

ОТЧЕТ №4403/21

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

Дата оценки: 24.12.2021 г.

Дата отчета: 24.12.2021 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

Тула – 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №4403/21	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	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки.....	11
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.6. Специальные ограничения и допущения	13
1.7. Основные понятия и терминология.....	13
1.8. Основные этапы процесса оценки	17
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации.....	19
1.10. Заявление о качестве.....	19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	20
2.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	25
2.1.2. Текущее использование	25
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	26
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	27
3.1. Макроэкономический анализ	27
3.2. Социально-экономическое развитие г. Москвы на 1 сентября 2021 года.	33
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы на I квартал 2021 года.	34
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	43
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	47
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	47
5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения.....	47
5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода	49
5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения	51
5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода.....	54
5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	57
5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения	59
5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом.....	68
5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами.....	69
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	74
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	75
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	76

В соответствии с дополнительным соглашением №12 от 17.12.2021 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 24 декабря 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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.



Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

Расчетный счет 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 №4403/21

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 №12 от 17.12.2021 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 «Прага 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 24 декабря 2021 года составляет округленно:

643 729 795 рублей 00 копеек

(Шестьсот сорок три миллиона семьсот двадцать девять тысяч семьсот девяносто пять) рублей 00 копеек, в т.ч.:

№ 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	7 708 667
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	10 323 139
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	18 306 883
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	11 411 333
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	9 440 819
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	6 306 780
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	7 409 401
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	108 072 114
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 596 206
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	7 627 162
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	15 499 889
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	5 609 681
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	14 739 343
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	12 640 356
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	401 038 022
16	Итого:	6 963,10		643 729 795

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



24 декабря 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

Номер Отчета об оценке	№4403/21
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №12 от 17.12.2021 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ» и Обществом с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»
Краткое описание Объекта оценки	Нежилые помещения общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Краткое описание имущественных прав	Полное право собственности
Курс доллара США установленный ЦБ РФ на дату оценки, 24.12.21 руб.	73,3583
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб./ Сведения о балансодержателе	См. Таблица №11
Разрешенное использование	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Текущее использование на дату оценки	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки (на дату оценки)	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Рынок торгово-офисной недвижимости
Состояние Объекта оценки	Техническое состояние объекта оценки – хорошее
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	24 декабря 2021 года
Период проведения работ	24 декабря 2021 года
Дата составления отчета	24 декабря 2021 года
<i>Результаты оценки:</i>	

А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	688 884 147
В) Доходный подход, руб.	598 575 434
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	643 729 795
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Использование результатов оценки исключительно для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.

1.1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Таблица 2. Список используемых стандартов

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

Стандарты оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «ДСО».

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

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

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

1.2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Состав объекта оценки	(См. п. №2 настоящего отчета)

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	(См. п. №2 настоящего отчета)
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права - (См. табл. №11 настоящего отчета) Существующие ограничения (обременения) – (См. табл. №11 настоящего отчета)
Иные расчетные величины (рыночная арендная плата, затраты на создание, убытки, затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивации земельного участка)	Не установлено
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться при определении цены для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости «(ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н)
Дата оценки	24 декабря 2021 года
Срок проведения оценки	24 декабря - 24 декабря 2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Существенные допущения и ограничения отсутствуют, допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке будут приведены в соответствующем разделе отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Результат справедливой стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

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

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС», в лице Директора Поляковой Елены Владимировны
Реквизиты Исполнителя	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 14 лет, Диплом серии ПП № 984355 от 10 мая 2008 года по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный НОУ «Московской Финансово- промышленной академией (МФПА)» Свидетельство о повышении квалификации №0105 по программе «Оценочная деятельность» от 23.04.2011 года <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018929-1 от 26.04.2021г.</u> Свидетельство №1032 от 16.03.2018 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» (№0012 от 25.02.2011 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков); Полис страхования гражданской ответственности АО

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 оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.
Копии документов приведены в Приложении к отчету	

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

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

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

1.6. Специальные ограничения и допущения

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

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

1.7. Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- оценку справедливой стоимости на конец отчетного периода;
- уровень в иерархии справедливой стоимости;
- в отношении активов и обязательств, которые оцениваются на многократной основе, суммы любых переводов между первым и вторым уровнем с указанием их причин;

- в отношении оценок второго и третьего уровня - описание метода оценки исходных данных для определения справедливой стоимости;

- в отношении оценок третьего уровня: сверку сальдо изменений отчетного периода, сумму общих доходов и убытков за период, включенных в состав прибыли или убытка отчетного периода, а также описание процесса оценки использованной компанией.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Аналог - объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

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

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

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

1.10. Заявление о качестве

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объекты оценки расположены на территории г. Москва.

Краткая информация.

Московская область.

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

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

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

Образована: 14 января 1929 года.

Г. Москва

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

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

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

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

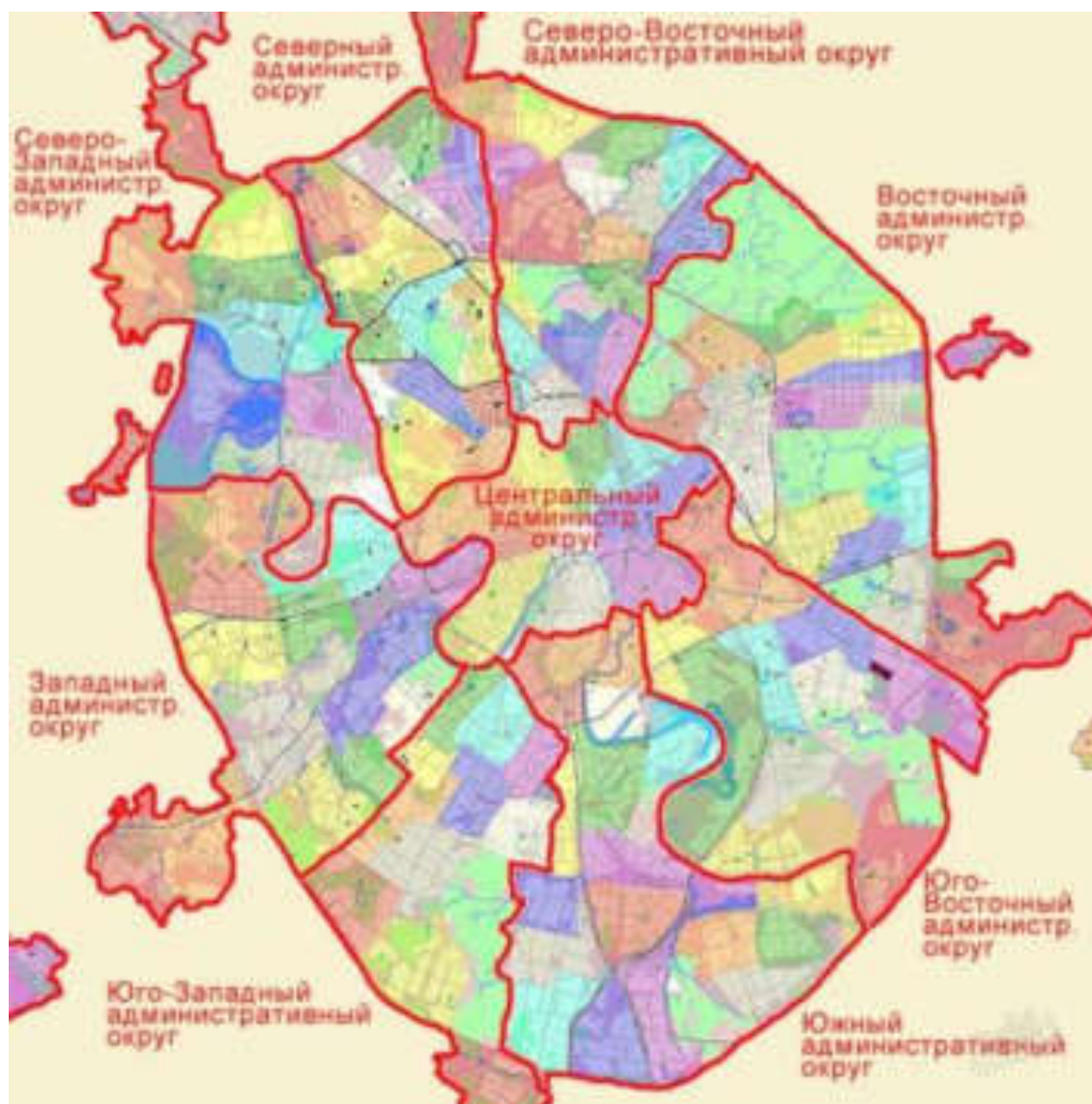


Рисунок 1. Карта г. Москвы

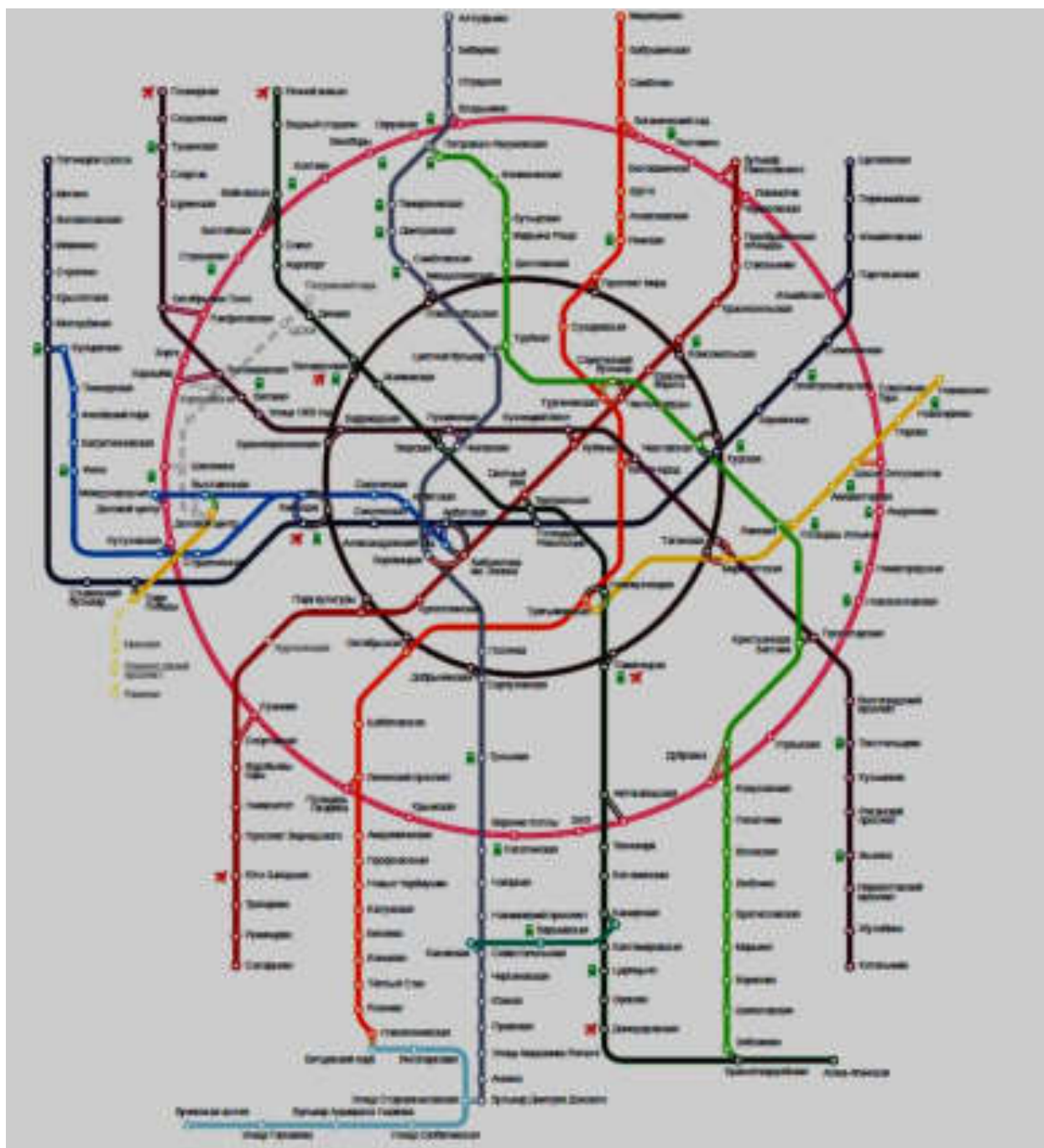


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

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

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

Таблица 10. Общая характеристика объектов оценки

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 6 963,1 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

№ п/п	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Кв.м.	№ свидетельства о гос. регистрации права	Дата св-ва о гос. регистрации права	Техническое состояние	Проводимые ремонтные работы (руб.)	Текущее использование
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	77:01:0002018:2439	74,70	77 AM 579096	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	77:09:0004021:5353	105,30	77 AM 579972	07.07.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	77:04:0004017:5889	214,60	77 AM 579099	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	77:09:0001024:1582	116,40	77 AM 578253	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	77:09:0005013:9769	96,30	77 AM 580042	07.07.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	77:03:0006013:12098	71,90	77 AM 579097	17.06.2010	Хорошее	Попал под реновацию	На дату оценки помещения сданы в аренду
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	77:01:0004018:6365	71,80	77 AM 578252	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	77:01:0006017:2957	1 176,50	77 AM 578254	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	77:02:0014008:3330	86,60	77 AM 578251	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77:01:0006032:5686	77,80	77 AM 579905	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения 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 проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	77:09:0003016:6922	60,40	77 AM 580001	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	77:07:0008001:10797	158,70	77 AM 579906	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	77:04:0004007:12436	136,10	77 AM 579904	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	77:01:0006017:3229	4 365,80	77-АН 677952	28.12.2011	Хорошее	Ремонтные работы не проводились	На дату оценки помещения сданы в аренду
Итого:			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 многоквартирных жилых домах спектр возможного использования вполне определен.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Макроэкономический анализ

По данным Росстата, в октябре 2021 года рост промышленного производства ускорился до 7,1% после роста на 6,9% по уточненным данным месяцем ранее (здесь и далее: г/г). При этом по комментарию Росстата, рост промышленного производства в сравнении с «доковидным» октябрём 2019 года составил 1,8%. По итогам 10 месяцев 2021 года промышленное производство выросло на 5% к соответствующему периоду предыдущего года.



