи), на котором располог		
Общея площедь помещения Адрес (местоположение):	man is autoria	74,7 KB.M.
Субъект Российской Федерации		Москва
Район (Алминистративный 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	1 Sept.	12
Номер корпуса		
Номер строения	45 14 -73	1
Литера		-
Номер помещения (квартиры)		II-
Иное описание местоположения	April 10	
Назначение помещения Вид жилого помещения в многоквар		
Кадастровый номер квартиры, в ко- расположена комната. Номер помещения на поэтажном плас Предыдущие кадастровые (условные	не	II
Примечание: дата		
ГУП МосгорВ	ти (Центральное органа или орга	e TEIN)
Action (1) Control of the Control of	The state of the s	The state of the s

02 10 09 0054731

КАДЫСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

		-22	
	-7	-	Muuuuu
	-W		

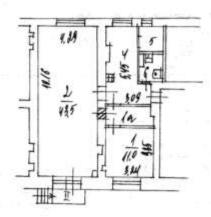
∠ всего листов "∠ Лист №

Инвентарный вомер (ранее присвоенный учетный номер

План расположения пом

этаже (графическая часть)

#aTA₩





Начальник ТБТИ





Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	лнения 4.02.10	OBSERT	здание		
Паспорт Г	ODBIN W		362/3	70	
Апрес	Город	Москва.			
	Округ	Центральн	ый	Квартал № 3	362
Наименова просп., ту	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	Вольшой С	вчиниковск	ий пер.	
Дом	12	Корпус	3	Строение	1
Помещ.№	-				
Примечани	e	-			

СОСТОЯНИЕ ОВЪЕКТА

Общий процент износа %	56	на	1997	Год постройки 1930		
Материал стен здания	кирп	ичный				
тип эдания	MI-UTO	жилое				
Тип помещения	-					
Расположение помещения						
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отогивние центральное от тэц, электричество					
Высота потолков	hn=3,15 hn=3,75 hlor=2,85 hlor=2,89 h2-5or=2,85					

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Начальник ТВТИ

н.и.курочкина

"4" февраля 2010 г.

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Исполнитель Мешкова Л.В.

Ma 3 03 03 00415

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



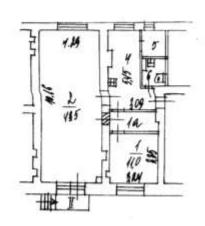
02 10 09 0047328



158 .

НАПЛ ЙЫНЖАТЕОП	
по вдресу:	uu nep
домовл. (вл.) дом Д	
корпусстроение (сооружение)	
на часть этажа помеш. (квартира)	
квартал №	

<u>/</u> <u>й</u> ЭТАЖ



0	$\overline{}$	Hen	-	-	4	000	,
~,	100	-UMO	per	-	04	1000	
Sois	MU"	T 1 9 2 4 1 4 6		44	map	u saule	
		****	**	HOL	ABM_	<u>.</u>	

. «ней ципаци грасии в соцу

75	1 400 415
Поэтажный план с • 0 9 •	оставлен по сооргоянию на г Эоо 7 г
Исполнитель	Munuson
Проверил	TUH
.10 . 0	3 2000 r

Масштаб 1:200

Центральное ТВІИ

экспликация

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

ф.25

Помещение N II Тип: Торговые Последнее обследование 9.07.2007

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

or 5.04.2007

Этаж	NN коми.	Характеристики комнат и помещений	Обш	as nocua	17	вспомо	ь помец гат. ис коэф.)	польз.	BM- co- ra
			всего	основ.	BCTIOM.	лодж.	в т.ч.	проч.	
1	1	пом. подсобное	11,0		11,0	торгов.			289
	1a	пом. подсобное	3,6		3,6	торгов.			
	2	зал торговый	43,5	43,5		торгов.			
	4 5 6	пом. подсобное	11,8		11,8	торгов.			
	5	кладовая	2,6		2,6	торгов.			
	6	уборная	2,2		2,2	торгов.			
Итого	0	по помещению	74,7	43,5	31,2				
H	ежилые	помещения всего	74,7	43,5	31,2				
В	T.4.	Торговые	74,7	43,5	31,2				

Экстиникация на 1 странице

10.03.2010 г.

Мешкова Л.В.

03 10 300415

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

A PARTIE AND PARTY OF SELECTION AND PARTY.

3933 -4



02 10 09 0054733



77 A.M

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

> Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИГОРИАЛЬНОЕ БІИ Северное ТБІИ

ВЫТИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Капастровь	й номер	+							
Предыдущий кадастровый номер		-							
Учетный номер объекта		00012675	00012675						
Адрес Город		Москва							
	ие (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	Ленинградск	ий просп.						
Дом	50	Корп.	- Строение						
Функциональное назначение		жилое	жилое						
Общая плош	адь всего (кв.м.)	7640,7	Количество квартир	72					
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		810,0	Материал стен	кирхичный					
лестничных	с клеток	768,0	Год постройки	1936					
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	5					
вент. кам	ep	-	Подземных этажей	1					
других по	чещений	42,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1483,0					
Площадь за	астройки (кв.м.)	1928	Памятник архитектуры	нет					
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3912,9	Нежилая глощадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил, помещ. (кв.м.)	1963,8					





Описание объекта права: помещения

Каластровый номер N -

000 "T.KI	finecr ⁿ	
здание		
-		
-		
105,3	Нежная гизицадь (кв.м.) в т.ч.	105,3
-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-
	зданье - - 105,3	- 105,3 Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч Жилая площадь (кв.м.)

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальнох ТВТИ

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 помещения

Дата Кадастровый номер	02.02.2010		
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Отисание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (сооруж	пества	(00012675:0006) и расположено помещение	
Этаж (этажи), на котором располо: Общая площадь помещения Апрес (местоположение):	жено помещение	1 105,3 кв.м.	
Субъект Российской Федерации		Москва	
Район (Административный округ)	уг) Северный		
Муниципальное образование	THET	район	
640600	наименование	Asponopr	
Населенный пункт	тип	город	
	наименование	Москва	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	THE	проспект	
	наименование	Ленинградский	
Номер дома	_10 · r · _	50	
Номер корпуса		-	
Номер строения	10	-	
Литера	50° . 'o		
Номер помещения (квартиры)		VI	
Иное описание местоположения		- 1	
Назначение помещения	нежи (жилое,	лое	
Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предылущие кадастровые (условные	тирном доме торой не	(комната, квартира) VI	
Примечание: дата	обследования -	17.10.2006	
	БТИ (Северное Т органа или орга ции N Ма Селей М Т Селе	В.В. Купочнова от 14 иютя 2005 г. В.В. Купочнова ломоносова Галина Анатольевна	
		02 92 09 0210	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

дастровый номе вентарный номе рисвоенный учет	ер (ранее гный номер)	2213/1	(00012675:00	06)
h = 3.10 M	мения помещения на			
		Τ.		
		*[] # ##	- 1	
		1 2 23] 	
	- 8 - 1111	15.5	JH "	
	1 + + + + + + + + + + + + + + + + + + +	. 1	7.	
	70.0	fo.4		
70	II 46 P	45.0	22	
	W .			
	9 3 11 15 1 5 26	4.84		
	F 47		7	
		-0 23.1		
			92 88 - 18	
		Andrews to	200	
		Se	St. Comment	
асштаб 1: 200		ТБТІ	T ANNUAL A	носова натольевна
ачальник Севе	ерного ТБТИ	Popular Spark	B. GEBERH	чальника ОГО ТБТИ Дряшова

м. п.

(инициалы, фамилия)

Северное ТЕТИ

экспликация

По адресу: Ленинградский просп., 50

ф.25

Помещение N VI Тип: Торговые Поспеднее обследование 17.10.2006 Распоряжение Мосжилинспекции

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

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	Общ	вя площа	ль	Площал вспомо (с	Ba- co- ra		
		l [всего	основ.	BCTICM.	лодж.	балк.	проч.	
1 1 2 2 2 3	1	коридор	13,5		13.5	торгов.			310
	2 2a	зал торговый	45,0	45.0	0.000	торгов.			
	2a	шкаф встроенный	0,4	(10000M)(0)	0,4	торгов.			
	3 3a	кабинет	17,1	17,1	5000	торгов.			
	3a	шкаф встроенный	0,4	4,000	0,4	торгов.			
		пом. подсобное	4,6		4,6	торгов.			
	4 5 6 7 8	коридор	1,6		1,6	торгов.			
	6	уборная	1,7		1,7	торгов.			
	7	кабинет	10,6	10,6		торгов.			
	8	корилор	10,4		10,4	торгов.			
Итог	0	по помещению	105,3	72,7	32,6				
H	ежилые	помещения всего	105,3	72,7	32,6	1 1		1	
В	т.ч.	Торговые	105,3	72,7	32,6	1 1			

Экспликация на 1 сурани

2.02.2010 r.

Рогозина А.Н.

03 92 300258

Руководитель группы по инвентаризаци спровний и сооружений

Цырульникова В. А

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

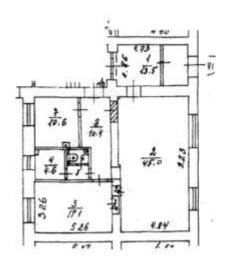




02 92 09 0210983

1	ЫЙ ПЛАН			
на часть	1 этаж	помещ	No	VI
KOP∏. (CTP.) №	()	ДОМ №	50
ПО (УЛ./ПЕР.)	П./ПЕР.) Ленинградски			
Северный	г. МОСКВЫ			

h = 3.10 M



300258

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на

17 октября 2006 г.

Рогозина А. Н.

Цырульникова В. А. Проверил

2 февраля 2010 г.

Форма 5

справка ети о состоянии здания

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

ATMEDIED SINHROTOCO

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

Воро технической инвентаризации Северное ТВТИ

Начальник ТВТИ

В.В.Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

исполнитель Рогозина А.Н.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

Цырульникова В. А.





02 92 09 0210977

03 92 300258



Форма 5

СТРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	Дата заполнения 1.03.10		OBPEKL	здание	здание		
Паспорт Г	обели н			2114/11			
Адрес Город			Москва				
	Округ		Юго-Восто	PO-BAR	Квартал Ж	2114	
Наименова прост., ту	ние (ул. п., булы	,пл.,пер, з. и т.п.)	Люблинска	я ул.			
Дом	175		Корпус	-	Строение		
Помещ.№	-					100	
Примечани	e						

COCTOSHUE OBSEKTA

Общий процент износа %	11	на	2009	Год постройки	1995		
Материал стен здания	пане	льные					
Тип эдания	жилое						
Тип помещения	-						
Расположение помещения							
Степень технического обустройства				пизация, горячая пьное от тэц, эл			
Высота потолков	htx=2,22 htx=2,30 hlst=2,65 hlst=3,15 h2-14st=2,65 ht=1,90 htm=2,30						

Виро технической инвентаризации Юго-Восточное ТВТИ

Начальних ТЕТИ

Е.А. Егорова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель Никипина Г.Н.

03 40 300184

Руководитель группы по инвектаризации строемий и сооружений Нестерова Т. И.