Рисунок 3

Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» ускорила темпы роста в октябре с 9% до 10,9%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска, напротив, замедлился до 4,5% после увеличения на 5,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска также замедлился до 8% после 9,6% в сентябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 6,3% после увеличения на 11,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % нам. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'21	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август'21	+6,6	+2,9	+6,8	+12,4
Сентябрь'21	+9,0	+5,1	+9,6	+11,7
Октябрь'21	+10,9	+4,5	+8,0	+6,3
Январь-октябрь'21	+3,7	+5,2	+7,8	+17,6

Рисунок 4

Таким образом, в октябре 2021 года увеличение объемов по сравнению с октябрём 2020 года зафиксировано во всех четырех сегментах, учитываемых при расчете индекса промышленного производства. При этом в октябре все сегменты за

исключением «Добычи полезных ископаемых» замедлили темпы роста по сравнению с октябрём 2021 года. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь- октябрь 2021	Октябрь 2021 / Октябрь 2020	Январь-октябрь 2021 / Январь-октябрь 2020
Добыча угля, млн тонн	354	+8,6%	+8,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	434	+8,9%	+1,0%
Природный газ, млрд м3	547	+4,8%	+12,7%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+0,3%	+0,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	-0,5%	-2,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,6	-6,2%	-1,1%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	146	+2,7%	+16,8%
Спецодежда, млрд руб.	17,8	-0,8%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд кирп.	4,3	+2,6%	-2,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	20,3	+6,3%	+8,6%
Цемент, млн тонн	51,3	+9,3%	+5,2%
Бетон товарный, млн м3	33,5	+18,0%	+14,8%
Прокат готовый, млн тонн	54,8	+11,2%	+7,4%
Трубы стальные, млн тонн	9,0	-1,2%	-0,5%
Автомобили легковые, млн штук	1,1	-29,5%	+13,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	148	+7,9%	+35,7%

Рисунок 5

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля, природного газа и нефти. При этом добыча газа сократила свои годовые темпы роста в октябре (4,8% против роста на 11,7% месяцем ранее). В то же время темпы роста добычи угля и нефти несколько ускорились (с 7,5% и 8,1% до 8,6% и 8,9% соответственно). В производстве мяса отметим околонулевую динамику выпуска (мясо скота: +0,3%, мясо птицы: -0,5%). Производство рыбы и рыбных продуктов продолжило снижение (-6,2%) после сокращения на 3,4% месяцем ранее. В легкой промышленности отметим замедление роста выпуска трикотажных и вязанных изделий (+2,7% после +8,1% месяцем ранее). При этом объемы производства спецодежды практически прекратили снижаться (-0,8% после сокращения на 14,6% месяцем ранее). Что касается производства стройматериалов, то в октябре они продолжили показывать умеренные темпы роста (в том числе и керамические кирпичи, однако по итогам десяти месяцев данная позиция показывает сокращение выпуска на 2,7%). По основным позициям тяжелой промышленности динамика выпуска в октябре оставалась разнонаправленной. Так, производство готового проката в октябре выросло на 11,2%, стальных труб – снизилось на 1,2%. В то же время выпуск легковых автомобилей упал на 29,5%, а грузовых автомобилей – вырос на 7,9%. По итогам января-октября 2021 года выпуск легковых и грузовых автомобилей по-прежнему демонстрирует двузначные темпы роста, однако рост выпуска легковых автомобилей замедлился до 13,1% после 20,5% по итогам девяти месяцев, а темпы роста производства грузовых автотранспортных средств остались в интервале 30-40%.

Традиционные данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2021 года Росстат опубликовал с некоторой задержкой – 1 декабря. Этот показатель составил 19,56 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 6,984 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,8 раза.

Динамика сегментов промышленного производства, % нам. год к году



Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'21	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август'21	+6,6	+2,9	+6,8	+12,4
Сентябрь'21	+9,0	+5,1	+9,6	+11,7
Октябрь'21	+10,9	+4,5	+8,0	+6,3
Январь-октябрь'21	+3,7	+5,2	+7,8	+17,6

Рисунок 6

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-сентябре 2021 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2021 г. / Январь-сентябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+515,8	+44,0%
Добыча полезных ископаемых	+4 810,8	> в 2,3 раза
Обрабатывающие производства	+6 225,4	> в 2,9 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+695,3	> в 2,9 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+652,0	+31,2%
Водоснабжение	+61,8	+62,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 610,0	> в 5 раз
Строительство	+137,2	+37,8%
Транспортировка и хранение	+812,7	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+59,8	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-7,0	-
Информация и связь	+426,9	+21,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+34,3	-

Рисунок 7

По итогам девяти месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 7 млрд руб.). Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «Оптовая,

розничная торговля и ремонт» (> в 5 раз), Обрабатывающие производства» и «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (оба сегмента выросли в 2,9 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,3 раза), а также «Транспортировка и хранение» (> в 2,1 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в октябре составила 231 млрд руб. после 196 млрд руб. месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 109,2 млрд руб. Для сравнения, в октябре 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. По итогам десяти месяцев 2021 года прибыль российских банков составила 2,1 трлн руб. по сравнению с 1,3 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Рисунок 8

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 0,9% до 115,6 трлн руб. Темпы роста корпоративного кредитования в октябре (+1,6%) остались существенно выше среднемесячного уровня с начала года (+1,0%). При этом рост, как и месяцем ранее, произошел по широкому спектру отраслей. Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 451 млрд руб. (+1,1%) и составил 41,9 трлн руб. В свою очередь, кредитный портфель физических лиц увеличился на 390 млрд руб. (+1,6%) до 24,5 трлн руб. По состоянию на 1 ноября 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 66,4 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в ноябре недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,5%. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 1,11%. По итогам 11 месяцев 2021 года рост цен составил 7,51%. В годовом выражении по состоянию на 1 декабря рост цен ускорился, составив 8,4% после 8,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Август	0,00%	0,17%
Сентябрь	-0,07%	0,60%
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%

Рисунок 9

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в текущем году динамика курса доллара (который в начале 2021 года составлял 74,5 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. Однако в ноябре 2021 года на фоне эскалации геополитической напряженности курс доллара вырос к концу месяца до 75 руб. после 70,5 руб. на конец октября. При этом среднее значение курса доллара в ноябре составило 72,7 руб. после 71,5 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'21	73,1	73,6	73,6
Сентябрь'21	73,6	72,8	72,9
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7

Рисунок 10

Теоретически, фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли. Так, в отчетном периоде Банк России опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам 9 месяцев 2021 года. По данным ЦБ, товарный экспорт составил \$342,8 млрд (+43,7% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$218,6 млрд, показав рост на 28,2%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$124,2 млрд (+84,6%).

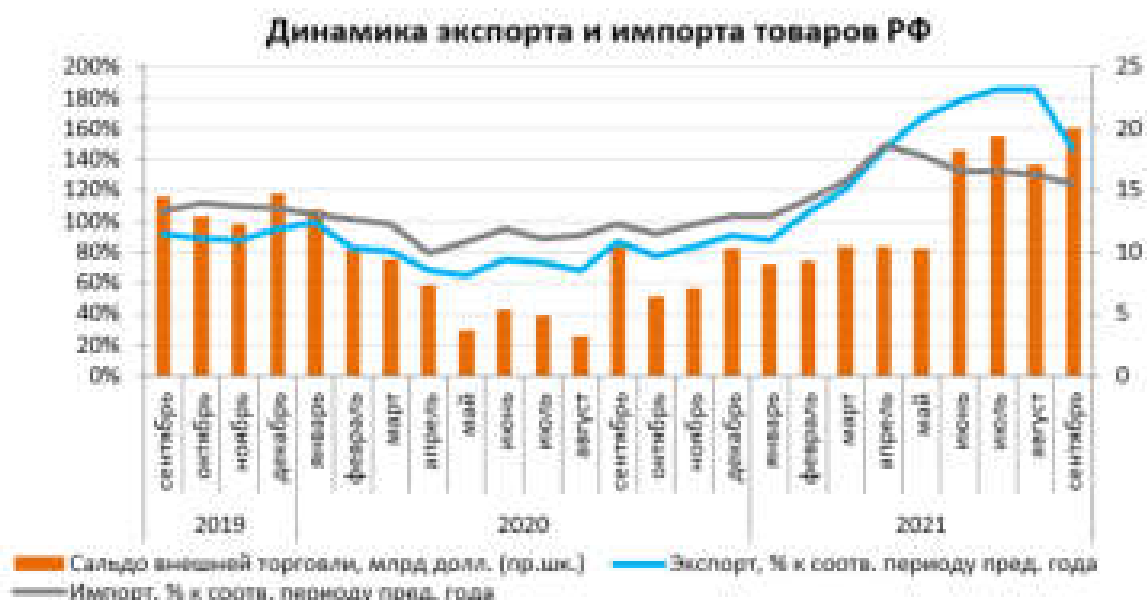


Рисунок 11

Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сопоставимой, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по сентябрь 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2021 г.



Показатель	Млрд долл. США	Январь-сентябрь 2021 / Январь-сентябрь 2020, %
Экспорт, в т. ч.	342,8	+43,7
Топливо-энергетические товары	182,4	+44,9
Металлы и изделия из них, в т. ч.	40,8	+66,2
черные металлы	24,6	+72,4
цветные металлы	15,4	+62,3
Машины, оборудование и транспортные средства	21,5	+30,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	25,8	+47,2
калийные удобрения	2,1	+62,6
азотные удобрения	2,8	+48,6
Продовольственные товары и с/х сырье	24,5	+22,8
Импорт, в т. ч.	218,6	+28,2
Машины, оборудование, транспортные средства	104,8	+36,4
Продовольственные товары и с/х сырье	24,3	+14,1
Продукция химической промышленности	38,3	+26,8

Рисунок 12

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта по итогам девяти месяцев показали металлы и изделия из них (+66,2%), при этом экспорт черных металлов вырос на 72,4%. За ними следует продукция химической промышленности, экспорт которой показал рост на 47,2%. При этом самая значительная по объему статья экспорта – топливо-энергетические товары – показала рост на 44,9%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+36,4%), а также продукции химической промышленности (+26,8%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 14,1%.



Показатель	Январь-октябрь 2020	Январь-октябрь 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	30,0	94,4	> в 3,1 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, \$ млрд	42,7	65,7	+53,9%
	1.11.20	1.11.21	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	582,8	624,2	+7,1%

Рисунок 13

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-октябрь выросло в 3,1 раза до \$94,4 млрд. к соответствующему периоду предыдущего года. Определяющим фактором был рост профицита торгового баланса за счет опережающего наращивания экспорта товаров в условиях благоприятной ценовой конъюнктуры. Что касается оттока капитала, то он вырос на 53,9% и составил \$65,7 млрд. Ключевую роль в его росте сыграло размещение активов небанковских секторов за рубежом.

По состоянию на 1 ноября 2021 года объем международных резервов страны составил \$624,2 млрд (+7,1% за год), достигнув нового рекорда за всю историю наблюдений. При этом по итогам октября объем резервов увеличился на 1,6% (+\$10,1 млрд) прежде всего в результате операций по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, а также увеличения рыночных цен на золото.

Выводы:

- Рост ВВП в октябре 2021 года составил 4,9% г/г, а за январь-октябрь 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,6%;
- Промпроизводство в октябре 2021 года в годовом выражении выросло на 7,1%, при этом по итогам января-октября промышленное производство увеличилось на 5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-сентябре 2021 года вырос в 2,8 раза до 19,6 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,3 п.п. до 27,3%;
- Прибыль банковского сектора в октябре составила 231 млрд руб. после 196 млрд руб. в сентябре. По итогам десяти месяцев 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,1 трлн руб. по сравнению с 1,3 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в ноябре 2021 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря 2021 года инфляция ускорилась до 8,4% с 8,1% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2021 года составило 72,7 руб. после 71,5 руб. в октябре. При этом на фоне роста геополитической напряженности к концу месяца курс доллара вырос до 75 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам десяти месяцев 2021 года выросло в 3,1 раза до \$94,4 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 53,9% и составил \$65,7 млрд.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2021/

3.2. Социально-экономическое развития г. Москвы на 1 сентября 2021 года.