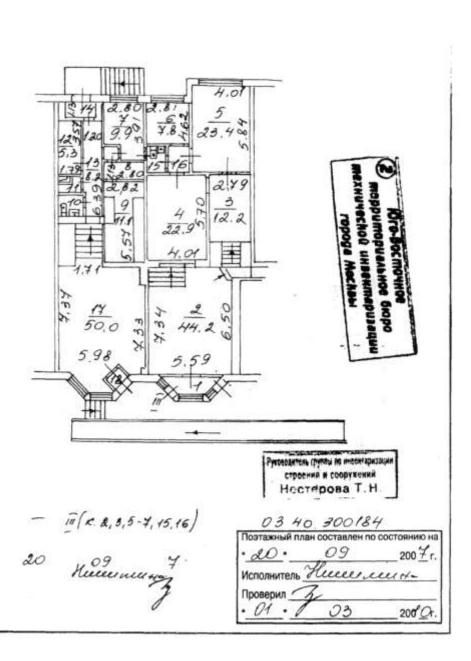




02 40 09 0145053

поэ	ТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: 🗹	Іновинская уп.
домовл. (вл)дом
корпус	строение (сооружение)
на часть 1	этажа помещ. (квартира) ///
квартал №	20-13 AO r. Москвы

<u> ∕</u> ≝ ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Люблинская ул., 175

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 20.09.2007

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

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме от 24.04.2007

Этаж NN коми		Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			(0	спольз.	Bat- co- ra	
			всего	основ.	вспом.	лодж.	в т.ч балк.	проч.	
1	1	тамбир	4,5		4,5	торгов.	e.		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.	cc		
5	5	склад	23,4	23,4		торгов.			
	6	пом. подсобное	7,8		7,8	торгов.	e e		
	7	кабинет	9,9	9,9		торгов.			
	8	коридор	3,2		3,2	торгов.			
	9	склад	11,1	11,1	-5-	торгов.			
	10	санцзел	2,5		2,5	торгов.			
1	11	кладовая	1,1		1,1	торгов			
	12	гардеробная	5,3		5,3	торгов			
	13	коридор	8,2		8,2	торгов			
	14	тамбир	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	Extra	торгов			
	18	тамбур	1,4		1,4	торгов		= 6	1
Итог	0	по помещению	214,6	173,7	40,9		-	nex	1
Н		помещения всего	214,6		40,9		1	E E	1
		Торговые	214,6	173,7	40,9		1.	146	10
		Экстинкаць Исполните:		прации	ř.,		.2010 г ина Г.Н 300184	1 - B	Юго-восточное бюро

02 40 09 0145044

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Кадастровый номер Инвентарный номер (ранее	рства	00061066:0385) грасположено помещение
Этаж (этами), на котором располож Общая площадь помещения Адрес (местоположение):	жено помещение _	1 214,6 KB.M.
Субъект Российской Федерации		Москва
Район (Административный округ)	ю	го-Восточный
Муниципальное образование	TMI	район
	наименование	Марьино
Населенный пункт	TMIT	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	THE	улица
	наименование	Люблинская
Номер дома		175
Номер корпуса		-
Номер строения		
Литера	No. of the last of	
Номер помещения (квартиры)	T's server	III
Иное описание местоположения		The state of the s
Назначение помещения	(surremon t	amount errors \
Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла предытущие кадастровые (условные	торой	
		20.09.2007 вения (ком.2,3,5-7,15,)
ГУП МосгорБТ	И (Юго-Восточно органа или орган ции N MA-15-06/	e TEIM)
ивник бго-восточного ТВТИ	M. II. John Day	Е.А. Егорова (инициалы, фамили





02 40 09 0145047

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

(инициалы, фамилог)

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

> форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВІИ Юго-Восточное ТВІИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастров	ф номер	00061066						
Прельщуны	вй кадастровый номер							
Учетный н	юмер объекта							
Адрес	Город	Москва						
	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	Люблинская ул.						
Дом	175	Корп.	- Строение		=			
Функциона	ильное назначение	жилое						
Общая гик	жадь всего (кв.м.)	17206,0	Количество квартир		222			
кроме того площали (кв.м.):		6380,5	Материал стен		панельные			
лестничны	ж клеток	872,9	Год постройки	1995				
технического подполья технического этажа		3768,0	Этажность (бе подземных эта	12-14				
вент. камер		E	Подземных этажей		1, в т.ч. техноднолье			
пругих помещений		1739,6	Инвентаризаци стоимость (ты	4117,7				
Площадь з	застройки (кв.м.)	3486	Памятник архитектуры		нет			
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		9052,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		2133,1			





02 40 09 0145043

My

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	000 "T.K	Инвест"	
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное	gardin e la lest fant 🚐	***
пристроенное		Leek L. Je wa	Y K
Общая площадь, всего (кв.м.)	214,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	214,6
Жалая площадь (кв.м.) жалых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	To ten

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на произведенное переоборудование в ТВТИ не предъявлено

Начальник ТЕТИ

Е.А. Егорова

1.03.2010 Подтись

Исполнитель

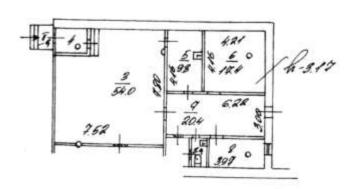
Никитина Г.Н

1.03.2010 Подпись

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



_____ ЭТАЖ



Резрешение на произвания парасборудование
в том. на Да
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
200 ф.
Провер

300260
Поэтажный план составлен по состоянию на
15 09 200 £т.
Использова в А. Мину
Оставления оста

Масштаб 1:200

Форма 5

стравка вти о состоянии здания

on on	Москва Северный	2977/8	Квартал № 2	2977	
т			Квартал № 2	2977	
*	Северный	10 a.v.	Квартал № 2	2977	
			1 - CC+0 O(1) - D(1) (1) (1)	Квартал № 2977	
л.,пл.,пер, ъв. и т.п.)	Михалково	ская ул.			
1	Корпус	-	Строение	-	
	1				

АТЖЕЙЕО ЭМНКОТООО

Общий процент износа %	29	на	2004	Год постройхи	1970		
Материал стен эдания	кирг	Naora					
Тип эдания	жилс	жилое					
Тип помещения	-	-					
Расположение помещения	-		-05778				
Степень технического обустройства		водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество					
Высота потолков	hn=2 h2-1	,18 h	19T=2,6	5 hler=3,00 hler	=3,17		

Воро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальних ТЕГИ

В.В. Кудолиова. Ломоносова Галина Анатольвана Зам. нечальника СЕВЕРНОГО ТБТИ "2" февраля 2010 г.

м.п.

Исполнитель Рогозина А.Н.

03 92 300260

уководитель группы по инминтаризадии строений и сооружений

Цырульникова В. А.





Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Михалковская ул., 16/1

crp.

ф.25

Помещение N IIa Тип: Вытового обслуживания

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения Распоряжение префекта от 6.10.2000 N 5673

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	Общ	BA INOUA	дь	вспомо (с	ь помел гат. ис коэф.) в т.ч	польз.	Bы- co- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	3	зал торговый	54,0	54,0		быт.обс	8		317
	4	тамбур	4,2	12	4,2	быт.обс			
	5	пам. подсобное	9,8		9,8	быт.обс			
	6	кладовая	17,4		17,4	быт.обс			
	7	каридар	20,4		20,4	быт.обс			
	8	кабинет	8,4	8,4		быт.обс			
	8a.	уборная	2,2		2,2	быт.обс			
Итогч	0	по помещению	116,4	62,4	54,0				
H	ежилые	помещения всего	116,4	62,4	54,0				
В	т.ч.	Вытов. обслужив.	116,4	62,4	54,0			100	

Экспликация на 1 стражице

2.02.2010 г.

Рогозина А.Н. Исполнитель

03 92 300260

Руководитель группы по инвентеризации строений и сооружений

Цырульникова В.А.

Севгрное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Кадастровый номер	02,02,2010	1/2 A 1/2 H163
инвентарный номер (ранее	2077/9	(00014734 - 0108)
присвоенный учетный номер) Отисание объекта недвижимого иму	DECTRA	(00014/34:0108)
Кадастровый номер здания (сооруж	ения), в которо	м расположено помещение
Этаж (этажи), на котором располог	жено помещение	
Общая площадь помещения Адрес (местоположение):		116,4 кв.м.
Субъект Российской Федерации		Москва
Район (Административный округ)		Северный
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Коптево
Населенный глункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	THE	улица
	наименование	Михалковская
Номер дома		16/1
Номер корпуса		•
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		IIa
Иное описание местоположения		
Назначение помещения	# 70.00 m	Discourse of
Вид жилого помещения в многоквар	тирном доме	нежилое)
Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко	торой	(комната, квартира)
расположена комната	222	***-
Номер помещения на поэтажном пла Предъщущие кадастровые (условные	не) номера объект	а недвижимого имущества
.Примечание: дата	обследования -	15.09.2004
Помещение переоборид	овано без разре	RAHAII
ГУП Мосгор	БІИ (Северное-Т	EIN)
(наименование свидетельство об аккредита	органа или сога ции N 78 185067	(14.3911ИИ) (1.300 14 Июля 2005 г.
	111605	18/8
льник Северного ТВТИ	м.	В. Кипрянова В Новиденно фармина
	115126.00	Галина Анатольевна



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ранее пристоенных уч.	и номер) щения на этаж	<i>3994/2 (0001)</i> te	4894:0108)	_
211				
		э аж		
	10	421		
	300	2 50 P. M.	7	
	252	801	· I	
		41.10		
		Paspeutene i	на произведенное перессорудования Га	1
		Терри техниче	ториальному бюро ской инвентаризации е предъявлено	
		Исполнител Проверки _	Jorogy 4	
Масштаб 1: <i>200</i>			кник северного ТБТУ	
Руководитель (уполном	юченное		A Sinco	_

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

> Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВТИ

Информация по зданию (строению)

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОВНИЕ)

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

жилое

Памятник архитектуры

Нежилая площадь (кв.м.)

в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)

	[일하기 때문] [2015년 12] [22] [22] [22]				
Кадастров	ий намер	-			
Предыцуци	й кадастровый номер	-			
Учетный н	омер объекта	00014734			-
Адрес	Город	Москва			
Наименова просп.,ту	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	Михалковска	я ул.		
Дом	16/1	Корп.	-	Строение	-
Функциона	льное назначение	жилое			
Общая пло	щадь всего (кв.м.)	5616,0	Количес	тво квартир	106
краме того в-т.ч.	о площади (кв.м.):	1382,3	Материа	л стен	киртичный
лестничны	х клеток	166,9	Год пос	тройки	1970
	ого поплолья вжате опо	-		ть (без учета ых этажей)	14
вент. кам	ер	-	Подземн	ых этажей	1, в т.ч. техподполье
других по	мецений	1215,4		ризационная ть (тыс.руб.)	1875,0
2	8 . W = W =				



Площадь застройки (кв.м.)

Жилая площадь (кв.м.)

жилых помещений



959

3022,6

561,9

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	000 "T.K1	ъвест" - 116,4 кв.м.	
Здание/строение	здание	en ja gir heniekti	
Тип помещения: встроенно-пристроенное	14 1 -		
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 неживых помещениях	*

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальних ТЕТИ

В.В.Кудряцова

2.02.2010 T

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

Рогозина А.Н.

2.02.2010 No

Исполнитель

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





О ГОСУПАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, каластра и картографии по Москве

Дата выдачи:

B 7 MION 7018

Документыоснования:

Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных пасв № 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 педвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в ресстре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельнев инвестиционных паев

Bud npasa:

Общая долевая собственность

Объект прака:

Agrec: MOCKBA, III. XOPOHIEBCKOE, IL1

Наименование: Помещения Назначение: нежилое

Площадь: 98 кв.м (перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: Существующие

2-2562933

ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор

TAJEBCKHH AA

Повторное, взамен свидетельства 77 АМ 579098 от 17.06.2010

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

форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИГОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВТИ

выписка из технического паспорта на здание (строение)

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

Информация по зданью (строению)

жилое

1.1	the standard (erboom		no bec		
Кадастров	ый номер	-			
Предыдущи	й кадастровый номер	-	34-0300		
Учетный н	омер объекта	00028054	Section 16	And Sales - Chi	
Апрес	Город	Москва			
	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	Хорошёвское	шоссе		
Дом	1	Корп.	-	Строение	
Функционал	льное назначение	жилое	v ha-		
Общая пло	падъ всего (кв.м.)	10669,8	Количество	квартир	99
кроме того в т.ч.	о площади (кв.м.):	905,9	Материал ст	ен	кирпичный
лестничны	х клеток	761,9	Год построй	ки	1956
	ого подполья вжате опо	-	Этажность (подземных э		5
вент. кам	ер	-	Подземых э	тажей	1, в т.ч. подвал
других по	мещений	144,0	Инвентариза		2113,2
Площадь з	астройки (кв.м.)	2479	Памятник ар	китектуры	нет
жилая глос мог хыгыж	шадь (кв.м.) ещений	4684,0	Нежилая пло в т.ч. жила в нежил, по	я площадь	3300,9





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правсобладателя (ФИО для физического лица)	000 "T.K	ъвест" - 96,3 кв.м.	
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		¥5
пристроенное	-	•	
Общая площадь, всего (кв.м.)	98,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	98,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЕТИ

В.В.Купряшова

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

Руководитель труппы по инвентаризации стровний и сооружений Цырульникова В. А. 2.02.20

2.02.2010 NODER

....

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

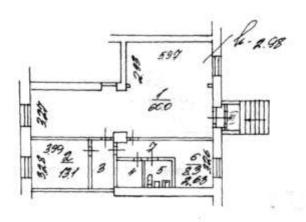
Дата Кадастровый номер	02.02.2010	The state of the s
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (сооруж	2143/1 (п щества жния), в котором	00028054:0106) расположено помещение
Этаж (этажи), на котором располо Общая площадь помещения Адрес (местоположение):	жено помещение _	98,0 кв.м.
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	Хорошёвское
Номер дома	-	1
Номер корпуса		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Номер строения	1 11 -11	
Литера		
Номер помещения (квартиры)		III
Иное описание местоположения		•
Назначение помещения	(warmon u	(CONTACTOR)
Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Препытушие кадастровые (условных	эторой	
.Примечание: дата	а обследования -	26.05.2006
. ГУП Мосгор (наименование свидетельство об аккредита	овти (Северное ТБ органа или орган ации N MA-15-06/1	изации) ,
льник Северного ТВТИ	Северине ТБТИ	В.В.Кудряшова (инициалы, фамилия Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ
	11000	02 92 09 021

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения Лист № 2, всего листов 2 й номер) <u>г</u> цения на этаже h-2.98 **XA E**[®] → Масштаб 1: 200 огозина А.Н Руководитель (уполномоченное (полное наименование должности)

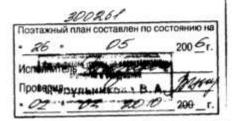


∕й ЭТАЖ



Свверное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1:200



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	лнения 2.02.	10 OBPEKT	здание				
Паспорт Г	орвти н	443460	2143/1				
Апрес	Город	Москва	Москва				
	Округ	Северный	Северный Квартал № 2143				
Наименова прост., ту	ние (ул.,пл.,п п.,бульв. и т.	ер, Хорошёвск	сое шоссе				
Дом	1	Корпус	-	Строение	-		
Помещ. Ж	+		•				
Примечани	ie e						

СОСТОЯНИЕ ОВЪЕКТА

Общий процент износа %	40	HR	2004	Год постройки	1956		
Материал стен здания	кирг	ичный					
Тип эдания	жилс	жилое					
Тип помещения							
Расположение помещения							
Степень технического обустройства				лизация, горячая льное от тэц, эл			
Высота потолков	hn=2,37 hn=2,45 hlsr=2,74 hlsr=2,98 hlsr=3,00 hlsr=3,31 h2sr=2,90 h2-3sr=2,98 h4sr=2,88 h4sr=3,05 h5sr=3,11						

Виро технической инвентаризации Северное ТВТИ

Начальник ТВТИ

В.В.Кудрянова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.

Руководиталь группы по инвенторизации строений и сооружений

Цырульникова В.А.





02 92 09 0210970

300261

Северное ТВТИ

экспликация

По адресу: Хорошёвское шоссе, 1

стр. 1

ф.25

Помещение N III Тип: Торговые Последнее обследование 26.05.2006 Распоряжение Мосжилинспекции or 24.11.2005

N	20	15	354	-05	

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

Экспликация на 1 еграни

Исполнитель

2.02.2010 r.

Рогозина А.Н.

03 92 300261

Руководитель группы по инвантаризации строений и созружаний

Цырульникова В. А

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы







Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	пинения	22.01.10	OBSEKT	нежилое :	помещение	
Паспорт Г	ODBIN W			1784/22		
Апрес	Город		Москва			
	Округ		Восточный	Квартал № 1	₩ 1784	
Наименова просп., ту	ние (ул п.,буль	,пл.,пер, в. и т.п.)	2-я Влады	мирская ул.		
Дом	36		Корпус	-	Строение	+
Помещ.Ж	III					
Примечани	ie					

состояние объекта

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

Вюро технической инвентаризации Восточное ТВТИ

Начальник ТВТИ

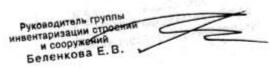
Л.А. Сверчкова

"22" января 2010 г.

Исполнитель Егина М.Н.

Tenf

03 34 300036





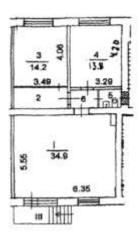


02 34 09 0099155

	по	ЭТАЖНЬ	И ПЛАН		
НА ЧАСТЬ	1	этаж	помещ	Ne	m
KOP⊓. (CTP.) №	_	- ()	ДОМ №	36
ПО (УЛ./ПЕР.)	2-я	Владимиро			
Восточный	адм	инистратив	ный округ	r, MC	ОСКВЫ

1 ≗ этаж

h = 2.80 M



Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1: 200

	16 ноября 2006 г.	
Исполнитель	Егина М. Н.	1
Проверил	Беленкова Е.В.	<u> </u>



Восточное ТВТИ

экспликация

По апресу: 2-я Владимирская ул., 36

crp.

ф.25

Помещение N III Тип: Торговые

Последнее обследование 16.11.2006 Распоряжение Мосжилинспекции

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

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	вспомога:		вспомогат. использ (с коэф.)		польз.	Bai- co- ra	
			BOETO	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	34,9	34,9		торгов.			280
	2	рафасовочная	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	корилор	1,7		1,7	торгов.			
Итого	0	по помещению	71,9	48,7	23,2				
H	еж-илые	помещения всего	71,9	48,7	23,2				
В	т.ч.	Торговые	71,9	48,7	23,2			N	

Экспликация на 1 странице

22.01.2010 r.

Исполнитель

Егина М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы инвентаризации строений и сооружении Беленкова Е.В.

Восточное. территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





02 34 09 0099154

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

ества	(00004074:0009) 4 расположено помещение		
ено помещение	1		
	71,9 кв.м.		
	Москва		
	Восточный		
гип	район		
заименование	Перово		
пип	город		
наименование	Москва		
пип	улица		
наименование	2-я Владимирская		
	36		
20	-		
-			
regard to the control of the control			
	III		
орой <u></u>	(комната, квартира) III а недвижимого имущества		
обследования - IV (Восточное 1	IRIN)		
W N MA-15-06/	1 от 14 июля 2005 г. П.А. Сверчкова		
	неми (жилое, тобследования - обследования - обслед		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

вентарный номер (ранее исвоенный учетный номер)	1784/22 (00004074:0009)
План расположения помещения	10-745 HOVER
man pactionomenta nonementa	nu Siuno
1 4 27	аж
	am .
	h = 2.80 M
	2 2
142	4 5
3,49	3.29
2	6 十品图
~-	
1 1	1 1 1 1 1 1
2 3.5	200 X V
	.35
199	Carrieron Chart and
1	100000000000000000000000000000000000000
	A File Carrell Cl
	a performance see continue
	24,000 % 24,000
	ALTONO CONS
	Subsection of the second
	annews.
18/00	and the same
1 1 1 B	Grownoe E
	6TH

2.00

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

> форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БІИ ВОСТОЧНОЕ ТЕТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

инфофияти	я по зданию (строен	180)	ж	илое				
Кадастров	ый номер	-						
Предыдущий кадастровый номер		-						
Учетный н	омер объекта	00004074						
Адрес	Город	Москва						
	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	2-я Владымырская ул.						
Дам	36	Корп.	- Строение		-			
Функциона	льное назначение	жилое						
Общая гию	жадь всего (кв.м.)	3233,3	Количество квартир		53			
кроме тог в т.у.	го площади (кв.м.);	902,7	Материал стен		кирпичный			
лестычнь	к клеток	233,5	Год постройки		1960			
	кого подполья смате ото	663,6	Этажност подземня	5				
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье			
других помещений		5,6		Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)				
Площадь з	застройки (кв.м.)	903	Памятни	к архитектуры	нет			
жилая плк коп хыгиж	оцадь (кв.м.) мещений	1844,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		425,7			





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	000 "Т.КИнвест"					
Здание/строение	здание					
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное					
пристроенное	-					
Общая площадь, всего (кв.м.)	71,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	71,9			
Жилая пихиадь (кв.м.) Кинам помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-			

Харахтеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТВТИ

Л.А. Сверчкова

м.п.

-исполнитель

Егина М.Н.

55

Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений Беленкова Е. В



DOJ

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	лнения 2.02.10	OBBEKT	здание				
Паспорт Г	ODBIN W		619/6				
Апрес	Город	Москва	Москва				
	Округ	Центральн	Центральный Квартал № 619				
Наименова просп., ту	ние (ул.,пл.,пер п.,бульв. и т.п	р, Большая Г	рузинская	ул.			
Дом	14	Корпус	2 0	Строение	-		
Помещ. №	-						
Примечани	e			WIT .			
the state of the s							

ALXARIO SINHROLDOD

Общий процент износа %	20	на	1991	Год постройки	1972		
Материал стен здания	кирп	NUMBER					
Тип эдания	жило	жилое					
Тип помещения	*	•					
Расположение помещения							
Степень технического обустройства	водо	провод	ц, кана. центра.	пизация, горячая пьное от тэц, эле	вода ектричество		
Высота потолков	hu=3	hu=3,00 h1-149T=2,70					

Вкро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТВТИ

н.и. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О. Ж

RRY



3 10 300417

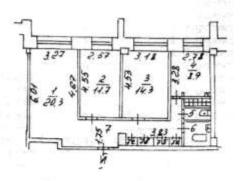




02 10 09 0047070

НЖАТЕОП	
по вдресу: Вольша	e Phyprencicas yn
домовл. (вл.)	дом
корпусстроени	е (сооружение)
на часть <u>ИОР</u> этажа пом	ещ. (квартира) 🛂
квартал № 619/6	<u></u> ДАО г. Москвы

ЖАТС $^{\underline{\kappa}}$ __ жате йынылохор



дени	ое переобору решение на пр	
H mos	N M	
1 100	NOW.	y bir
13	03	6
	rognu	14
	A ARTICLE	SC4
		777
	-	
Поэтажный пл	x 0310	300417
. 13 .	<i>х 0310</i> іан составлен п	2380417 о состоянию 1
. 13 .	м 0310 нан составлен п 03 Певла ка	200 <u>6</u>
. 13 .	x 0310	200 <u>6</u>

Масштаб 1:200

Центральное ТБІИ

экспликация

По адресу: Большая Грузинская ул., 14

стр. 1

ф.25

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 13.03.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение ДЖП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд от 13.01.2006 N 12

Этаж	NN KOMH.	Характеристики Общая площадь комнат и помещений в т.ч.		1761	Плоцедь помещений встюмогат, использ. (с коэф.)				
			всего	основ.	BCHOM.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	кабинет	20,3	20,3		учрежи.			300
	2 3 4 5 6 7	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			
	3	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	4	пом.подсобное	8,9		8,9	учрежд.			
	5	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	6	ванная	3,2		3,2	учрежд.			
		коридор	10,6		10,6	учрежд.			
	7a	шкаф встроенный	0,3		0,3	учрежи.			
	75	шкаф встроенный	0,3		0,3	учрежд.			
	7B	шкаф встроенный	0,4		0,4	учрежи.			
	75	шкаф встроенный	0,4		0,4	учрежд.			
Итого	0	по помещению	71,8	46,3	25,5				
H	ежниве	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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

"MIC SEEDS HOT" TO RECEIPTING





02 10 09 0047066

КАЛАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Кадастровый исмер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого имд		00006108:0113)
Кадастровый номер здания (сооруже		расположено помещения
Этаж (этажи), на котором располоз общая гизоцадь помещения Адрес (местоположение);	кено помещение	цоколь 71,8 кв.м.
Субъект Российской Федерации		Москва
Район (Административный округ)		Центральный
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Пресненский
Населенный пункт	TMIT	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	TMI	улица
WSV2 To 1	наименование	Вольшая Грузинская
Номер дома		14
Номер корпуса		•
Номер строения		-
Литера		-
Номер помещения (квартиры)		vī
Иное описание местоположения	1	-
Назначение помещения	нежи	
Вид жилого помещения в многоквар	(жилое, : тирном доме	нежилое) - (комната, квартира)
Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната		
Номер помещения на поэтажном пла Предыдущие кадастровые (условные) номера объект	VI а недвижимого имуществ
.Примечание: дата Помещение переоборуд	обследования - овано без разре	13.03.2006
(наименование	ли (центральное органа или орга	



Оубботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ Москвы

02 10 09 0047063



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ фиженер-инвентеризатор Xeenakosa T.O. **2** всего листов Лист № Кадастровый номер Инвентарный номер (присвоенный учетный 00006108: 0113) План располож и помещения и этаже (графическая часть) **ШОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ** Разрешение на произва-денное персоборудованно Исполнитель Проверия

Масштаб 1:200

Начальник ТБТИ

(полинеь)

Влени Алексеевии Зем. начальника интрапиного ТБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

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

Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТБТИ

ВЫТИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Каластров	ый номер	-						
Прельиции	й кадастровый номер	-						
Учетный н	омер объекта	00006108						
Адрес	Город	Москва						
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Вольшая Грузинская ул.						
Дом	14	Корп.	- Строение)(*):			
Функциона	льное назначение	жилое						
Общая площадь всего (кв.м.)		5836,8	Количество квартир		113			
кроме того площали (кв.м.):		789,9	Материал стен		кирличный			
лестничны	к клеток	157,4	Год постройки		1972			
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		14			
вент. кам	мер	-	Подземных этажей		1			
других помещений		632,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1682,3			
Площадь з	вастройки (кв.м.)	705	Памятних архитектуры		нет			
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3226,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		326,4 -			





9/3

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Uniana proposition and proposi	000 Hm W 1	t				
Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)		имест"				
Здание/строение	здањие	regard to the second	G 17			
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 гикшадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-			

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТВТИ

н.и.Курочкина

2.02.2010 Подпид

.02.2010 1101111

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подп

Руковаритеть прути по извеларизации спроении и дили Иваналаз. М.