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

Миграционный прирост в январе-июле 2021 года – 8 601 человек. (Справочно: январь-июль 2020 года миграционное снижение – 13 659 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль – сентябрь 2021 г. составила 7346,5 тыс. человек, в их числе 7168,5 тыс. человек или 97,6% были заняты в экономике и 178,1 тыс. человек (2,4%) 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 августа 2021 г. составила 57996 человек, из них 38647 человек имели статус безработного, из них 25287 человек получали пособие по безработице.

На конец августа 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы.

В августе 2021 г. признано безработными 5890 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 17351 человек или в 3,9 раза). Численность трудоустроенных безработных в августе 2021 г. уменьшилась по

сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8268 человек и составила 3358 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 августе 2021 года к июлю 2021 года составил 99,9%. (Справочно: август 2020 года к июлю 2020 года – 103,2%).

В августе 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 99,2%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,3%.

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 июль 2021 г., по оперативным данным составила 108519,7 рублей и увеличилась по сравнению с июлем 2020 г. на 9,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2021 г. составила 104,5% к уровню июля 2020 г.

На 1 сентября 2021 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 939 710 единиц.

По состоянию на 1 августа 2021 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 4198,1 млрд. рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 1086,2 млрд. рублей прибыли).

На 1 августа 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 65966,0 млрд. рублей, из неё просроченная – 1724,4 млрд. рублей или 2,6% от общей суммы задолженности (на 1 августа 2020 г. – 4,1 %, на 1 июля 2021 года – 2,6%).

Кредиторская задолженность на 1 августа 2021 г. составила 27528,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1607,5 млрд. рублей или 5,8 % (на 1 августа 2020 г. – 9,1%, на 1 июля 2021 г. – 5,6 %).

Дебиторская задолженность на 1 августа 2021 г. составила 28538,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 1194,0 млрд. рублей или 4,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 августа 2020 г. – 4,7 %, на 1 июля 2021 г. – 4,1%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2021 г. составила 39,0 млн. рублей и по сравнению с 1 августа 2021 г. уменьшилась на 44,3 млн. рублей (46,8%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 сентября 2021 г. отсутствовала.

Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/67d/67d16c08373c5f717949c6011a82c1ff.pdf>

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

Несмотря на то, что в начале года перспективы восстановления рынка офисной недвижимости виделись довольно мрачными, 2021 год принес офисам неожиданный рост. Из-за отсутствия жестких ограничений на работу из офиса, компании стали активно возвращать сотрудников с удаленки, а также возобновили процессы расширения и смены площадей, отмечает Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE.

По итогам 2021 года объем сделок на рынке офисной недвижимости превысит показатель 2020 года на 20% и составит 1,5 млн. кв. м. Однако, это число все же на 13% меньше итогов допандемийного 2019 года.

Самым большим спросом пользуются помещения класса А. Объем сделок в этом сегменте по итогам года составит 500-550 тыс. кв. м. и превысит показатели 2020 и 2019 на 36-50% и 10-20% соответственно.

В 2022 году специалисты компании CBRE прогнозируют увеличение спроса и сокращение свободных площадей. На сегодняшний день уровень свободных площадей близок к уровню до пандемии и составляет 8%. До конца года ожидается ввод еще нескольких объектов, что поднимет долю свободных площадей до 8,5%. Наибольший дефицит вакантных площадей наблюдается в Москва-Сити (3,3%) и в Ленинградском деловом районе (5%).

В 2022-2023 годах ожидается сохранение дефицита площадей и рост спроса на bts проекты. По итогам 2021 года объем нового предложения составит 650 тыс. кв. м, в последующие годы - 600-800 тыс. кв. м ежегодно.

Ставки аренды офисных площадей вернулись к росту после стагнации в 2020 году. Средневзвешенная ставка на площади класса А составляет 25,8 тыс. рублей за кв. м в год, на площади класса В – 17 тыс. рублей за кв. м в год. Средний диапазон запрашиваемой ставки аренды на помещения класса А Прайм составляет 37 – 48 тыс. рублей за кв. м в год, на помещения класса А без учета класса А Прайм в пределах ТТК – 25 – 45 тыс. рублей за кв. м в год, за пределами ТТК – 15 – 30 тыс. рублей за кв. м в год. Средний диапазон запрашиваемых ставок аренды на помещения класса В составляет в пределах ТТК 13 – 40 тыс. рублей за кв. м в год и 6 – 25 тыс. рублей за кв. м в год за пределами ТТК.

В этом году отрасль коммерческой недвижимости продолжила восстанавливаться после кризисного 2020 года: показатели спроса и предложения идут вверх, однако говорить о полной реабилитации рынка по-прежнему рано.

Рынок интернет-торговли в России устойчиво растет: по данным Ассоциации компаний интернет-торговли (АКИТ), только за первые девять месяцев текущего года выручка российского e-commerce составила 2,41 трлн рублей — это больше, чем все онлайн-продажи в 2019 году.

Учитывая массовый переход покупателей в онлайн, ритейлеры были вынуждены оптимизировать количество офлайн-точек и адаптировать их под меняющиеся запросы бизнеса и потребителя. На этом фоне рынок коммерческой недвижимости в 2021 году претерпел следующие изменения:

- «Из точки продаж — в мультиформатный объект»

Торговые помещения перестали быть исключительно местом совершения покупки. Для привлечения и поддержания клиентского трафика собственникам торговой недвижимости было необходимо расширить формат имеющихся площадей, предлагая сервисные и развлекательные услуги.

Магазины по сути стали переформатироваться в мультиформатные объекты, где одновременно могут располагаться торговая витрина, пункт выдачи онлайн-заказов и сервисный центр.

- «Из центра — в спальные районы»

С распространением удаленных и гибридных режимов работы и учебы, востребованной стала локальная инфраструктура и магазины формата «у дома». Они стали альтернативой крупным торговым центрам и галереям в центральной части города: так, по данным Авито Недвижимости, в Москве спрос на покупку торговых объектов, к примеру, вблизи метро «Охотный ряд» с начала года снизился в полтора раза (-70% год к году), в то время как в спальных районах, в частности, вблизи станций «Строгино» и «Ясенево» интерес к аренде торговых помещений вырос — на 18% и более чем в три раза с начала года соответственно.

В результате на рынке коммерческой недвижимости самым востребованным типом объектов стали помещения свободного назначения (ПСН), которые обычно занимают первые этажи жилых домов и могут быть адаптированы под магазин, кофейню, салон красоты или другую инфраструктуру. На Авито Недвижимости по итогам ноября на ПСН пришлось наибольшая часть всех запросов потенциальных покупателей и арендаторов коммерческих площадей в России — 46% и 41%. При этом с начала года спрос на покупку помещений свободного назначения на Авито Недвижимости вырос на 23% (+11% год к году), а на аренду — на 29% (+37% год к году).

- «Из онлайн в офлайн, и наоборот»

Для создания позитивного клиентского опыта физические торговые точки начали объединять преимущества онлайн и офлайн, обеспечивая бесшовный переход от интернет-покупок к традиционному шопингу. Так, сегодня можно заказать товар на сайте онлайн, а получить его уже в магазине и лично пообщаться с продавцом. Или же выбрать товары в супермаркете «вживую», а оплатить их — онлайн на кассе самообслуживания без контакта с кассиром.

Помимо этого, ритейлеры стали чаще объединять торговые точки со складами, оптимизируя логистику и развивая сервисы доставки. Предприниматели, которые заинтересованы в подобном решении и ищут подходящий объект на Авито Недвижимости, как правило, подписываются на обновления сразу по нескольким категориям объявлений — «склады», «торговые площади», «помещения свободного назначения», а понравившиеся варианты сохраняют в подборки.

Учитывая, что самые интересные коммерческие объекты довольно быстро находят покупателей и арендаторов, это позволяет не пропустить уникальные и выгодные предложения.

Анализируя динамику на рынке торговых площадей, можно отметить, что пока показатели спроса и предложения находятся ниже значений 2019 года и не вернулись на допандемийный уровень. Однако отрасль взяла курс на реабилитацию и восстановление: по данным Авито Недвижимости, относительно прошлого года интерес российских предпринимателей к аренде торговых объектов повысился на 6% (+1% с января 2021 г.), к покупке — на 1% (+8% с января 2021 г.).

Таблица 12. Динамика показателей на рынке торговой недвижимости в России, данные Авито Недвижимости на 1 декабря 2021 г. по итогам прошедшего месяца

Тип сделки	Спрос		Предложение		Средняя цена за кв.м		
	Изменение за год	Изменение за 2 года	Изменение за год	Изменение за 2 года	Изменение за год	Изменение за 2 года	Значение цены в 2021
Аренда	6%	-15%	-5%	-6%	16%	26%	1 000
Покупка	1%	-9%	3%	-8%	34%	45%	78 361

С одной стороны, текущая непредсказуемость эпидемиологической ситуации и сохранение ряда ограничительных мер, негативно отражаются на темпах восстановления рынка торговой недвижимости и существенно осложняют ее дальнейшее развитие. С другой стороны, мы видим, что в отрасли активно появляются новые игроки, которые создают спрос и занимают текущие свободные помещения, адаптируя их под новые потребительские запросы.

В перспективе ожидается, что рынок торговой недвижимости продолжит плавно восстанавливаться после длительного кризисного периода. При этом некоторые ритейлеры будут сокращать количество физических торговых точек, а часть из них может

полностью изменить формат — например, уйти от офлайн-продаж и сфокусироваться на доставке. Другие же магазины и торговые точки будут больше сконцентрированы на создании уникального клиентского опыта, который будет дополнять процесс совершения покупок в онлайн-среде. Это касается как дальнейшего развития сервисного обслуживания (в том числе разных опций доставки), так и технологических решений. К примеру, крупные торговые сети (такие как “Азбука Вкуса”, “ВкусВилл”, Metro, X5 Group) уже тестируют и открывают магазины без касс и продавцов, где покупатели могут самостоятельно сканировать товары и оплачивать их через приложение или на карте самообслуживания.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на техническое состояние (отделку)

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

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

Класс конструктивных систем.

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

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

Таблица №13. Ценообразующие факторы

№ п/п	Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
1	2	3
2	Местоположение	Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. Центр - дороже; окраина - дешевле. Диапазон может составлять от 0-30%. (Экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др. Значений более 30%, указывает о неверно подобранном аналоге в сравнение по данному ценообразующему фактору.
3	Факт сделки (уторговование)	Сделка - 0%, предложение: скидка до 21,0% (Источник: <i>Справочник Оценщика недвижимости 2020 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.</i>)
4	Передаваемые права	Продается только собственность, без каких либо ограничений
5	Время продажи/предложения	Конъюнктура рынка стабильна: 0%. Однако отклонения могут составлять при правильном подборе аналогов до 10%
6	Условия продажи (чистота сделки)	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки; Нетипичные условия: расчет не денежными средствами
7	Условия финансирования	(векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
8	Назначение объекта	Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения, дороже производственно-складской

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

Таблица 14. Перечень объектов аналогов

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

11	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Ботанический сад, Сельскохозяйственная улица, 16А	Нет	продажа	1580,0	Хорошее	75 949 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1580_m_1057830299
Аренда								
12	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка	Не установлено	аренда	178	Хорошее	3 933 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098
13	Торгово-офисные помещения	г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира	Не установлено	аренда	339	Хорошее	3 792 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
14	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, М. Белорусская	Не установлено	аренда	82	Хорошее	3 732 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
15	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Воробьевы горы	Не установлено	аренда	296	Хорошее	1 375 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/97425/
16	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. парк культуры	Не установлено	аренда	688	Хорошее	17 500 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/96323/

Основные выводы

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

2. Цена предложений на торгово-офисную недвижимость в г. Москве колеблется от 75 949 до 262 861 руб./кв.м. Средняя стоимость предложения за 1 кв.м. составляет 156 579 руб./кв.м. Подробный анализ рынка показал, что основными ценообразующими факторами являются: транспортная доступность, территориально-экономическая зона месторасположения, плотность проходимости людей, автомобильный трафик, состояние, площадь объекта и ряд других факторов напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

3. Наибольшее количество предложений по аренде аналогичных объектов в г. Москве торгово-офисного назначения, представлено в ценовом диапазоне цен от 1375 до 17 500 руб./кв.м./мес. Средняя стоимость аренды за 1 кв.м. составляет 6 066 руб./кв.м./мес. Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов как: местоположения объекта, площади, площади земельного участка, технического состояния, наличия подведенных инженерных сетей, и т.д.

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

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

Источник:

[https://www.arendator.ru/news/177724-](https://www.arendator.ru/news/177724-cbre_rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_v_2021_godu_demonstriroval_aktivnoe_vosstanovlenie/)

[cbre_rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_v_2021_godu_demonstriroval_aktivnoe_vosstanovlenie/](https://new-retail.ru/business/sinergiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti_6782/)

[https://new-](https://new-retail.ru/business/sinergiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti_6782/)

[retail.ru/business/sinergiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti_6782/](https://new-retail.ru/business/sinergiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti_6782/)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные преимущества и недостатки затратного подхода при оценке объектов недвижимости представлены в таблице №15.

Таблица 15. Преимущества и недостатки затратного подхода

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

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

Оптимальной сферой применения затратного подхода при оценке объектов улучшений являются:

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

Сравнительный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- и другая информация, напрямую влияющая на стоимость объекта.