77 AM

N 578254

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	Дата заполнения 2.02.10		здание				
Паспорт Г	орвти ж		1258/5				
Адрес	Город	Москва	Москва				
	Oxpyr	Центральн	Центральный Квартал № 1258				
Наименова прост., ту	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	Летниково	жая ул.				
Дом	10	Корпус	1.	Строение	2		
Помещ.Ж	-				VIII -		
Примечани	e						

состояние овъекта

Общий процент износа. №	0	на	2004	Год постройки	2004	
Материал стен здания	кирг	тичный				
Тип здания	неж	илое	W.			
Тил помещения	-					
Расположение помещения						
Степень технического обустройства				лизация, горячая льное от тэц, эли		
Высота потолков	hr=3,25 hlэr=4,18 h2-8эr=3,55 h9эr=3,48					

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

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Начальник ТВТИ

н.и.курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О.



03 10 300416





02 10 09 0047054

Центральное ТВТИ

экспликация

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

crp. 1

Помещение N V Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 28.02.2005

ф.25

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площад вспомо (с	польз.	Ba- co- ra	
			всего	основ.	BCTIOM.	лодж,	в т.ч. балк.	проч.	
4	1	офис	143,9	143,9		учрежи.			355
	2	офис	341,1	341,1		учрежи.			
		офис	305,5	305,5		учрежд.			
	4 5 6 7	офис	339,2	339,2		учрежд.			
	5	коридор	38,8	1997	38,8	учрежд.			
	6	уборная	3,9			ичрежи.			
	7	уборная	4,1		4,1	учрежи.			
Итого	0	по помещению	1176,5	1129,7	46,8				
H	ежилые	помещения всего	1176,5	1129,7	46,8				
В	T.4.	Учрежденческие	1176,5	1129,7	46,8				

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 r.

Исполнитель.

Жевлакова Т.О.

03 10 300416

(2) центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



02 10 09 0047051

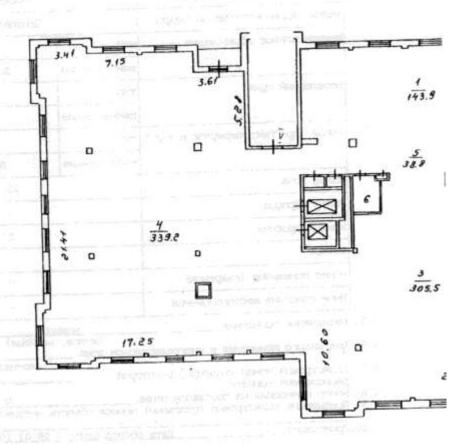
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Кадастровый номер	02.02.2010	
Описание объекта недвижимого им.	шества	(04303807:0005)
Каластровый номер здания (соору	ения), в которо	м расположено помещение
Этаж (этажи), на котором располо Общая площадь помещения Адрес (местоположение):	жено помещение	1176.5 кв.м.
Субъект Российской Федерации		Москва
Район (Административный округ)		Центральный
Муниципальное образование	TMI	район
Law 1	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	TMT	город
1	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	унила
****	наименование	Летниковская
Номер дома		10
Номер корпуса		
Номер строения		2
Литера	V.	T -
Номер помещения (квартиры)		V.
Иное описание местоположения		
Назначение помещения	неж	moe
Вид жилого помещения в многоква	(жилое,	нежилое)
Капастровый номер квартиры, в к расположена комната		(комната, квартира)
Номер помещения на поэтажном пл Предыпущие кадастровые (условны	ане	V га непвижимого имищества
.Привчечание: дат		
	вти (Центральное	
	органа или орга	
свидетельство об аккредит		
льник Центрального ТВТИ	Wenthamne St. W. J. W. J	Н.И.Кирочкина (инициалы, фамилия Субоотина Елена Алексеей Зам. начальния
-the Atlanta Committee of the Committee	ALL SECONDALIES	Центра игстЕти и

02 10 09 0047049

Кадастровый номер Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер)

2. План расположения помещения на



Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное ТБТ



оубботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

н.и.курочкина

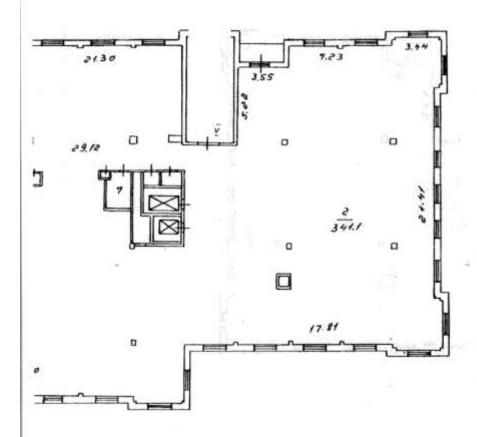
ій паспорт Ієния

Лист № 2 , всего листов 2

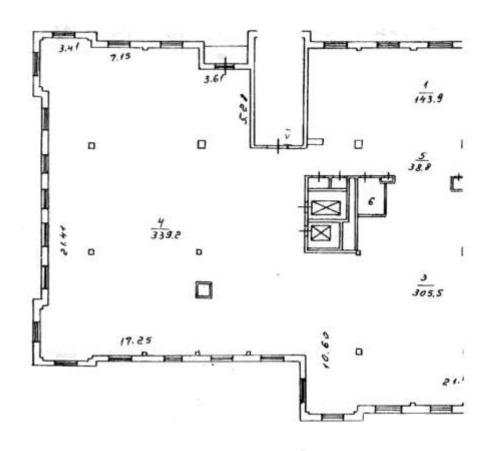
:58/5 (04303807 : 0005)

гаже (графическая часть)

ЭТАЖ







Масштаб 1:200

СНЫЙ ПЛАН 588 УЛ. — ДОМ 10 ме (сооруженне) 2 помець (квартира) У	(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
2130	3.55
	3461
**	
	(7.81
	Ne 03 10 300416
	Поэтвиный план составлен по состоянию на "

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

> форма la Действительна в течение l года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БІИ Центральное ТБІИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

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





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	000 "T.K1	freer"	
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное	- 19F	
пристроенное	×	5	
Общая площадь, всего (кв.м.)	1176,5	Нежнлая глощадь (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 «нтра» «ТЕЛИ» москвы

Центра:

н.и.Курочкина

2.02.2010 Подга

Исполнитель

Начальник ТВТИ

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 По

THE TOTAL TO MESOFE ENERGY.



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

> форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИГОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Кадастров	ый номер	- 5-41						
Прельшущи	й каластровый номер	E company was an an area to military.						
Учетный номер объекта		00007470		-				
Адрес	Город	Москва						
Наименование (уп., пп., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Внисейская ул.						
Дом	16/21	Корп.		Строение	-			
Функциональное назначение		жилое						
Общая площадь всего (кв.м.)		5955,2	Количество квартир		66			
кроме того площады (кв.м.):		597,0	Материал стен		кирпичный			
лестичны	к клеток	577,5	Год постройки		1940			
технического подполья технического этажа		•	Этажность (без учета подземных этажей)		4			
вент. кам	ep	-	Подземных этажей		1			
других помещений		19,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1180,8			
Площадь застройки (кв.м.)		1932	Памятних архитектуры		нет			
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3157,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил, помещ. (кв.м.)		1048,1			





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)		K.	
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	100m

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

л.с.ярощк

26.01.2010 Подтысь

Исполнитель

Галкина Н.В.

26.01.2010 Подпис

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

	26.01.2010			
Кадастровый номер Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	3343/7	(00007470:0005)		
Отисание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (сооруж	щества ения), в которон	и расположено помещение		
Этаж (этажи), на котором располо	жено помещение _			
Общая площадь помещения Адрес (местоположение):		86,6 KB.M.		
Субъект Российской Федерации		Москва		
Район (Алминистративный округ)	α	еверо-восточный		
Муниципальное образование	тип	район		
26. 30	наименование	Бабушкинский		
Населенный пункт	TMIT	город		
	наименование	Москва		
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица		
1	наименование	Внисейская		
Номер дома	16/21			
Номер корпуса				
Номер строения				
Литера	16			
Номер помещения (квартиры)		III		
Иное описание местоположения		A		
Назначение помещения				
Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко	тирном доме	(комната, квартира)		
расположена комната	0.00	TTT		
Номер помещения на поэтажном пла Предылушие кадастровые (условные) номера объект	а недвижимого имущества		
.Примечание: дата	обследования -	30.03,2006		
ГУП МосгорВТИ (наименование	(Северо-Восточноргана или органа	oe TETM)		
свишетельство об аккредита	ции N MA-15-06/	1 от 14 июля 2005 г.		
льних	м.п.	л.С.Яращи		
1625-326	(manufact	ь) (инициалы, фамили		



02 22 09 0156056

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нвентарный но рисвоенный уч		3343/7	(00007470:0005)	
. План распол	ожения помещения	и на этаже		
h = 3.10 m	1 _ ^ _ 31	гаж		
	54			
	1	205 200 240		
	4 7.6	1		
	7.6	1	, 10	
	16		-	
	10	207 8.41 8.0	3	
		. 2 . 2		
	- 6	3 2 1		
+	1	172 167	2 8 V	
		4		
			Te .	
	-			
	10/00	1	5	
асштаб 1: 200)	1/		
	еверо-Восточного ТБ	- V	Л. С. Ярощук	

Форма 5

СТРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	лнения	26.01.10	OBPEKL	выект здание				
Паспорт Г	орвти м			3343/7				
Адрес	Город		Москва	осква				
	Округ		Северо-во	Северо-восточный Квартал № 3343				
Наименова просп., ту	ние (ул п., буль	.,пл.,пер, в. и т.п.)	Внисейска	яул.				
Дом	16/21		Корпус	10.50	Строение	-		
Помещ. №	-							
Примечани	e							

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	47	на	1992	Год постройки	1940			
Материал стен здания	кирг	кирпичный						
Тип здания	жило	жилое						
Тип помещения	-							
Расположение помещения								
Степень технического обустройства			ц, кана центра	пизация пьное, электриче	ство			
Высота потолков	hn=2	,65 h	19T=3, 1	0 h2-49T=3,05				

Вюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТВТИ

Начальник

л.С.Ярощук

"26" января 2010 г.

Исполнитель Галкина Н.В.

м.п.

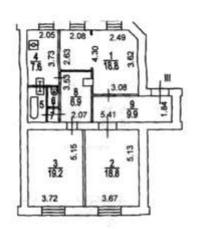
03 22 300087





ПО	НАПП ЙИНЖАТ
по адресу:	Енисейская ул.
	remembers yo travel. Spine angl
домовл.(вл.)	- дом_ 16/21
корпус	строение (сооружение)
на часть1_	этажа помещ. (квартира) јіі
квартал №	- CBAO r.Mookiisi

_1_ЭТАЖ



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

Поэтвжный план составле	н по состоянию на
"26_"01	2010_г.
П/план снял <u>Галкин</u>	HB ATOMO
Проверил Храмова Л	Macy
	-

Масштаб 1:200

Северо-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Енисейская ул., 16/21

crp. 1

ф.25

Помещение N III Тип: Прочие

Последнее обследование 30.03.2006

Распоряжение ДЖП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд от 18.01.2006 N 17

Этаж	NIN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			BM- co- ra
		всего	основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.		
1	1	кабинет	18,8	18,8		прочая			310
	3	кабинет	18,8	18,8		прочая			
	3	кабинет	19,2	19,2		прочая			
	4	курсня	7,6		7,6	прочая	i i		
	4 5 6 7	ванная	3,4		3,4	прочая			9
	6	уборная	1,2		1,2	прочая	t i		
	7	корилор	0,8		0,8	прочая	T.		
	8	коридор	6,9		6,9	прочая	į.		
	9	коюнлою	9,9		9,9	прочая	t		
	ежилые	по помещению помещения всего Прочие	86,6 86,6 86,6	56,8 56,8 56,8	29,8 29,8 29,8				

Экспликация на 1 странице

26.01.2010 r.

Исполнитель

Галкина Н.В.

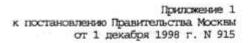
03 22 300087

Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы









Форма 1а Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВТИ

ВЫТИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТЮРГА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Кадастров	ый номер	F			
Предыции	й кадастровый номер	-			
Учетный н	юмер объекта	00014134	1 100	7 A B	
Апрес	Город	Москва			
	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	Международь	юя ул.		
Дом	9	Корп.	-	Строение	
Функциона	льное назначение	жилое			
Общая пло	жадь всего (кв.м.)	1165,1	Количест	во квартир	17
кроме тог в т.ч.	го площади (кв.м.):	121,2	Материал	стен	кирпичный
лестичны	ах клеток	118,4	Год пост	ройки	1956
THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	RANGORDON OTOS EMETE OTOS	7		ь (без учета к этажей)	4 кроме того мансарда
вент. кам	ep	-	Подземны	к этажей	1
других гх	эмешений	2,8		изационная ь (тыс.руб.)	249,2
Площадь :	застройки (кв.м.)	343	Памятник	архитектуры	нет
WHUTELER TURK YOU SHATCHSK	оцадь (кв.м.) мещений	586,8	в т.ч. ж	площадь (кв.м.) клая площадь помещ. (кв.м.)	211,8





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	000 "T.K	бивест "	
Здание/строение	эдание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	77,8	Нежилая глюцадь (кв.м.) в т.ч.	77,8
Жилая площадь (кв.м.) Анналими хильки	-	Жилая площадь (кв.м.) в неживых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Н**Цин бодрежики бы**й г. Москвы 5.02.2010

Начальник ТВТИ

Исполнитель

Дауд А.Ю.