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

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

Доходный подход

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

Выбранные подходы и методы оценки

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

Таблица №16. Выбранные подходы и методы оценки.

№ п/п	Подход к оценке	Методы оценки
1	2	3
1	Сравнительный подход	Метод корректировок
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 17. Описание объектов аналогов для объекта оценки¹

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	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	Характеристики объекта	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями
3		Строения:	Строения:	Строения:	Строения:	Строения:
4		Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 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 (торгово-офисного назначения), общей площадью 173,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного 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	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года	Декабрь 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

	кв.м.					
16	Общая площадь ЗУ, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
18	<i>В т.ч.: вид права на ЗУ</i>	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением
19	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
20	Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
21	Изолированность	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
22	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
23	Инженерные системы	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Физическое состояние здания/год постройки объекта	Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е	Хорошее/1970-е	Хорошее/1950-е
26	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
27	Цена, с НДС руб.		40 800 200	39 251 500	21 000 000	38 000 000
28	Цена, с НДС руб./кв.м.		135 100	145 000	121 387	146 154
29	Источник		http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/276912303/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/253650147/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/255484974/ (См. Приложение)

5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения

Описание корректировок

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Таблица 18. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Высококласные 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 отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%,$$

где V – искомый показатель, σ – среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ – 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,

K - 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 19. Расчет стоимости сравнительным подходом ²

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Стоимость объекта	руб.		40 800 200	39 251 500	21 000 000	38 000 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	6963,1	302	270,7	173	260
3	Цена предложения	руб./кв.м.		135 100	145 000	121 387	146 154
4	Поправка на торг	%		-17,2%	-17,2%	-17,2%	-17,2%
5	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
6	Дата предложения	дата	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года
7	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
9	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
10	Расстояние до центра г. Москва		В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
11	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.
12	Проходимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
13	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
14	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
16	Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
17	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
18	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
19	Характер использования (назначение)		Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)

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

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
20	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
22	Дополнительные улучшения		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
23	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
24	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
25	Корректировка на общую площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
26	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
27	Корректировка на состав площадей	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
28	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
29	Этаж расположения		Переменная этажность	1/5	цокольный	1	1
30	Корректировка на этаж расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
31	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
32	Инженерные сети подведенные к оцениваемому объекту		В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
33	Корректировка коммуникации	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
34	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
35	Физическое состояние здания/год постройки		Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е	Хорошее/1970-е	Хорошее/1950-е
36	Корректировка на состояние здания/год постройки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
37	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
38	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
39	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
40	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 863	120 060	100 508	121 016
41	Сумма корректировок по модулю	%		17,2%	17,2%	17,2%	17,2%
42	Весовые доли			0,25	0,25	0,25	0,25

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
43	Коэффициент вариации	%	8,38				
44	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	113 362				
45	Стоимость улучшений	руб.	789 350 942				

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 19а. 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	113 362	5	0	0	119 030	8 891 541
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	113 362	5	-5	0	113 079	11 907 219
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	113 362	0	-15	0	96 358	20 678 427
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	113 362	5	-5	0	113 079	13 162 396
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	113 362	5	-5	0	113 079	10 889 508
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	113 362	5	-15	0	101 176	7 274 554
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	113 362	5	0	0	119 030	8 546 354
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	113 362	-15	0	0	96 358	113 365 187
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	113 362	5	-15	0	101 176	8 761 842
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	113 362	5	-5	0	113 079	8 797 546
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	113 362	5	0	0	119 030	17 878 306
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	113 362	5	-10	0	107 127	6 470 471
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	113 362	5	-10	0	107 127	17 001 055
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	113 362	5	-10	0	107 127	14 579 985
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	113 362	-15	0	0	96 358	420 679 756
16	Итого:	6 963,10						688 884 147

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 24 декабря 2021 года составляет:

688 884 147 рублей 00 копеек

(Шестьсот восемьдесят восемь миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи сто сорок семь) 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	8 891 541
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	11 907 219
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	20 678 427
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	13 162 396
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	10 889 508
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	7 274 554
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	8 546 354
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	113 365 187
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	8 761 842
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	8 797 546
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	17 878 306
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	6 470 471
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	17 001 055
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	14 579 985
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	420 679 756
16	Итого:	6 963,10		688 884 147

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

В качестве потока денежных средств берется чистый операционный доход.

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

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

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

5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения

Описание поправок

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину торга. По данным Справочника оценщика недвижимости 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		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.Высококласные 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 применяется в том случае если представленные на рынке объекты аналоги содержат в предлагаемой стоимости арендной платы расходы на эксплуатацию и содержание того или иного объекта. Величина данного процента зависит от размеров объектов, качества помещений и ряда других параметров. От представителей фирм, АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44, профессионально занимающихся управлением недвижимостью нами были получены данные, что в среднем эта величина составляет от 10% до 20% от действительного валового дохода. В данном случае корректировки не применялись.

Корректировка на этаж расположения

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

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

Корректировка на площадь помещения

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

Корректировка на коммуникации

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

Корректировка на 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 отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%,$$

где V — искомый показатель, σ — среднее квадратичное отклонение, $\bar{x}$ — 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,

K - 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-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В	
Адрес	г. Москва	г. Москва, ЦАО, пер.Столешникова М. Тверская, М. Чеховская		г. Москва, ул. Можайский Вал ул., 8 М. Киевская		г. Москва, ЦАО, Тверская Лесная ул., 5, М. Белорусская	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года		Декабрь 2021 года		Декабрь 2021 года	
Арендная плата, руб./год без НДС		8 288 280		13 598 640		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.ru/ofisnaya-nedvizhimost/stoleshnikov-pereulok-arenda-ofisa-195-kv-m-o-5875 (См. Приложение)		https://www.apex-realty.ru/view.php?id=301034 (См. Приложение)		https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/belaya-ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457 (См. Приложение)	
КОРРЕКТИРОВКА	ОПИСАНИЕ	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение
Состав прав	Аренда	Аренда	0%	Аренда	0%	Аренда	0%
Условия финансирования	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия продажи	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия рынка (дата продажи)	Декабрь 2021 года	Декабрь 2021 года	0%	Декабрь 2021 года	0%	Декабрь 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%	
Согласование результатов							
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		2 972		2 796		2 937	
Весовые доли		0,33		0,33		0,33	
Коэффициент вариации, %	3,21						
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 24 декабря 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 производства	Динамичный	X									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,0									

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

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

есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции. Для оцениваемого объекта типичный срок экспозиции составляет 9 месяцев.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

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

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

R_0 – безрисковая ставка.

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

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

Расчет ставки капитализации

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

Ставка капитализации состоит из двух частей:

Ставки доходности инвестиций (ставки дисконтирования).

Нормы возврата капитала.

Далее рассчитываем вторую часть ставки капитализации - норму возврата капитала.

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

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

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

где:

KD – ставка дисконтирования;

n – срок экономической жизни

Таблица 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:

$$C_{зд} = \frac{ЧОД}{СК}$$

где:

С_{зд} – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ДВД - ОР;$$

где:

ДВД – действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы по объекту оценки.

$$ДВД = ПВД * Кз * Кс;$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.

Кз - коэффициент не до загрузки помещений;

Кс - коэффициент сбора платежей;

$$ПВД = Аст * S;$$

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 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.	Корректировка на площадь помещения, %	Корректировка месторасположения объекта, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Большой	74,7	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

	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 24 декабря 2021 года 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

Подход	Справедливая стоимость, руб.
Затратный, руб.	Не применялся
Сравнительный, руб.	688 884 147
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 купли-продажи, подобных объектов. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости произведен по формуле:

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

где:

PV - обоснованная Справедливая стоимость объектов оценки, руб.;

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

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

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

Q1 – весовой показатель достоверности затратного подхода;

Q2 – весовой показатель достоверности доходного подхода;

Q3 - весовой показатель достоверности сравнительного подхода

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

Таблица 29. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по затратному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по сравнительному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по доходному подходу с весовым коэфф. руб.	Сумма округленно руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	Не применялся	___	___	8 891 541	0,5	4 445 771	6 525 792	0,5	3 262 896	7 708 667
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	Не применялся	___	___	11 907 219	0,5	5 953 610	8 739 058	0,5	4 369 529	10 323 139
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	Не применялся	___	___	20 678 427	0,5	10 339 214	15 935 338	0,5	7 967 669	18 306 883
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	Не применялся	___	___	13 162 396	0,5	6 581 198	9 660 269	0,5	4 830 135	11 411 333
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	Не применялся	___	___	10 889 508	0,5	5 444 754	7 992 130	0,5	3 996 065	9 440 819
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	Не применялся	___	___	7 274 554	0,5	3 637 277	5 339 006	0,5	2 669 503	6 306 780
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	Не применялся	___	___	8 546 354	0,5	4 273 177	6 272 448	0,5	3 136 224	7 409 401
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не применялся	___	___	113 365 187	0,5	56 682 594	102 779 040	0,5	51 389 520	108 072 114
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не применялся	___	___	8 761 842	0,5	4 380 921	6 430 570	0,5	3 215 285	7 596 206
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	Не применялся	___	___	8 797 546	0,5	4 398 773	6 456 778	0,5	3 228 389	7 627 162
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	Не применялся	___	___	17 878 306	0,5	8 939 153	13 121 472	0,5	6 560 736	15 499 889
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	Не применялся	___	___	6 470 471	0,5	3 235 236	4 748 890	0,5	2 374 445	5 609 681
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	Не применялся	___	___	17 001 055	0,5	8 500 528	12 477 629	0,5	6 238 815	14 739 343
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	Не применялся	___	___	14 579 985	0,5	7 289 993	10 700 726	0,5	5 350 363	12 640 356
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	Не применялся	___	___	420 679 756	0,5	210 339 878	381 396 288	0,5	190 698 144	401 038 022
16	Итого:				688 884 147			598 575 434			643 729 795

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 24 декабря 2021 года составляет:

643 729 795 рублей 00 копеек

(Шестьсот сорок три миллиона семьсот двадцать девять тысяч семьсот девяносто пять) 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	7 708 667
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	10 323 139
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	18 306 883
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	11 411 333
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	9 440 819
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	6 306 780
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	7 409 401
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	108 072 114
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 596 206
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	7 627 162
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	15 499 889
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	5 609 681
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	14 739 343
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	12 640 356
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	401 038 022
16	Итого:	6 963,10		643 729 795

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


Ерехина О.Н.,
Оценщик ООО АКГ «ХАРС»



7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА

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

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература и источники информации:

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

Данные, предоставленные Заказчиком

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

9. ПРИЛОЖЕНИЕ

142

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

17.08.2010

Документы,
основания:

Правка доверительного управления, зарегистрированная ФОФР России 04.02.2010 за № 1732-94/54699; Выписка из реестра новых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридического лица от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект государственного
права:

Высший инвестиционный пай Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о котором устанавливаются на основании данных отчетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов лиц, владеющих инвестиционными паев.

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

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

Кадастровый (или
регистрационный) номер:

2821/08

Существующая
юридическая
(обремененная) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним - 17.08.2010 года
сделана запись регистрации № 75-75/13-005/2010-227

Регистратор:

АЛЕКСАНДР АА

77.АМ

№ 579994

144

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВДИ Юго-Восточное ВДН

ВЫЗКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 2069/18 Литер -
по состоянию на 6.09.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-				
Прежний кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00067443				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Чистова				
Дом	22	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	14787,1	Количество квартир	171		
	3246,7	Материал стен	панельные		
	814,2	Год постройки	1998		
	-	Этажность (без учета подвальных этажей)	10-12		
	-	Подвальных этажей	1, в т.ч. технических		
2432,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3439,2			
Площадь застройки (кв.м.)	3495	Плановая архитектура	нет		
Жилая площадь (кв.м.) иных помещений	8775,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в инвент. плане (кв.м.)	3752,0 -		



02 40 09 0145118

146

Описание объекта права: помещение

Кадастровый номер И -

Наименование правообладателя (ФНО для физического лица)	ООО "Т.К. - Извест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	136,1	Немоторная площадь (кв.м.) в т.ч.	136,1
Жилая площадь (кв.м.) и/или площадь помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) и немоторная площадь помещений	-

Характеристики объекта приведены в соответствии с проектной планкой

Начальник ТИП:

Е.А. Егорова

2.03.2010 Подпись

Исполнитель

Орехова Т.С.

2.03.2010 Подпись

Удостоверение личности
протокол и подпись
Нестерова Т.С.

146

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
поземного

Лист № 1, всего листов 2

Дата 02.03.2010

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (разре-
зисковый/учетный номер) 2063/18 (00057443) 0237

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 136,1 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения жилищное
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане XI
- 1.9. Присвоение кадастровый (условный) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 10.10.2006
- 1.11. ГМТ МосгорТМ (Юго-Восточное ТМТМ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МБ-45-06/1 от 31 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного ТМТМ

М.П.

(подпись)

Е.А. Игрова

(подпись, фамилия)

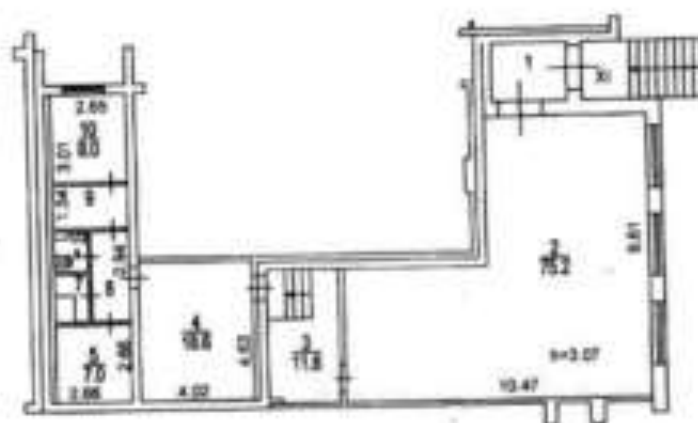


02 40 09 0145122

Лист № 1 , всего листов 2

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

1 ЭТАЖ



Начальник ТЭТИ

M. B.

И. А. ЕДГОВА

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc.

Форма 5

СТРАХАКА ВПН О СОСТОЯНИИ ЗДАНИИ

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

СОСТОЯНИЕ СЕВЕРТА

Общий процент износа %	14	на	2007	Год постройки	1998
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h1=2,85 h2=3,10 h3=2,63 h4=2,64 h5=2,65 h1=2,75 h2=3,07 h3-12=2,65				

Веро технического инвентаризации Кро-Восточное ВПН

Начальник ВПН

Е.А. Ворона

2 марта 2010 г.

Исполнитель Орехова Т.С.



03 40 300185

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



02 40 09 0145116

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Чистова
наименование ул. Чистова, Квартал 1149
 домовл. (вл.): - дом 22
наименование домовл.
 корпус - строение (оборужение) -
наименование строения
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) XI
 квартал № 2069/18 Юго-Вост. АО г. МОСКВЫ

1-й ЭТАЖ



2 Юго-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

03 40 300185

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 10 • 10 2006 г.
 Исполнитель: [подпись] /Орехова Т.С./
 Проверил: [подпись] /Нестерова Т.Н./
 • 02 • 03 2010 г.

Выполнено по плану инвентаризации
 помещений и сооружений
 Нестерова Т.Н.

Масштаб 1:200

150

Юго-Восточное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

Помещение N XI Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 10.10.2006

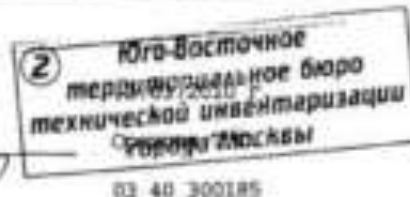
Акт Московэксспедан

о произведенном переустройстве помещений в этом доме
от 21.07.2006

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

Экспликация на 1 странице

Исполнитель

03 40 300185

 Руководитель группы по инвентаризации
 сооружений и сооружений
 Г.И.Истерова Т.Н.


02 40 09 0145120

151


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: * * 17 АПР 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-041646099, Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807, Записка на приобретение инвестиционных паев № 3003 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о котором устанавливаются на основании данных записей 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 В., д.12, стр.1
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 74,7 кв.м
Ограничения помешений предоставляются на обороте)

Кадастровый (или инвентарный) номер: 9:28/09758

Смещение/наименование юридического лица (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

и при в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним * * 17 АПР 2010 года
сделка/акт регистрации № 77-77/13.003.2010-223

Регистратор: САНСКОЕ АА



77 АМ N 570006

153

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Центрального ТЭО

ВЫЯСКА ИЗ ТЕОРЕТИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Приватизационный кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00017223			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Большой Овчинниковский пер.			
Дом	12	Корп.	-	Строение	1
Предназначенное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		4362,9	Количество квартир	48	
кроме того площадь (кв.м.): в т.ч.		392,5	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		375,3	Год постройки	1930	
теплового подполья теплового этажа		-	Этажность (без учета подвальных этажей)	5	
вент. камер		-	Подвальных этажей	1	
других помещений		17,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	720,5	
Площадь застройки (кв.м.)		1137	Планетик архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) в том числе: жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		2677,0	Нижняя площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	608,9 -	



02 10 09 0054735

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта приведены в экспозиции и пояснительном плане

Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

10.03.2010 Подружжя

10.03.2010 Подпись:



© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

Friday

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 10.03.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 362/3 (00017229:0027)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 74,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Болшой Овчинниковский
Номер дома	13	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения жилищное
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
- 1.9. Присвоенное кадастровое (условное) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Премещение: дата обременения - 09.07.2007
- 1.11. ГУП МосгосЭТИ (Центральное ТЭТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-05/1 от 14 июня 2005 г.

Начальник Центрального ТЭТИ



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



02 10 09 0054731

156

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Оформлен в г. В.П. ВОШКОМ

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер 50:08:0080001:001
 Инвентарный номер (или присвоенный учетный номер) 001/001

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Начальник ТБТИ



Субботина Елена Александровна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы
 (подпись)

158

Форм. 5

СПРАВКА ТЭИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИИ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	56	на	1997	Год постройки	1930
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	много				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=3,15 h2=3,75 h1эт=2,85 h2эт=2,89 h2-5эт=2,85				

Ведо технического инвентаризации Центральное ТЭИ

Начальник ТЭИ

Н.Н. Кудрякова

"4" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЭИ: Москва

Исполнитель: Мещкова Л.В.



Расходные талоны по инвентаризации зданий и сооружений (Формат 5)



02 10 09 0047328

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Большая Ордынская ул. 100/10, кв. 10

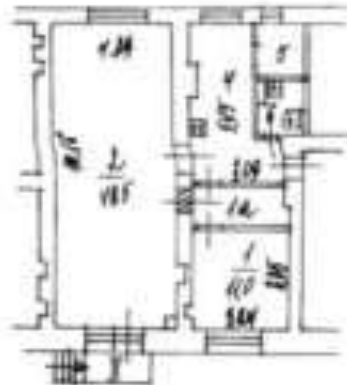
домовлад. (вл.) _____ дом 10

корпус _____ строение (сооружение) 1

на часть 1 этажа помещ. (квартиры) 1

квартира № 10/10 15 кв. м. Москвы

1 й ЭТАЖ



② - Центральный
территориально-аналитический
инвентаризационный
центр Москвы

Инв. № 100/10

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 09 • 09 200 7 г.

Исполнитель Никишина

Проверил Тихонова

• 10 • 03 200 10 г.

Масштаб 1:200

159

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Волжский Очаковский пер., 12, стр.1

стр. 1

Помещение № II Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование: 9.07.2007

Акт Московскэксплоатации

о проведении переустройства помещений в жилом доме
от 5.04.2007

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений эксплуат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		пож.	быт.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	пом.подсобное	11,0		11,0	торгов.			289
	1а	пом.подсобное	3,6		3,6	торгов.			
	2	зал торговый	43,5	43,5		торгов.			
	4	пом.подсобное	11,8		11,8	торгов.			
	5	кладовая	2,6		2,6	торгов.			
	6	уборная	2,2		2,2	торгов.			
Итого по помещению			74,7	43,5	31,2				
---Нежилые помещения всего			74,7	43,5	31,2				
в т.ч. Торговые			74,7	43,5	31,2				

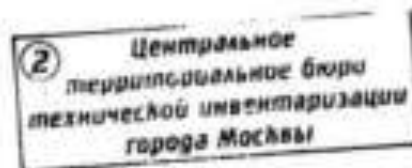
Экспликация на 1 странице

10.03.2010 г.

Исполнитель

Михаева Л.В.

03 10 300415



02 10 09 0054733

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

17.05.2010

Достоверность
основания:

Принята доверительного управления, зарегистрированное ФСОФ России 04.02.2010
за № 1732-94/04-099; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от
12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционного пая № 3001 для
кредитных лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от
13.04.2010

Субъект (субъекты)
права:

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

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, проезд ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д.50
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 105,3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или
кадастровый номер):

9-816/021

Судебными
органами
(обремененный) право:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о входе Единым государственным реестром прав на недвижимое
имущество и сделок с ним "18" мая 2010 года
файл: лист регистрации № 77-77-13-005/2010-284

Регистратор

ТАДЕВСКИЙ АА

Повторное выдано свидетельство 77 АМ 378263 от 18.05.2010

77 АМ

№ 179972

162

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ИЛИ Оценочные ТИДК

ВЫЗВАНА ИЗ ТЕОРЕТИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЦЕНАХ (СТРОИТЕЛЬСТВО)

И дата 2213/1. Ветер -
по состоянию на 24.02.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-				
Прежний кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00012675				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Ленинградский просп.			
Дом	50	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	7640,7	Количество квартир	72		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	810,0	Материал стен	кирпичный		
лестничная клетка	768,0	Год постройки	1936		
теоретического подполья теоретического этажа	-	Этажность (без учета подполья и этажей)	5		
вент. камер	-	Подполья этажей	1		
других помещений	42,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1483,0		
Площадь застройки (кв.м.)	1908	Планировка архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилая площадь	3912,9	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в инвент. помещ. (кв.м.)	1963,8		
			-		



02 92 09 0210980

463

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер: № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010



Руководитель группы по контролю за
состоянием и содержанием
Цирульникова В.А.

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

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

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

- 1.5. Назначение помещения жилищное
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Присвоенные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования - 17.10.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МБ-050072 от 14 июля 2006 г.

Начальник Северного БТИ

И.П.



И.В. Копылова
(подпись, печать)
Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ



02 92 09 0210981

165
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

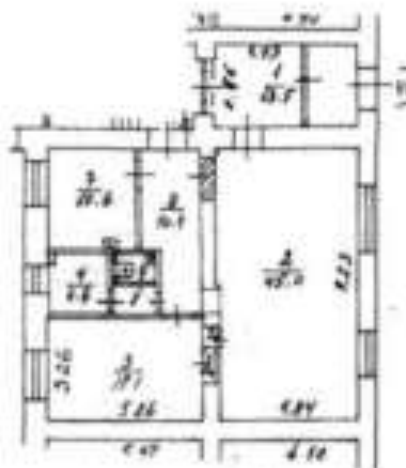
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

2213/1 (00012673:0006)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.10 м

1 этаж



Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

И. П.



Ломоносова
Галина Александровна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ
В. В. КУДРИЦОВА
(подпись, печать)

Северное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 50

стр. 1

Помещение N VI Тип: Торговое
 Последнее обследование 17.10.2006
 Распределение Москвоспецтехом
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 31.03.2006 N А0022019-06

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. назначения (с коэф.)			Площадь
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
1	1	коридор	13,5		13,5	торгов.			310
	2	зал торговый	45,0	45,0		торгов.			
	3а	шкаф встроенный	0,4		0,4	торгов.			
	3	кабинет	17,1	17,1		торгов.			
	3а	шкаф встроенный	0,4		0,4	торгов.			
	4	ком. хозяйственное	4,6		4,6	торгов.			
	5	коридор	1,6		1,6	торгов.			
	6	уборная	1,7		1,7	торгов.			
	7	кабинет	10,6	10,6		торгов.			
	8	коридор	10,4		10,4	торгов.			
Итого по помещению			105,3	72,7	32,6				
---Нормативная площадь всего			105,3	72,7	32,6				
в т.ч. Торговое			105,3	72,7	32,6				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Роговцев А.Н.

03 92 300258

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

1 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 92 09 0210983

867

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

h = 2.10 м

1

2 ЭТАЖ

3000256

1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
17 октября 2008 г.

Исполнитель Рогозина А. Н.

Проверил Циркулиникова В. А.

2 февраля 2010 г.

Форма 5

СТАНДАРТ ИЛИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	на	2007	Год постройки	1936
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	желез.				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от т.д., электричество				
Высота потолков	h1=2,45 h1st=2,45 h1st=3,10 h1st=3,85 h2st=3,04 h2st=3,10 h3-4st=3,05 h5st=2,91 h5st=3,10 h1st=1,98				

Ведо технического инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Курякина

"2" февраля 2010 г.

Лимонова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель: Рогова А.Н.



03 92 300258

Подпись главы по инвентаризации
проект и документ
Цырульникова В.А.



02 92 09 0210977

168

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

Дата выдачи: 17.04.2010

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ДВОРЕЦКАЯ, д.175
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 214,6 кв.м
(с перечнем помещений представлено на обороте)
Противопоставлен переопределению, не согласованная и установленным порядком

Кадастровый (или иной) номер: 40601

Существование ограничений: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Обремененный объект: и чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " - 17.04.2010 года
ссылка на запись регистрации № 77-77-13/005/2010-235

Регистратор: СХЛЕВСКАЯ АА

77 АМ № 570099

Форм 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИИ

Дата заполнения	1.03.10	СВЯЗЬСТ	Здание
Паспорт ГербТН №	2114/11		
Адрес	Город	Москва	
	Округ	Центральный	Квартал № 2114
Наименование (ул., пр., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Лобненская ул.		
Дом	175	Корпус	- Строение -
Помещ. №	-		
Примечание:			

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	11	на	2009	Год постройки	1995
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	железобетонное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Система технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	hпо=2,22 hпр=2,30 hлст=2,65 hлст=3,15 h2-14ст=2,65 hп=1,90 hвн=2,30				

Водо-технической инвентаризации: ЦО-Восточное ТЭЦ

Начальник ТЭЦ

Е.А.Ворова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель: Исаев Г.Н.