5.02.2010 Tk

Руковадитеть группы по жевогтаризации стухникі и сооружений Иваниска Г.М.

Лист N <u>1</u> , всего листов <u>2</u>

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Кадастровый номер Инвентарный номер (ранее					
присвоенный учетный номер)	1134/3	(00014134:0002)			
Описание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (сооруж	цества ения), в которог	и расположено помещение			
Этаж (этажи), на котором располо	кено помещение	1			
Общая площадь помещения Адрес (местоположение):		77,8 кв.м.			
Субъект Российской Федерации		Москва			
Район (Административный округ)		Центральный			
Муниципальное образование	THET	район			
	наименование	Таганский			
Населенный пункт	тип	город			
	наименование	Москва			
Улица (проспект, переулок и т.д.)	TMI	улица			
N = X = X	наименование	Международная			
Номер дома	9				
Номер корпуса		4			
Номер строения		(*)			
Литера		-			
Номер помещения (квартиры)		III			
Иное описание местоположения					
Назначение помещения	нежи	noe			
Вид жилого помещения в многоквар	(жилое, тионом поме	нежилое)			
Вид жилого помещения в многоквар		(комната, квартира)			
Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната	170				
Номер помещения на поэтажном пла Предыдущие кадастровые (условные	не	III			
Предыдущие кадастровые (условные) номера объект	а недвижимого имущества			
.Причечание: дата	обследования -	28.05.2007			
ГУП МосгорЕ	ТИ_(Цент ральное	TETTA)			
(наименование)	органа изморга	низации)			
свидетельство об аккрелита	MA 16 06	1 от 14 июля 2005 г.			
льник Центрального ТВТИ	Man F	н.и.Кирочкина			
	No 3				
	123666322 • COC	Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника			
		ЦентральногоТБТИ г. Москвы			





02 10 09 0047384

кадастровый паспорт

дастровый номер	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
вентарный номер (ранее исвоенный учетный номер)	1134/3	(00014134:0002)
План расположения помещения	на этаже	
h=3.00м 1 ⁸ эт	аж	
1.00	THE UNITED TO	
, and a second		
	1 127 1	
3	3.50	
1	3-1-	
+111, 11	g 33	
	1 13	
	일 시설 시	

Масштаб 1: 200

начальник Центрального ТБТ

(подпись)

Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Фитимын Коротисти

(инпициалы, фамилия)

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	лнения	5.02.10	OBPEKL	здание			
Паспорт Г	ODBIN W			1134/3			
Адрес	Город		Москва				
	Округ		Центральный		Квартал № 1134		
Наименова просп., ту	ние (ул. п.,булы	, пл., пер, з. и т.п.)	Междунаро	лная ул.			
Дом	9		Корпус	-	Строение	-	
Помещ. №	-			barren en en			

АТИЗАТО ЗИНКОТООО

Общий процент износа %	38	Ha	1998	Год постройки 1	.956	
Материал стен здания	кирг	ичний				
Гип здания	жилое					
Тип помещения	-					
Расположение помещения						
Степень технического обустройства				пизация, горячая во пьное от тэц, элект		
Высота потолков	hr=3,00 hlor=3,00 h2-4or=3,05 hm=3,05					

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Начальник ТЕТИ

н.и. Курочкина

"5" февраля 2010 г.

Субботине
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвь

Исполнитель Дауд А.Ю.

Henradahnoe

0 300413

Руконсултель труппы по энеем археоции спроений и сохружнений веамога. Ч



02 10 09 0047390



		ПОЭТА	ЖНЬ	ИАПП ЙІ	E		
	НА ЧАСТЬ	1 эта	ж	КВАР. ПОМЕЩ	No _		m
	KOP∏. (CTP.) Ns		()	дом	Ne	9
	ПО (УЛ./ПЕР.)	Междуна	родна	я ул.			
	Центральны	ій админи	страть	явный округ		r. MO	СКВЫ
= 3.00 м		1	a :	этаж			



Дентральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

заказ № 03 10 300413

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

Масштаб 1: 200

Центральное ТВТИ

экспликация

По апресу: Межпунаролная ул., 9

crp. 1

ф. 25

Помещение N III Тип: Торговые

Последнее обследование 28.05.2007

Акт Мосжилинспекции

о перепланировке квартиры (помещения)

OT 18.01.2007

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	O5m	BUCKUT RE		встомо (с	ь помец гат. ис козф.)	польз.	Bai- co- tra
			acero	основ.	вспом.	лодж.	в т.ч балк.	проч.	
1	1	зал торговый	36,7	36,7		торгов.	3		300
	2	тамбур	2,8	3.0	2,8	торгов.			
		кабинет	9,3	9,3		торгов.			
	3a	кабинет	5,6	5,6		торгов.			
	4	кабинет	12,7	12,7		торгов.			
	4 5 6 7	уборная	2,9		2,9	торгов.			
	6	кладовая	5,1		5,1	торгов.			
	7	корилор	2,7		2,7	торгов.			
Итого	0	по помещению	77,8	64,3	13,5				
H	еживе	помещения всего	77,8	64,3	13,5		l /		
* B	т.ч.	Торговые	77,8	64,3	13,5				00

Экститикация на 1 странице

Umana est estado em

5.02.2010 r.

Дауд А.Ю.

03 10 300413

 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руксоприевы уутпы во инвентаризации строени — согружении ины ис — Г ф

Jul





02 10 09 0047385



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

> форма 1а Действительна в течение 1 гола

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОВНИЕ)

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

Кадастров	ый номер	-			
Предыдущи	й кадастровый номер	Ti.			
учетный н	юмер объекта	00020510			
Апрес	Город	Москва			
	иние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	ул. Большая	Полянка		
Дом	28	Корп.	1	Строение	•
Функциона	ильное назначение	жилое			
общая пло	жадь воего (кв.м.)	23625,6	Количес	тво квартир	376
кроме тог в т.ч.	о плащим (кв.м.):	2199,3	Материа	л стен	блочные
лестничн	их клеток	994,0	Год пос	тройки	1972
	кого пошполья Бжъте отох	-		ть (без учета ых этажей)	15
вент. кам	чер		Подземн	ых этажей	1
других по	мещений	1205,3		ризационная ть (тыс.руб.)	4946,4
Площадь з	застройки (кв.м.)	4288	Памятны	к архитектуры	нет
жилая пло жилых пом	жды (кв.м.) Ижиений	9774,1	в т.ч.	площадь (кв.м.) жилая площадь помец. (кв.м.)	7460,7





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

днека пексеавна Зам ча э. ын чка Цончалиния и мин »

Начальних ТВТИ

н.и.Курочкина

9.02.2010 Подпись

Исполнитель

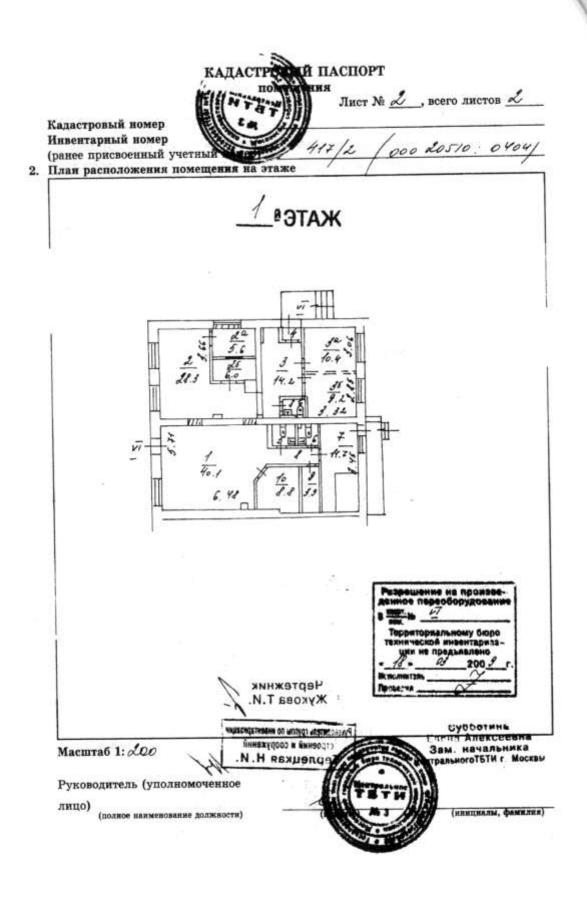
Жукова Т.И.

9.02.2010

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Дата Кадастровый номер Инвентарный номер (ранее	09.02.2010	-		
присвоенный учетный номер) этисание объекта недвижимого имп	417/2 (00020510;0404) о имущества ооружения), в котором расположено помещение			
этаж (этажи), на котором располож Жидая площадь помещения Адрес (местоположение):	жено помещение _	1 150.2 кв.м.		
Субъект Российской Федерации		Москва		
Район (Административный округ)	1	Центральный		
буниципальное образование	тип	район		
	наименование	Якиманка		
Іаселенный пункт	тип	город		
	наименование	Москва		
/пица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица		
	наименование	Большая Полянка		
Номер дома	28			
Номер корпуса		1		
номер строения		1=8		
Литера				
Номер помещения (квартиры)		VI _		
Иное описание местоположения	12	•		
Назначение помещения	(жилое, н тирном доме			
расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предыдущие кадастровые (условные	не) номера объекта	VI недвижимого имущества:		
Примечание: дата	обследования -	18.03.2009		
FVII Mograph	ни (Центральное	TEIM)		
Свидетельство об аккрепита	T MILE SEL	изации) от 14 июля 2005 г. Н.И.Кирочкина		
Marie Constitution of the	3 (2) TOUTHICE	Субботина Елена Алексеевна		
2003	. Це	нтральногоТБТИ г. Москвы		



DUR

Форма 5

СТРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения 9.02.10		OBPEKL	здание				
Паспорт Г	ODETA W			417/2			
Адрес Город		Москва	Москва				
	Округ		Центральн	энтральный Квартал № 417			
Наименова просп., ту	ние (ул. п., булы	,пл.,пер, з. и т.п.)	ул. Болы	вя Полянка			
Дом	28		Корпус	1	Строение	-	
Помещ. №	2.						
Примечань	10						

состояние овъекта

Общий процент износа %	25	на	1999	Год постройки	1972	
Материал стен здания	блочные					
Тип здания	жило	æ				
Тип помещения	-					
Расположение помещения						
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отстивние центральное от тэц, электричество					
Высота потолков	hn=2,70 hlsr=5,00 h2sr=2,54 h2sr=5,00 h3-15sr=2,54 ha=2,70					

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

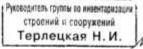
Бубботима Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального То Москвы

Начальник ТВТИ

н.и.Курочкина

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жукова Т.И.



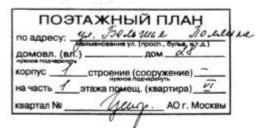


03 10 300414

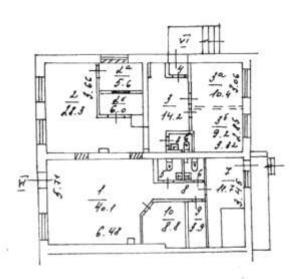




02 10 09 0168995



<u> ∕</u> й ЭТАЖ



2,	Центральное	
- m	рриториванное ви	NPO
MEXIM	rvec hoù иквонтирк	HOUSE
	rupage Macheul	

Рукиодитель группы по инвектаризации строений и своружений Терлецкая Н.И.

Масштаб 1:200

_			78.	
Peter	ce M	ment na specia	DANA	2000-
. 2		vi	nt.	
Tes	-	-	-	apo
SEA	MITTERS		antap antap	10
. 18	·-	aj	_200	وك
House	-		2	_

~ 3	00414						
оэтажный план составлен по состоянию на							
03	200 <u>\$</u> r.						
yeste							
0 1	5						
or	200° r.						
	оз сухви						

Центральное ТБІИ

экспликация

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

стр. 1

ф.25

Помещение N VI Тип: Вытового обстркивания

Последнее обследование 18.03.2009

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

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

or 5.03.2004

Этаж NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площець помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Bы- co- та	
		всего	OCHOB.	вспом.	лодж.	в т.ч.	проч.		
1	1	офис	40,1	40,1		5arr.060	3		500
	2	офис	28,3	28,3		GMT.OF	2		
	2a	кабинет	5,6	5,6		быт.обо			
	26	кабинет	6,0	6,0		6 brr.060	C		
	3	офис	14,2	14,2		6 600.060	C		
	3a	кабинет	10,4	10,4		быт.об	C		
	36	кабинет	9,2	9,2		furr.of	C		
	3в	уборная	2,0		2,0	Gur.ob	C		
	4	тамбур	1,9			Cer.ob			
	4 5 6 7 8	уборная	2,1			быт.об			
	6	уборная	2,1		2,1	6ar.ob	C		
	7	кабинет	11,7	11,7		6arr.of	C		
	8	коридор	3,9		3,9	CET.OF	C		
	9	пом. техническое	3,9			Sur.of			
	10	пом.подсобное	8,8		8,8	6arr.o6	С		
Итог	0	по помещению	150,2	125,5	24,7				
444		помещения всего	150,2		24,7				
		Вытов. обслужив.	150,2	125,5	24,7				

Экспликация на 1 странице

9.02.2010 г.

Исполнитель

Жукова Т.И.

Руководитель (Гуппы по пипантарипации

строений к сооружений Терлецкая Н.И. 03 10 300414

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





02 10 09 0168989



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

> Форма la Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северное ТВТИ

ВЫТИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

and Theres	я по зданню (строен	raki)	MUDDE	distance of the second				
Кадастровь	ый номер	800						
Предыдциий кадастровый номер Учетный номер объекта		7						
		00011183						
Апрес	Город	Москва						
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		ул. Зои и А	ул. Зои и Александра Космодемьянских					
Дом	10	Корп.	- Строение	-				
Функциональное назначение		жилое	=_2 =10					
Общая площадь воего (кв.м.) кроме того площады (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа		14208,9	Количество квартир	282				
		2957,0	Материал стен	панельные				
		1185,5	Год постройки	1975				
		* 1	Этажность (без учета подземных этажей)	9				
вент. камер		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье				
подгих помещений		1771,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3590,9				
Площадь застройки (кв.м.)		2309	Памятных 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				





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	000 "T.KI	Мнвест" - 60,4 кв.м.	
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	•		
пристроенное	(-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	60,2	Нежилая гикиздь (кв.м.) в т.ч.	60,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений)(5)	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЕТИ

Исполнитель

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. нечальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

Рогозина А.Н.

2.02.2010 Подгляся

Руководитель зулты по интексаризаци стронняй и сооружений

Цырупьникова В. А

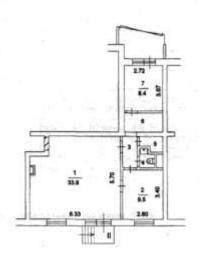
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Кадастровый номер	02.02.2010	<u> </u>			
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Стисание объекта недвижимого имд Кадастровый номер здания (соордж	пества				
Этаж (этажи), на котором располо: Общая площадь помещения Адрес (местоположение):	жено помещение	60,2 KB.M.			
Субъект Российской Федерации		Москва			
Район (Административный округ)		Оеверный			
Муниципальное образование	тип	район			
	наименование	Войковский			
Населенный пункт	THE	город			
	наименование	Москва			
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица			
	наименование	Зои и Александра Космодемьянских			
Номер дома.	10				
Номер корпуса	1.0	2			
Номер строения					
Литера	-				
Номер помещения (квартиры)	II				
Иное описание местоположения					
Назначение помещения	неж	лое			
Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко расположена комната Номер помещения на поэтажном пла Предыдущие кадастровые (условные	тирнам даме торой	нежилое) (комната, квартира) II та недвижемого имущества:			
.Примечание: дата	обследования -	- 21.04.2009			
	БТИ (Оеверное Т органа или орга	ингации)			
ильник Северного ТВТИ	TETH No. 2	В.В.Купришова (инпециалы, фамилия) Ломоносова Галина Анатольевна			
INCLUDING ALBERTANIA (3	Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ 02 92 09 02109			

кадастровый паспорт помещения

адастровый номе				
нвентарный номе рисвоенный учет		2929/10	(00011183:	0182)
. План располож		на этаже		
h = 2.45 M	1 в эт	аж	21,000	
		272 7 84 9		
	2			
		101		
	23.9	2 9		
	6.33	2.80		
			2 2 8	
	12.7	of transverse	19/1	
Масштаб 1: 200 Начальник Сев	ерного ТБТИ	FET H	B. B.	Кудряшова
	м. п	- SSEA	Галина А	Мосова натольевна

		ПОЗ	ТАЖН	ЫЙ ПЛАН		
н	А ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР.	No	11
к	OPTI. (CTP.) No		(1	дом №	10
п	O (УЛ./ПЕР.)	ул. 3	ои и Алек	сандра Кось	одемьян	СКИХ
	Северны	адми	нистратив	ный округ	r. N	иосквы



Северкое территориальное бюро технической инжентаризации масштаб 1: 200 города Москвы

Проверил

300259

Форма 5

СТРАВКА ЕТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

STEINE US				
DEIN W		2929/10		
Адрес Город				
Округ	Северный		Квартал № 2	2929
не (ул.,пл.,пер. .,бульв. и т.п.)	ул. Зои и	Александр	а Космодемьянскі	OC
10	Корпус	-	Строение	-
•				West.
	Округ не (уп.,пп.,пер, .,бульв. и т.п.)	Округ Северный ин (уп., пп., пер., уп. 3ои и л. п.) 10 Корпус	Округ Северный ие (уп.,пп.,пер, уп. Зои и Александр 10 Корпус -	Округ Северный Квартал № 2 ме (уп., пп., пер., , бульв. и т.п.) 10 Корпус - Строение

COCTORHUE OBSERTA

Общий процент износа %	18	на	2009	Год постройки	1975
Материал стен здания	пане	эльные			
Тип эдания	MONTH	æ			
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства				лизация, горячая льное от тэц, эл	
Высота потолков	h231 h431 h731	r=2,55 r=2,55	h39T=2 h59T=2 h79T=2	.50 h59T=2.55 h6	=3,00 h29T=2,50 9T=2,55 h49T=2,50 9T=2,50 h69T=2,55 9T=2,55 h99T=2,50

Віфо технической инвентаризации Северное ТЕТИ

Начальник ТВТИ

В.В.Кудрящова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова Галина Анатольевна Зам. начальника СЕВЕРНОГО ТБТИ

м.п.

- 60

• ESEGOA

03 92 300259

Исполнитель Рогозина А.Н.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

Цырульникова В. А

uFPa.

02 92 09 0210899

Северное ТВТИ

экспликация

По адресу: ул. Зон и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

ф.25

Помещение N II Тип: Прочие

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Москильнспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме от 9.03.2007 N A023789-07

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	Ofin	pus rusous	дь	BCTIOMC (c	ъ помец огат. ис с коэф.) в т.ч.т	польз.	Bai- co- ra
		8	всего	основ.	BCTICM.	лодж.	fank.	проч.	
1	1	зал торговый	33,9	33,9		прочая			246
	2	кабинет	9,5	9,5		прочая	ī		
	3	коридор	2,3		2,3	прочая	1		
	4	уборная	1,2		1,2	прочая	ī		
	5	кладовая	1,3		1,3	прочая	ī		
	6	пом. подсобное	3,6		3,6	прочая	t		
	7	кладовая	8,4		8,4	прочас	ī.		
Итого	0	по помещению	60,2	43,4	16,8				
		помещения всего Прочие	60,2	43,4	16,8				

Экспликация на 1 странице

Исполнитель

2.02.2010 г.

Рогозина А.Н.

03 92 300259

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

> Северное территориальное бюло технической инвентаризации ropoga Mocksui





02 92 09 0210906



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

Форма la Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Западное N 1 ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСТОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

V									
Кацастров	ыи номер	WE:							
Предыдущи	й кадастровый номер	-							
Учетный н	омер объекта	00026089							
Апрес	Апрес Город		Москва						
	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	ул. Толбуж	на						
Дам	9	Корп.	1	Строение	D e				
Функциона	льное назначение	жилое			- w-				
Общая пло	жадь всего (кв.м.)	8457,4	Количес	тво квартир	86				
кроме тог в т.ч.	о площади (кв.м.):	1022,5	Материа	л стен	кирличний				
лестничны	іх клеток	997,3	Год пос	пройки	1935				
	кого подполья вжате ото:	-		ть (без учета ых этажей)	5				
вент. кам	ep	-	Подземь	ых этажей	1				
других гк	мещений	25,2		призационная ть (тыс.руб.)	1946,9				
Площаль з	вастройки (кв.м.)	2319	Памятнь	к архитектуры	нет				
MAUTER TURK MOTE NIGHTS	жидь (кв.м.) жиений	3496,6	в т.ч.	и площадь (кв.м.) житая площадь п. помещ. (кв.м.)	2723,7				





отисание ооъекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	000 "T.KI	њест" S=151,1 кв.м.	
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	158,7	Нежилая гикирадь (кв.м.) в т.ч.	158,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	ā	живая пихивадь (кв.м.) в нежитых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЕТИ

и.д.Орлов

1

Исполнитель

Асибакова Э.А.

pay .

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Кадастровый номер	19.02.2010	
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого иму Кадастровый номер здания (сооруж	цества	(00026089:0120) эм расположено помещение
Этаж (этажи), на котором располого Общая площадь помещения Адрес (местоположение):	кено помещение	1 158,7 KB.M.
Субъект Российской Федерации		Москва
Район (Административный округ)		Западный
Муниципальное образование	TMI	район
	наименование	Можайский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва.
Улица (проспект, переулок и т.д.)	THE	упица
1.06 6.00	наименование	Толбухина
Номер дома		9
Номер корпуса		1
Номер строения		
Литера		-
Номер помещения (квартиры)	100	III
Иное описание местоположения	Alia a P	-
Назначение помещения	неж	илое нежилое)
Вид жилого помещения в многоквар Кадастровый номер квартиры, в ко- расположена комната Номер помещения на поэтажном пла- Предыдушие кадастровые (условные	тирнам даме тарой не	(комната, квартира)
.Примечание: дата	обследования	- 23.07.2007
ГУП Мосгорвт (наименование свидетельство об аккредита	и (Западное N органа или орга ции N MA-15-06	анизации)
льных Западного N 1 ТВТИ	м.п.	москов да фаминия фаминия
THE STREET STREET	0	02 71 09 012

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нвентарный номер рисвоенный учетн		2485/	11 (000)	26089:0120)
. План расположе				зі пі некая В 🤌
h = 5.25 M		convertible and the second		
11 - U.LU M	1 °	этаж		
			426 125	
	1.5	6.57	125	
			. #	
		-	28.8	
	THE		560	
		3 1.60	2.67	
	뉴	2 2	49 E	
		* 17 *	a ?	
		10	1.07 0	
	Ш	H I	121	
			m) [
0.	<u></u>	8.07		
*:	#2#	1		
		8.77	2	
		1 8	11	
		N 3.15	-	
		Тосударством		
retire of the Page	1/2/	Mockoaceo		
басштаб 1: 200		VI STEEL S	4	<u> </u>
	情訓	A sour la la	8	и. Д. Орлов
ачальник Запа	дного N I	1 18 18 11		и. п. Орлов

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата запо	лнения 19.02.10	OBPEKL	нежилое по	омещение	
Паспорт Г	ODEIN W		2485/11		
Апрес Город		Москва			
	Округ	Запалный	SHIP In	Квартал № 2	2485
Наименова прост., ту	ние (ул.,пл.,пер, п.,бульв. и т.п.)	ул. Толбу	розна		
Дом	9	Корпус	1	Строение	-
Помещ. Ж	III		-	*	
Примечани	ie				

COCTOSTHUE OBSEKTA

Ортиц пропена, паноса ₽	53	Ha	2003	Год постройки	1935	
Материал стен эдания	киргичный					
Тип эдания	жиж	жилое				
Тип помещения	школьные					
Расположение помещения	Встр	оенно	е	1этаж		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное, электричество				ство	
Высота потолков	h=5,25					

Вюро технической инвентаризации Западное N 1 ТВТИ

Начальник ТБТИ

и.д.Орлов

"19" февраля 2010 г.

Исполнитель Асибакова Э.А.

А Де Лавлинская В.В.