03 40 300184

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



02 40 09 0145053

03 40 400184
Постановка была составлена по состоянию на
• 20 • 09 2007 г.
Исполнитель Никитин, А.А.
Проверил З
• 04 • 03 2008 г.

113

Юго-Восточное ТБМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лобненская ул., 175

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговое

ф. 25

Последнее обследование 20.09.2007

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

Акт Московского

о проведении передстройки помещений в нежилом доме

от 24.04.2007

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

Экспликация на 1 странице

1.03.2010 г.

Исполнитель

Ивонина Г.Н.

03 40 300184

Руководитель группы
строителей и архитекторов
Нестерова Т.Н.



02 40 09 0145044

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
поземельный

Лист № 1, всего листов 2

Дата 01.03.2010

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2114/11 (00061066.0385)

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предметные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования - 20.02.2007
Помещение переоборудовано без расширения (ком. 2, 3, 5-7, 15, 16)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ Юго-Восточное БТИО
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 19-15-06/3 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.

Е.А. Бочкова
(подпись, печать)

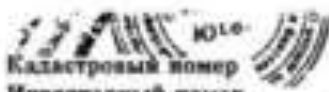
02 40 09 0145047

45

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

DISCUSSION

Лист № 2, всего листов 2

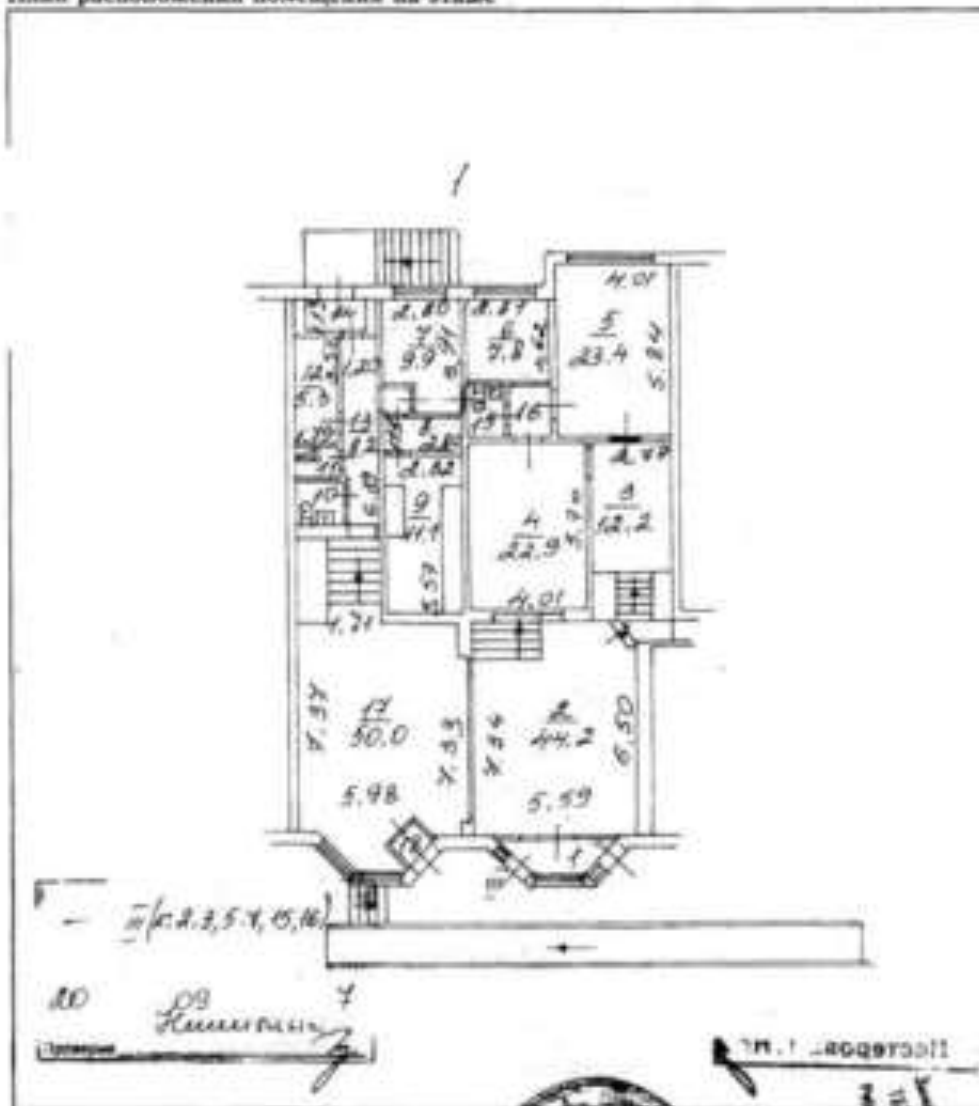


Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 2114/11 00061066 0383

2. План расположения помещения на этаже



Macmillan 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(PLEASE INDICATE YOUR DISCOUNT)



10. **RETRACTED**

M.H.

www.cma.ca, 800-361-2222

■ M. J. Jagerschell

186

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УДМ Юго-Восточное ТЭИ

ВЫКАЗА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 40 09 0145043

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер № -

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

Характеристика объекта приведена в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на производственное переоборудование в ТЭП не получено

Начальник ТЭП

Е.А.Егорова

1.03.2010 Подпись

Исполнитель

Нестерев Г.Н.

1.03.2010 Подпись

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

187

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВ ТРАНСПОРТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 МАЯ 2010 г.

Документы-основания: Протокол доверительного управления, зарегистрированный ФСОФР России 04.02.2010 за № 1732-04164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08-7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. МИХАЙЛОВСКАЯ, д.16/1
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 116,4 кв.м
(схематический план помещения представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 266014

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

и внес в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 11 МАЯ 2010 года
сделка принята регистрацией № 77-77-13/003/2010-223

Регистратор: **САФВИНСНЕ АА**

МОСКВА

77 АМ

№ 078253

170

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ульяновская

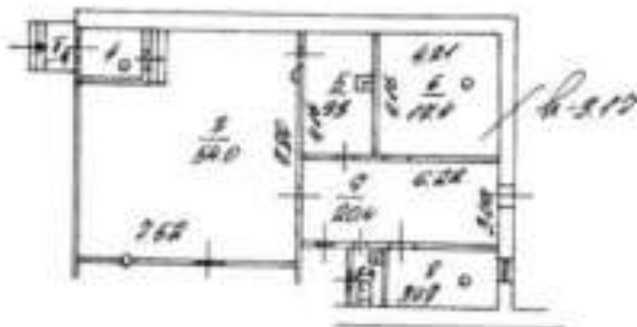
деловая (вл.) _____ дом 170

корпус _____ строение (сооружение) _____

на часть 1 этажа помещ. (квартиры) 74

квартал № 00025 30 г. Москвы

И ЭТАЖ



Разрешение на проведение геодезических работ

в 170 № 74

Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено

15. 09 100 А

Рис. 170

Примечание: 170

100260

Поэтажный план составлен по состоянию на

15. 09 200 А

Исполнитель: В.А.

Проверил: В.А.

15. 09 200 А

Масштаб 1:200

СТАНДАРТ ИЛИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	школа		
Паспорт, ГРНПМ №		2977/В			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2977		
Наименование (ул., пер., пер. просп., туп., бульв. и т.п.)		Мещинская ул.			
Дом	16/1	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ СЕВЕРКА

Общий процент износа %	29	на	2004	Год постройки	1970
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	много				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление централизованное от т.п., электричество				
Высота потолков	h1=2,18 h2=2,65 h3=3,00 h4=3,17 h2-14эт=2,65				

Вид технического обследования Северное ТЭП

Начальник ТЭП

В.В. Кудрякова
Домникова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТЭП

"2" февраля 2010 г.



М.П.

Исполнитель: Роговская А.Н.

03 92 300260

Руководитель группы по обследованию
зданий и сооружений
Цырульников В.А.



02 92 09 0210961

Северное ТЭИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мещановская ул., 16/1

стр. 1

Помещение № 11а Тип: Витоего оборудования

ф.25

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

от 6.10.2000 № 5673

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогова А.Н.

03 92 300260

Присутствуют: _____
судья и секретарь

Цирульникова В.А.

1
Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210967

113

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
гражданский учетный номер)2977/В (00014734:0108)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

116,4 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилищное

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната1.8. Номер помещения на поэтажном плане IIa

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

1.10. Примечание:

дата обследования - 15.02.2004Помещение переоборудовано без разрешения1.11. ГУП МосгорТИМ (Северный ТИМ)

(наименование органа государственной власти)

свидетельство об аккредитации № 02-142-0574 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТИМ

М.П.



В.В. Елизарова
Заместитель (подпись)
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТИМ



02 92 09 0210965

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

Форма 1А
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Северное ТДП

ВЫЯСКА ИЗ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210964

116

Описание объекта права: помещение

Кадастровый номер № -

Наименование правообладателя (ОИО для физического лица)	ООО "Т.К.-Инвест" - 116,4 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	116,4	Итого площадь (кв.м.) в т.ч.	116,4
Итого площадь (кв.м.) вместе помещений	-	Итого площадь (кв.м.) в составе помещений	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Удряжова

2.02.2010 Подпись

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозова А.Н.

2.02.2010 Подпись



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


 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной
 регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " июня 2010 г.

Документ-основание: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-04164699; Выводка 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: Владение инвестиционными паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых зарегистрированы на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый или Единый государственный номер
 Свидетельство
 юридическое (обременение) право: ДОВЕРИТЕЛЬСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

в соответствии с Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2010 года
 содана запись регистрации № 77-77-2010/2010-236

Регистратор: ТАДЕВСКИЕ А.А.

Подпись, печать свидетельства 77 АМ 579098 от 17.06.2010

77 АМ N 580942

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОЧЕРК СТМ

ЗАЯВКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-				
Предшлюдей кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00028054				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульвар, и т.п.)	Хорошевское шоссе				
Дом	1	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего (кв.м.)	10669,8	Количество квартир	99		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	905,9	Материал стен	каменный		
лестничных клеток	761,9	Год постройки	1956		
технического подполья	-	Этажность (без учета подвальных этажей)	5		
технического этажа	-	Подвальных этажей	1, в т.ч. подвал		
инст. камер	-	Инженерно-техническая стоимость (тыс.руб.)	2113,2		
других помещений	144,0	Планировка архитектуры	нет		
Площадь застройки (кв.м.)	2479	Нормативная площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1300,9		
Жилая площадь (кв.м.)	4684,0		-		



02 92 09 0210971

(18/0)

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Курочкина
Помощник
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

2.02.2010



Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист N 1, всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

2143/1 (00028054-0106)

1. Основное объект недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1.3. Общая площадь помещения

28,0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения

жилищное

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

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

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

III

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

1.10. Премещение:

дата обследования - 26.05.2006

1.11.

ГУП Мосгосстрой (Северное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N 09-15-06/1 от 14 июня 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ



В.В. Кудряшова

(подпись, фамилия)

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

02 92 09 0210973

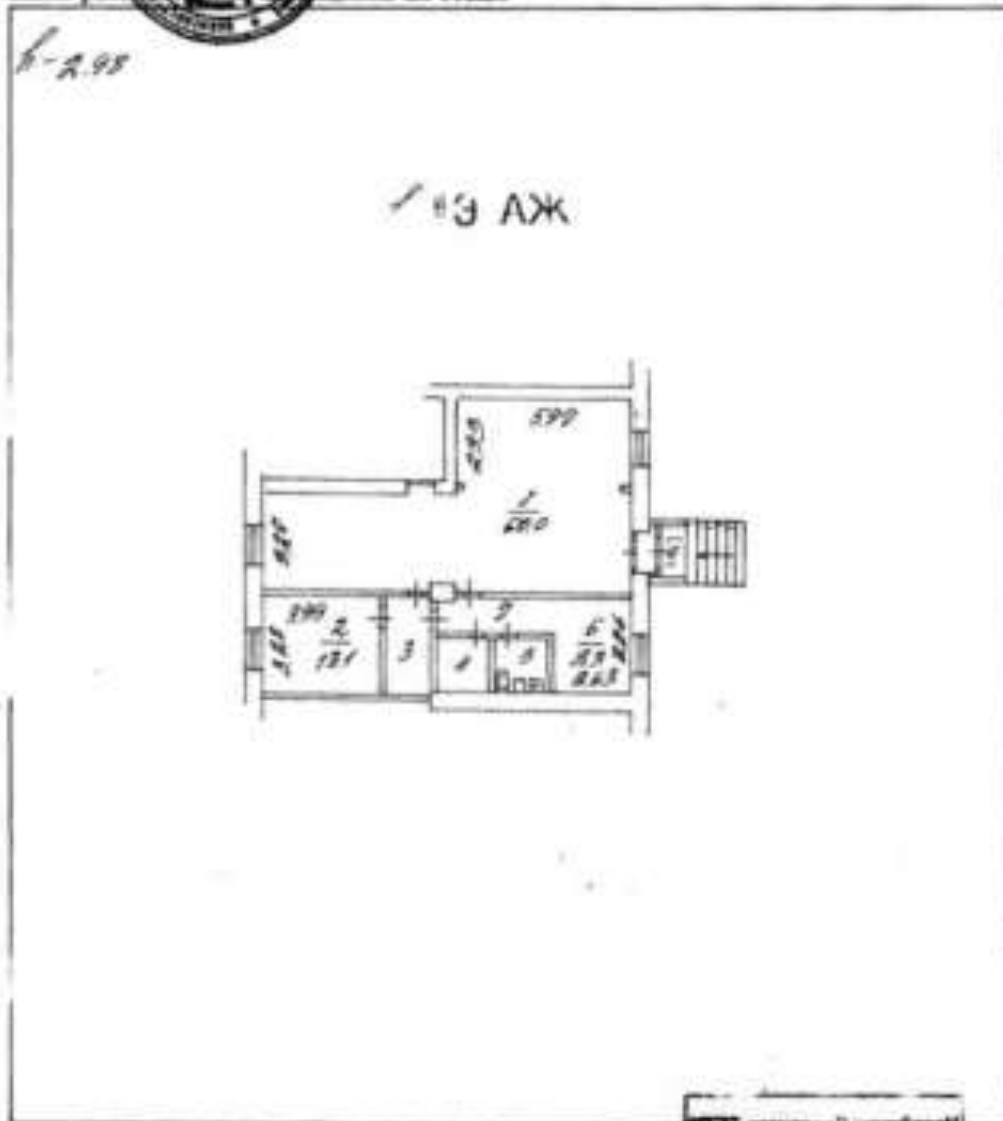
HEALTHCARE

Лист № 2, всего листов 2

(ранее присвоенный ему номер)

243/1 (10085559-0106)

2. План расчётов на этапе



Maatras 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(ссылка на внешние ресурсы)



Р.А. БИНСОГ

Галаев Анатолий-Вени-
тин, инженер-тех-
нологического testa

143

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

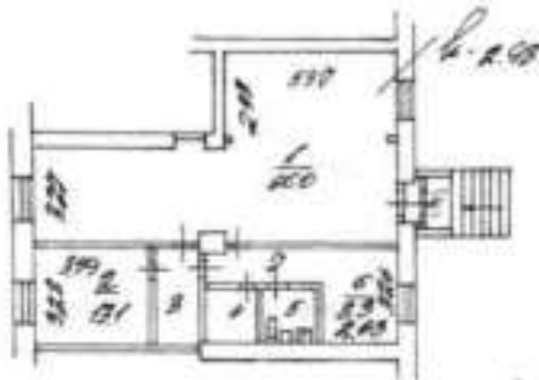
по адресу: Грибоедова ул.
переулок от ул. Косы, дома 21, 23

домов (вл.) _____ дом 2

корпус _____ строение (сооружение)
часть здания

на часть 1 этажа помещ. (квартира) Е

квартира № 210/1 С АД г. Москвы

1 ЭТАЖ

① Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА

• 26 • 05 200 6 г.

Исполнитель В. А. А.

Проектировщик В. А. А.

• 02 • 05 200 6 г.

144

Форм. 5

СПРАВКА ТБТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	40	на	2004	Год постройки	1956
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h1=2,37 h2=2,45 h3=2,74 h4=2,98 h5=3,00 h1эт=3,31 h2эт=2,90 h2-эт=2,98 h4эт=2,88 h4эт=3,05 h5эт=3,11				

Иср. технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Рудневская

"2" февраля 2010 г.

Должностная
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

И.П.



Исполнитель Рогозова А.Н.

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

02 92 09 0210970

195
Северное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Хорошевское шоссе, 1

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговое
 Последнее обследование 26.05.2006
 Распоряжение Москоминвентаризации
 от 24.11.2005 N А016354-05

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. испол. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	подв.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	холл	60,0	60,0		торгов.			298
	2	кабинет	13,1	13,1		торгов.			
	3	коридор	5,4		5,4	торгов.			
	4	пом. подсобное	3,4		3,4	торгов.			
	5	офис	2,9		2,9	торгов.			
	6	кабинет	8,3	8,3		торгов.			
	7	коридор	4,9		4,9	торгов.			
Итого по помещению			98,0	81,4	16,6				
---Из них по назначению всего			98,0	81,4	16,6				
в т.ч. Торговое			98,0	81,4	16,6				

Экспликация на 1 этаже

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300261

Руководитель группы по инвентаризации
 помещений в организации
 Цырульникова В.А.

Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 92 09 0210975

196

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

Дата выдачи: 17.08.2010

Документы:
акт приема-передачи: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСОР России 04.02.2010 за № 1733-04(64699), Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ВЛАДИМИРСКАЯ 20Б, д.36
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 71,9 кв.м
(сверх помещенной предоставлен на обремен.)

Кадастровый номер: 2-3224109

Существующие обременения:
обременения права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Указано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 17.08.2010 года
записи о регистрации № 77-77-13/005/2010-233

Регистратор:  1421650111 AA

77 АИ № 178097

198

Форма 5

СПРАВКА ВТН О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Водо-тепловая централизация Восточное ВТН

Начальник ВТН

Л.А. Смирнова

"22" января 2010 г.



Исполнитель ВТН М.Н.

Евф

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.



02 34 09 0099155

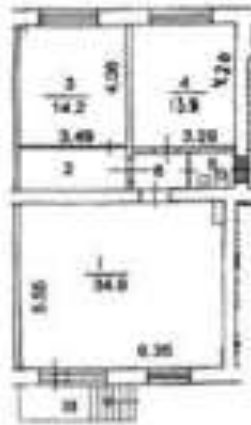
148

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖ КОРП. № 1 ЛИ 11
ПОМЕЩ.
 КОРП. (СТР.) № 1 ДОМ № 36
 ПО (УЛ./ПЕР.) 2-я Владимирская ул.
Восточный административный округ г. МОСКВЫ

1 этаж

h = 2.89 м



5 Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 16 ноября 2006 г.

Исполнитель: Елина М. Н.

Проверил: Беленкова Е. В.

21 января 2016 г.

Восточное ТБМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Владимирская ул., 35

стр. 1

Помещение № III Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 16.11.2006

Назначение: Магазины

о предоставлении перестройки помещений в жилое здание
от 4.06.2005 № А011060-05

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений эксплоат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. основ.	вспом.	проч.	
1	1	зал торговый	34,9	34,9					280
	2	расфасовочная	5,0		5,0				
	3	кладовая	14,2		14,2				
	4	кабинет	13,8	13,8					
	5	уборная	2,3		2,3				
	6	коридор	1,7		1,7				
Итого по помещению			71,9	48,7	23,2				
---Норматив помещения всего			71,9	48,7	23,2				
в т.ч. Торговые			71,9	48,7	23,2				

Экспликация на 1 странице

22.01.2010 г.

Исполнитель

Евгень М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 09 0099154

261

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 22.01.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1784/22 (00004074;0005)

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

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

- 1.5. Назначение помещения: жилищное
(общее, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната: _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: III
- 1.9. Процедура кадастровая (условная) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 16.11.2006
- 1.11. ГУП Мосгортранс (Восточное ТЭТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации М.М.А-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Восточного ТЭТИ



(подпись)

Л.А. Смирнова
(подпись, фамилия)

02 34 09 0099152

202

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

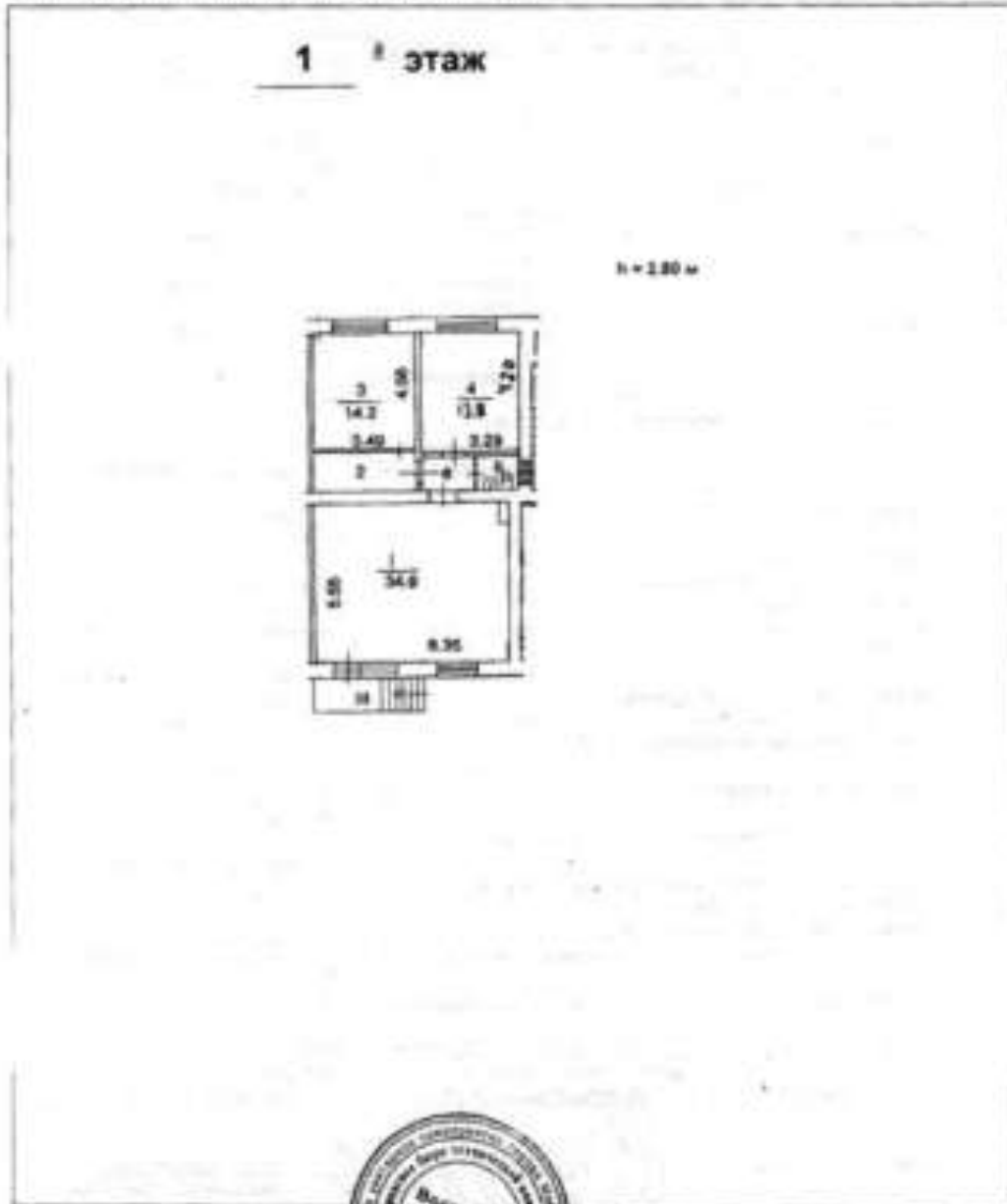
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

1784/22 (00004074:0009)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Восточного ТБТИ



М. _____ (подпись)

Л. А. Сверцова

(наименование, фамилия)

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

Форма 1а
Действительная в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ БТИ Восточное БТИ

ВЫЯСКА ИЗ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

И дата 1794/22 Листер -
по состоянию на 24.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Прежний кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00004074			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-я Владимирская ул.			
Дом	35	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	3233,3	Количество квартир	53		
кроме того площадь (кв.м.): в т.ч.	902,7	Материал стен	кирпичный		
лестничных клеток	233,5	Год постройки	1960		
технического подполья технического этажа	663,6	Этажность (без учета подвальных этажей)	5		
инж. камер	-	Подвальных этажей	1, в т.ч. технических		
других помещений	5,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	645,8		
Площадь застройки (кв.м.)	903	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) всех помещений	1844,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	425,7 -		



02 34 09 0099158

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЭП:

Л.А. Овчинникова



М.П.

Исполнитель

Евдок М.Н.

22.01.2020

Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.П.

[Handwritten signature]

465

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

Дата выдачи: 10 мая 2010 г.

Документы:
основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 № 1732-04/04/009; Выписка из реестра недвижимости фонда от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение недвижимости № 2001 для юридическим лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект(ы) права: Владелец недвижимости Акс Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости и реестра владельцев паев и счетов для владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Описание права: Адрес: МОСКВА, ул. ГРУЗИНСКАЯ Б., д.14
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 71,8 кв.м
(перечень, позволяющий представить на обороте)

Кадастровый (или
договорной) номер: 1-844503

Существующие
ограничения
(обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АРЕНДА
в соответствии с Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10 мая 2010 года
договор аренды регистрации № 77-77-13/003/2010-232

Регистратор: КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

N 578252

Форма 5

СТРАНА ИЛИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	Объект	здание		
Паспорт ГТМ №			619/6		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 619		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Воская Грудинская ул.			
Дом	14	Корпус	-	Строение	-
Поместь №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	20	на	1991	Год постройки	1972
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от т.п., электричество				
Высота потолков	h1=3,00 h2=14m=2,70				

Вопрос технической инвентаризации Центрального ТЭТМ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЭТМ г. Москвы

Начальник ТЭТМ

Н.Н. Карачкина

2 февраля 2010 г.

Исполнитель Жилищная Т.О.