03 71 300141





02 71 09 0127413

Запалное N 1 ТЕТИ

экспликация

По адресу: ул. Толбухина, 9, кор.1

ф.25

Помещение N III Тип: Школьные (прочее использ.) Последнее обследование 23.07.2007

Распоряжение Мосжилинспекции

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

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	Общ	вя площа	дь	вспомо	ъ помец гат. ис коэф.) в т.ч.,	польз.	Bai- co- ra
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	2 каб 3 каб 4 каб 5	.исп.как торг.зал .исп.как тамбур .исп.как торг.зал .исп.как торг.зал тамбур д.исп.как кабинет пом.подсобное умавальная уборная корилор	1,9 61,6 28,6 2,4		2,4 4,9 4,1 2,0 2,4	школьн. школьн. школьн. школьн. школьн. школьн. школьн. школьн.			525
	ежилые	по помещению воего Школьные	158,7 158,7 158,7	132,0 132,0 132,0	26,7 26,7 26,7				

Экспликация на 1 странице

19.02.2010 г.

Исполнитель

Асибакова Э.А.

Западнев № 1 300141 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

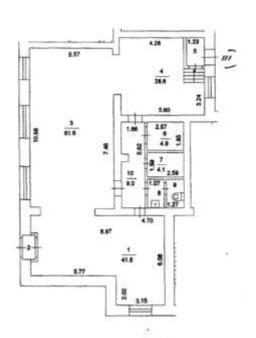




	ПО)TE	жнь	Й ПЛАН		
НА ЧАСТЬ	1	эт.	аж	помещ	No	111
KOPFI. (CTP.) No		1	()	ДОМ №	9
ПО (УЛ./ПЕР.)	yn.	Tone	ухина			
Западный	адм	инис	тративн	ый округ	r. Mo	осквы

h = 5.25 M

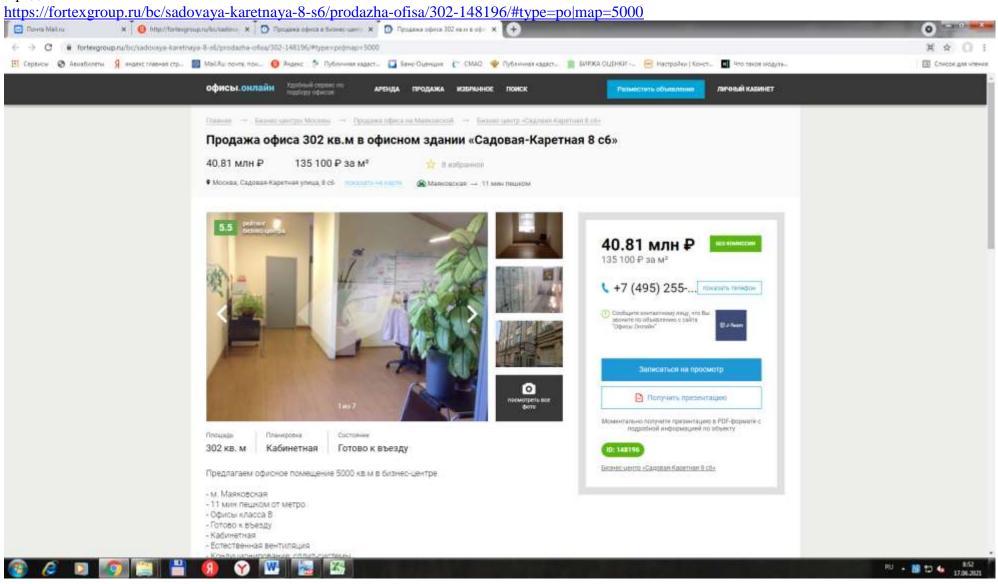
≗ этаж

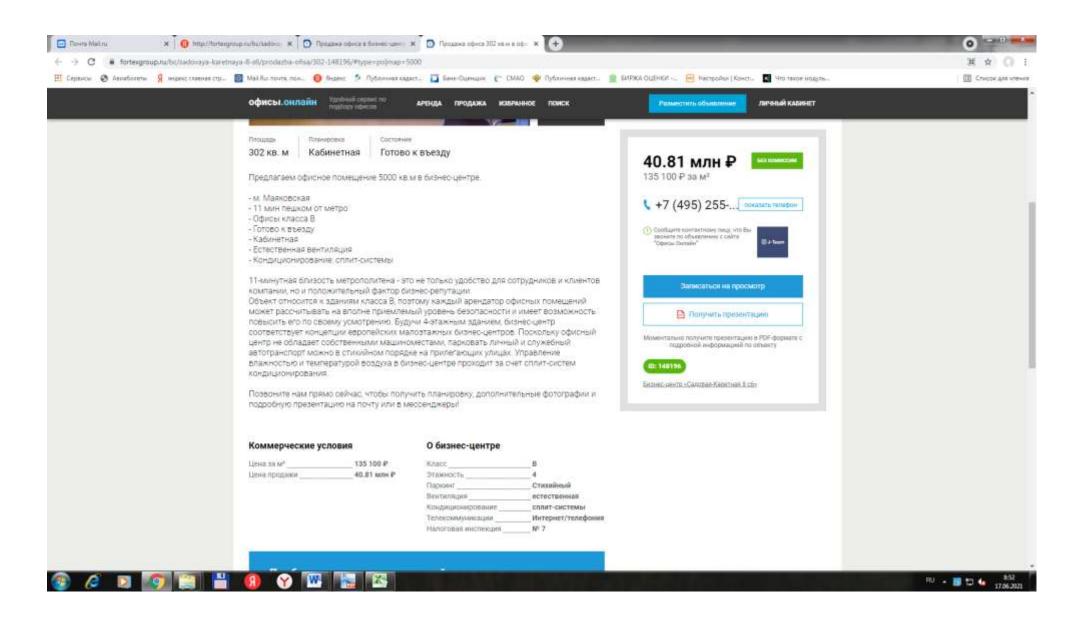


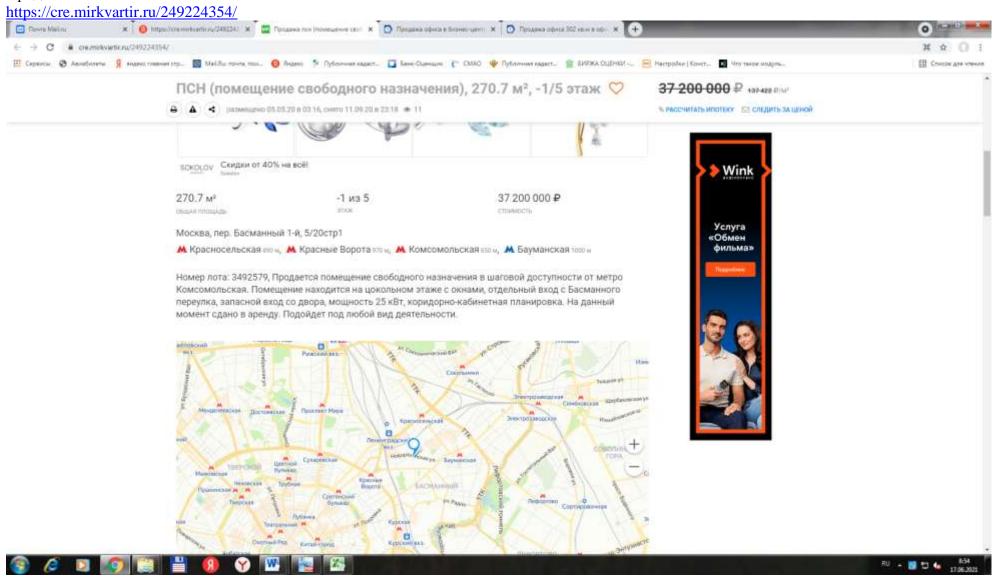
Западное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы 03 71 300141

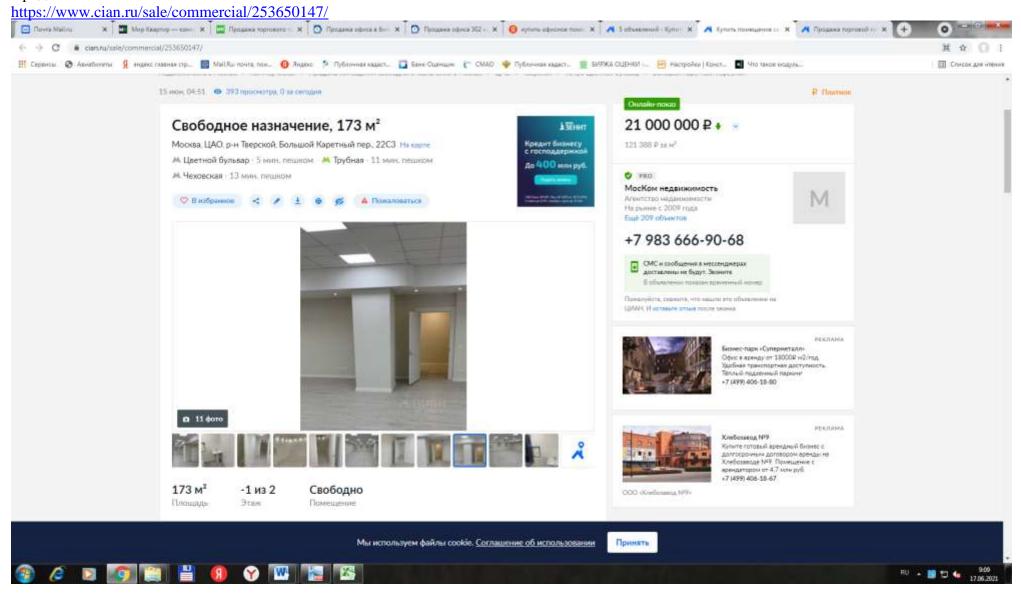
	23.07.2007
Исполнитель Проверил	Асибакова Э. А.
	Лавлинская В. В.

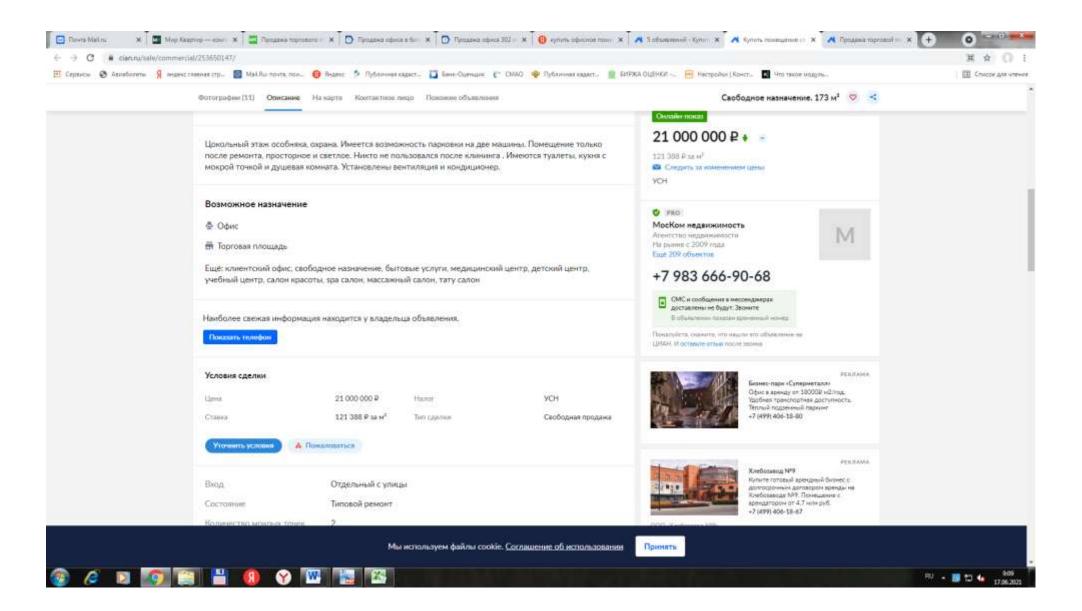
Масштаб 1: 200

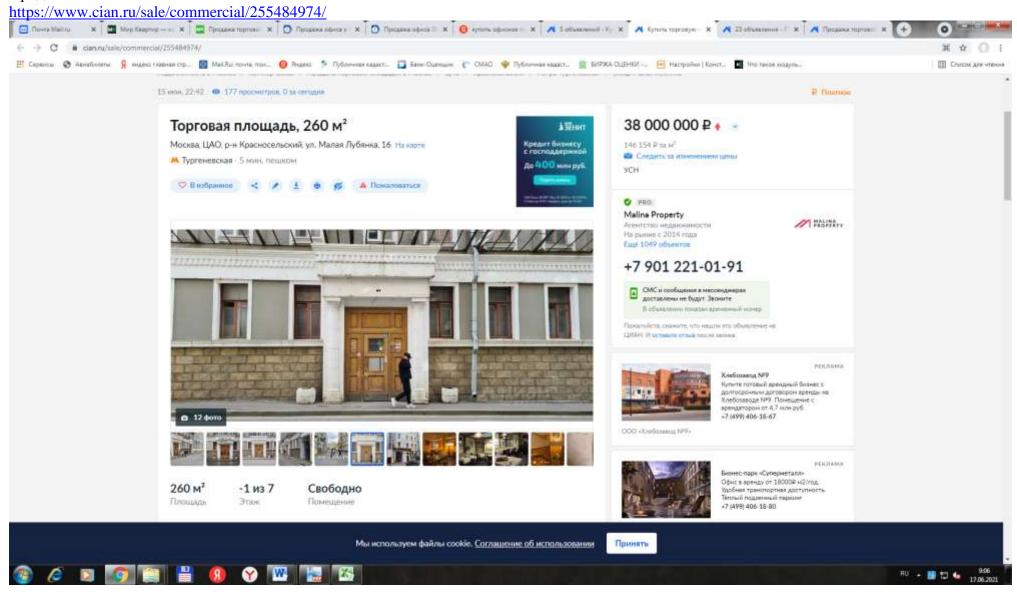


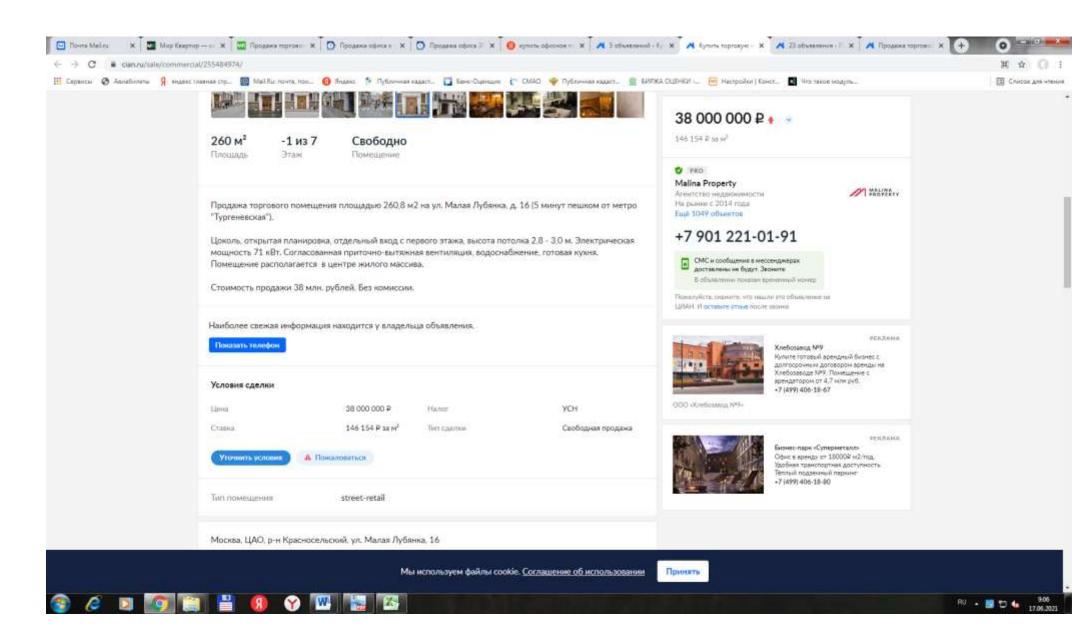




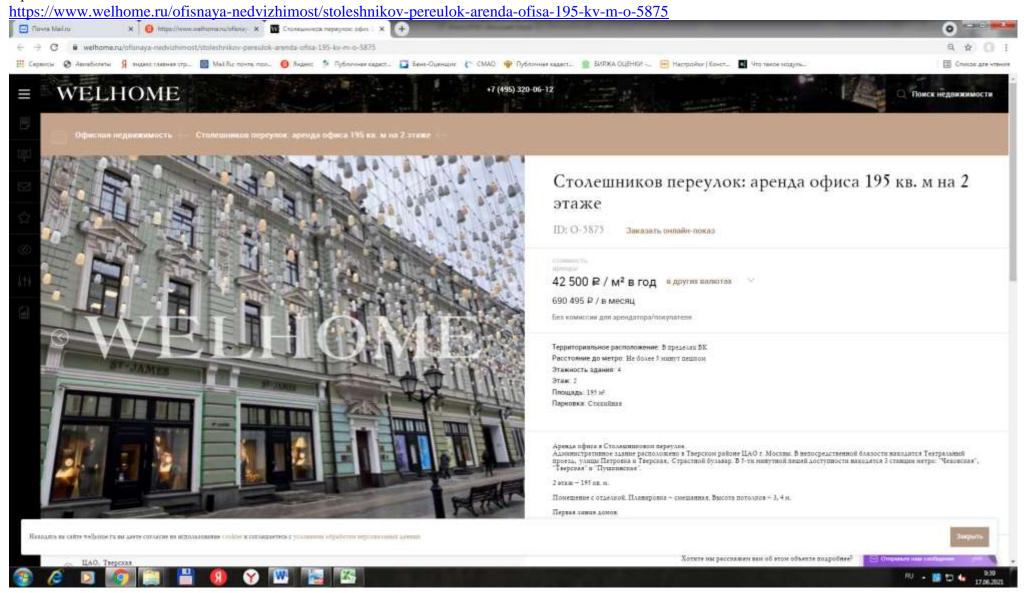








Аренда Аналог №1



Аренда Аналог №2

https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/bts-atlantik-arenda-ofisa-340-kv-m-na-9-etazhe-o-5837 ж 🐧 Атангия: офис 340 3 кв. м - кр. - X 🔞 Сталишиниях переухов офиц : - X - + Tiown Mail.ru ← → C # we'homezw/ofionaya-nedvizhimost/bts-atlantik-arenda-ofisa-340-kx-m-oa-9-etazhe-o-5837 🞹 Сервисы 🚳 Авиябилеты 💃 яндекс слав-ню стр... 📵 Май-Аш точта, пок... 🔞 Яндекс 🥻 Публичная кадаст... 📅 Бин-Оценцик 💸 СМАО 🦞 Публичная кадаст... 👚 БИРЖА ОЦЕНКИ - 👑 Мастро-Лин (Конст... 🖪 Что такое модуль... WELHOME +7 (495) 320-06-12 Поиск недвижимости БЦ "Атлантик": аренда офиса 340 кв.м на 9 этаже ID: О-5837 Заказать онлайн-показ 40 000 ₽ / м² в год п других налютих 1 134 219 ₽ / в месяц Биз коммосии для арендатора/покупатиля Территориальное расположение: В пределях ТТК Расстояние до метро: Не более 10 минут пешном Класс недвижемости: А+ Этажность здания: 13 Площадь: 340.3 м² Отделки: Под отделлу Парковка: Подзеняял Центрацию кондационирование и векталеция, помаротущения. Все коммуникации от ведущих немецикх производиталей, остявление производств США. Высотя потодов 3.0 метра. Аренда офиса в ВЦ "Атлантип" (Atlantic). Вилис-цантр длассь "А-" "Атлинтин" (Aflentic) в шаговой доступности от м. "Кавеская". Путь вешном до станции займет на более 10 минут. Отличика транспортных доступность обеспечана бъльции рассиложения ТТБ, Садового мольца, Вереживоской набереживос, улици Вольким Доргочноложения и Ктутоносного проссента. Кнеското волька. Общественно-деловой центо ATLANTIC поидственног собой инплами из четырен задений общей площадые 78 100 нв.н. Находись на сайте withome to sac даете согласно не аппользование поддог в соглашаетель с уславные обработка подлеждения дани

Аренда Аналог №3

https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/belaya-ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457 ж 🔞 Белия плоцады офисы от 670 — ж 🔞 Спрявычных переулок офис — ж 🕂 Down Mail.ru ← → C # welhome.nu/oflonaya-nedyuthimost/birlaya-ploshchad-arenda-ofisa-690-ks-m-o-1497 H C & O I 👿 Сервисы 🗞 Авинбилеть 🧣 яндикстлавных стр... 📵 Мейбилеть 🐧 Мейбилеть поит., 🔞 Яндекс 🎋 Публичных жадаст... 📅 Бине-Оцинцик 💸 СМАО 🌵 Публичных хадаст... 🏥 БИРКА ОЦИНОГ -... 📔 Настройки (Конст... 🗖 Что такое модуль... Truck An views WELHOME +7 (495) 320-06-12 White Square: аренда офисов от 1059 кв. м ID: О-1457 Заказать онлайн-показ 42 000 ₽ / м² в год в других валютях У 3 706 500 ₽ / в месяц Биз комиссии для арендатора/покупатили Территориальное расположение: В приделях ТТК Расстояние до метро: Не более 5 илиут пашкоя Этамность здания: 14 Этаж: 6-11 Ппоцадь 1059-1184 м Отделка: С отакляей Предлагаются в орекцу офисиме понешения в БЦ "White Square". Вплиет-центр ресположен из пересечения Бутырского Вала, 1-8 Тверской-Ямсолій улици, в 2-х пагах от выхода из метро Предлагаеные блоки: 11 этам – 1 059 пл. м., смецаниях планировка 7 этам – 1 164 пл. м. смецаниях планировка эвоните по телефону:



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

No 018929-1

. 26 .

апреля

20 21 r.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ерохиной Ольге Ивановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 26 » апреля

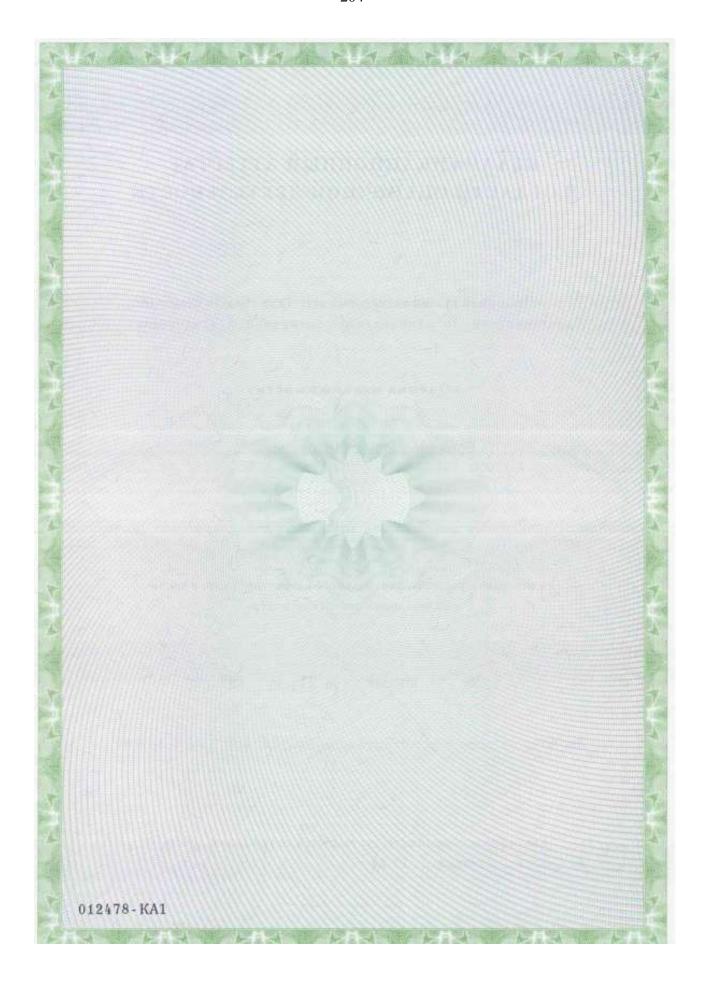
20 21 r. No. 197

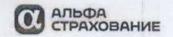
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » апреля 20 24 г.

40-084079-Novas 2001- 4-109-07





ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7491R/776/00139/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7491R/776/00139/21 (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 71103324746

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущербв 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.

Франциза:

Страховщик

0 (ноль) рублей по каждому страховому случаю.

По настоящему Полису франциза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия. Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «04» июня 2021 г. и действует до «03» ... июня 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

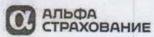
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

Nonuc № 7491R/776/00139/21

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

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховиник. АО «АльфаСтрахование»

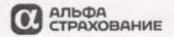
тухова Т.А./

Страхователь:

/ Ерохина О.И./

Место и дата выдачи полиса: г.Тула «03» июня 2021 г.

Попис № 7491R/776/00139/21



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Nº 7491R/776/00130/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7491R/776/00130/21 (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:

законодательству территории страхования не противоречащие

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.

по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей Страхован сумма: Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000 ,00

(Пятьдесят миллионов) рублей

Франшиза:

0 (ноль) рублей по каждому страховому случаю.

По настоящему Полису франциза вычитается из суммы страхового

возмещения.

Территория страхования: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «22» мая 2021 г. и действует до «21»

мая 2022 г. включительно.

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

в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

астухова Т.А./

Страхователь:

0

ООО Аудиторско-консалтинговая группа

«XAPC»

/Полякова Е.В./

Место и дата выдачи полиса:

к17» мая 2021 г.

Попис Nv 7491R/776/00130/21

Страховщик __

Страхователь |

8 800 333/0 999, www.alfastrah.ru

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