03 10 300417

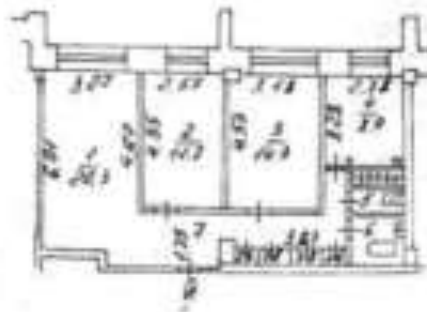


02 10 09 0047070

208

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	<u>Волокола Рязанская ул.</u>
домовый (вл.)	дом <u>14</u>
корпус	строение (сооружение)
на части	этажа помещ. (квартира) <u>5</u>
квартира №	<u>119/4</u> <u>4</u> АДГ, Москвы

5 ЭТАЖ
ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на проезд:	
денежное переоформление	
в	с
Том:	кому:

13 03 6
АДГ/АДГ
АДГ/АДГ

+ 0310100417

Поэтажный план составлен по состоянию на		
• 13 •	03	200 6 г.
Исполнитель <u>А.В. Сидорова</u>		
Проверил <u>А.В. Сидорова</u>		
• 12 •	12	2008 г.

Масштаб 1:200

203

Центральное ТБН

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большая Грузинская ул., 14

стр. 1

Помещение N VI Тип: Усредненное

ф.25

Последнее обследование 13.03.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение ДРП и ИФ

о переводе из жилого в нежилой фонд

от 13.01.2006 N 12

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

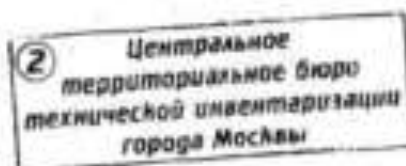
Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Жигалкова Т.О.

03 10 300417



№ 03/10-0047066



02 10 09 0047066

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
пенсионераЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (район _____)
присвоенный учетный номер) 619/6 (00006108:0113)

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

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

- 1.5. Назначение помещения жилищное
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Принадлежат кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования - 13.03.2006
Помещение переоборудовано без разрешения
- 1.11. ГУП Мосгортех (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МВ-15-06/1 от 14 июля 2008 г.

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

Н.И. Кудрявцева
(инициалы, фамилия)

Субботкина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ - Москва



02 10 09 0047063

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

паспорт

ОТВЕЧАЮЩИЙ ЗА ДАННЫЕ

О.Т. Яковлев

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер

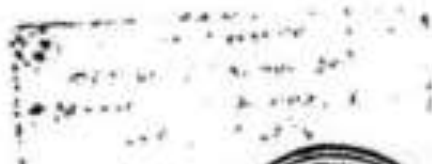
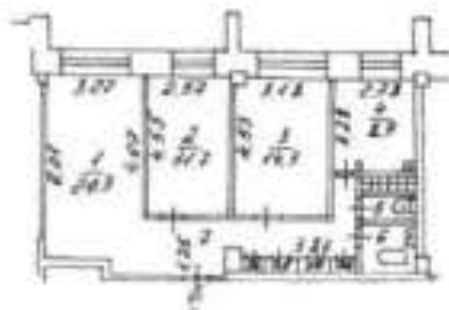
присвоенный учетный номер



6 (000001001: 0143)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

ПОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Разрешение на произво-	
дство пероборудования	
№	5
Территориальному бюро	
технической инвентари-	
зации № 0000000000	
Исполнитель	А.А. Яковлев
Проверка	А.А. Яковлев

Оуббегина
Виктор Александрович
Зам. начальника
Внутреннего ТБТИ г. Москвы

(подпись)

(инициалы, фамилия)

212

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

И деля 619/6 Литер -
по состоянию на 2.10.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0047068

2013

Описание объекта права: помещение

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоформлено без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЭИ г. Москвы

Начальник ТЭИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Мельникова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Подпись руководителя организации, уполномоченной на подписание

Т.И.И.

314

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

18 MAR 2010

Документы,
основания:

Правила доверительного управления, зарегистрированные
ФСФР России 04.02.2010 за № 1752-94164699; Выписка из
реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-
08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001
для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи
недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты)
права:

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

Вид права:

Общая долевая собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ДЕПТИКОВСКАЯ, д.16, стр.2
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 1178,5 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или
удельный) номер:

273771

Существующие
ограничения
обременения права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Регистратор:

ТАЛЕВСКИЙ АА

77AM

№ 578254

216

Форм 5

СТРАНИЦА ИЛИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилищное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от т.д., электричество				
Высота потолков	h1>3,25 h2>4,18 h3>3,55 h4>3,48				

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ГИТИ г. Москва

Исх. технической инвентаризации Центральное ГИТИ

Начальник ГИТИ

Н.И. Крюкова

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жданова Т.О.



03 10 300416



02 10 09 0047054

217

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинская ул., 10, стр.2

стр. 1

Помещение N V Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 28.02.2005

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осн. вост.	вост.	луж.	балк.	проч.	
4	1	офис	143,9	143,9		учрежд.			355
	2	офис	341,1	341,1		учрежд.			
	3	офис	305,5	305,5		учрежд.			
	4	офис	339,2	339,2		учрежд.			
	5	коридор	38,8		38,8	учрежд.			
	6	уборная	3,9		3,9	учрежд.			
	7	уборная	4,1		4,1	учрежд.			
Итого по помещению			1176,5	1129,7	46,8				
---Избыток помещений всего			1176,5	1129,7	46,8				
в т.ч. Учрежденческое			1176,5	1129,7	46,8				

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

Экспликация на 1 странице

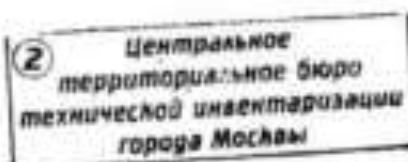
2.02.2010 г.

Исполнитель

Я.М.

Желудова Т.О.

03 10 300416



02 10 09 0047051

918

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

1258/5 (04303807-0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

4

1.3. Общая площадь помещения

1176,5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

V

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

1.10. Примечание:

дата обследования - 28.02.20091.11. ГУП МосгорТН (Центральное ТЭП)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № МР-15-06/1 от 14 июля 2008 г.

Начальник Центрального ТЭП



Н.Н. Ефремова

(подпись, печать)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра ТЭП - Москва

02 10 09 0047049

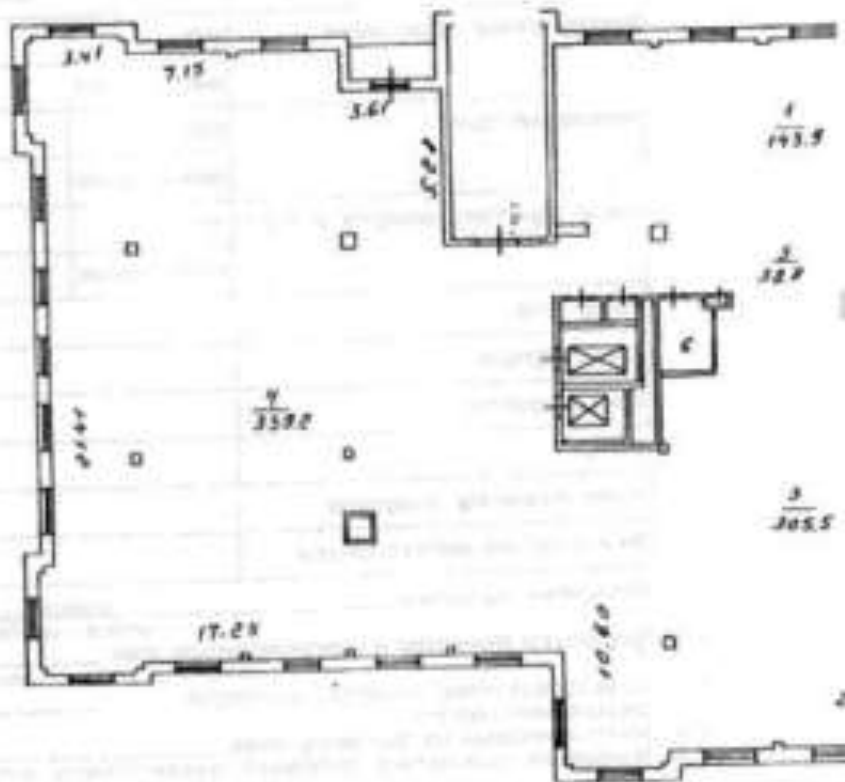
319

КАДАСТР
ПО:

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

2. План расположения помещения на

4



Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное



Оубботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ЦБТИ г. Москвы

В. И. КУРОЧКИНА
 (инженер, архитектор)

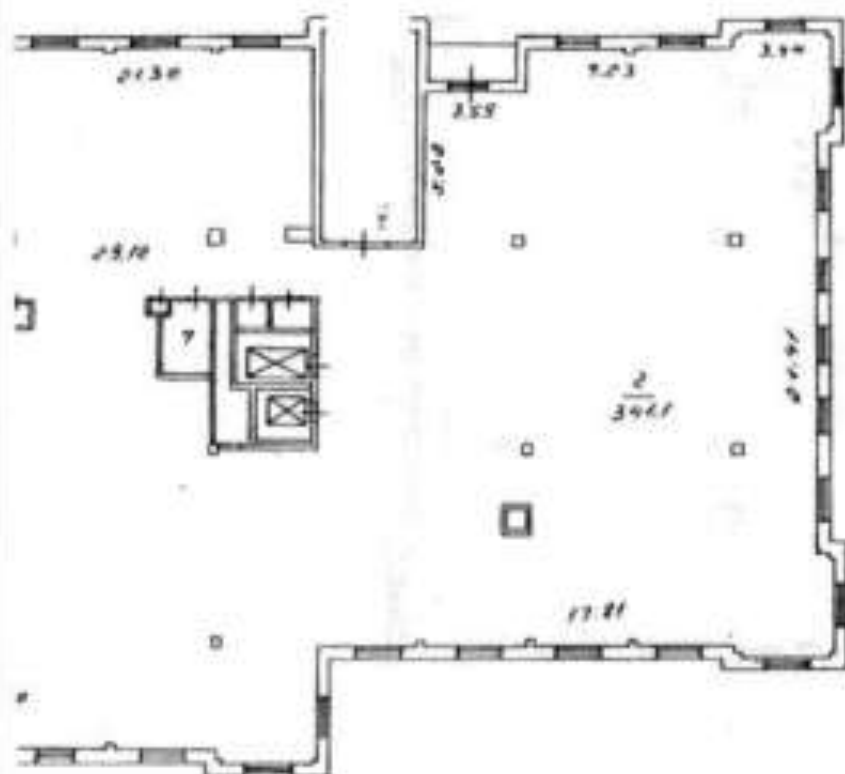
И ПАСПОРТ
ЧЕЛОВ

Лист № 2 , всего листов 2

58/5 (04303807 : 0005)

таже (графическая часть)

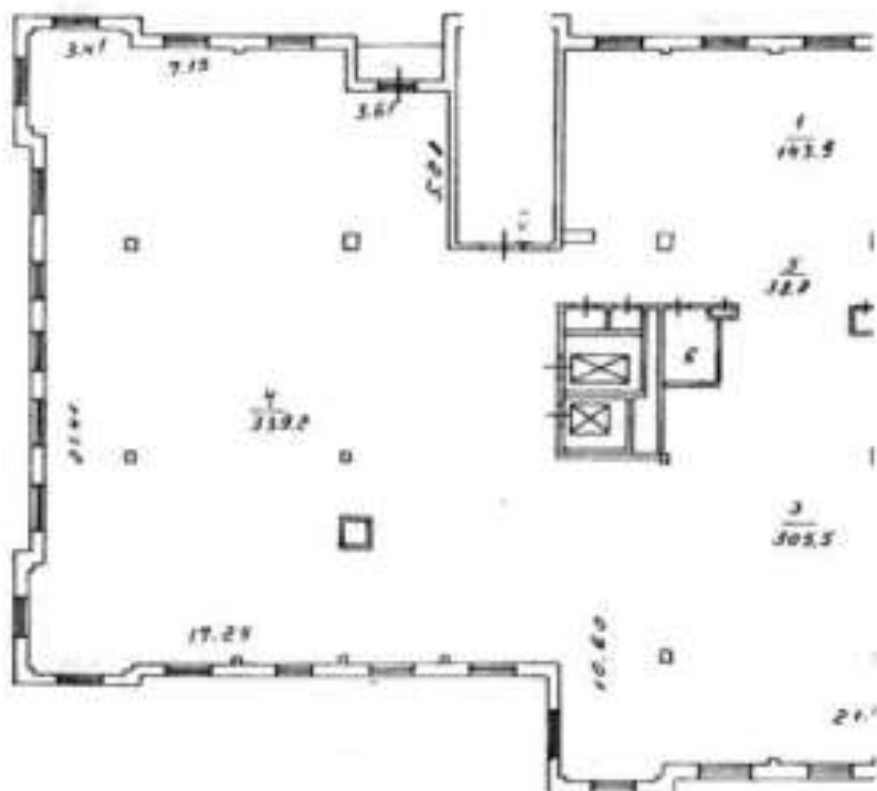
ЭТАЖ



221

ПОЭТАЖ	
по плану	Плановый
длина (м)	
ширина (м)	
площадь	м ²
на этаже	этаж
квартал №	12345

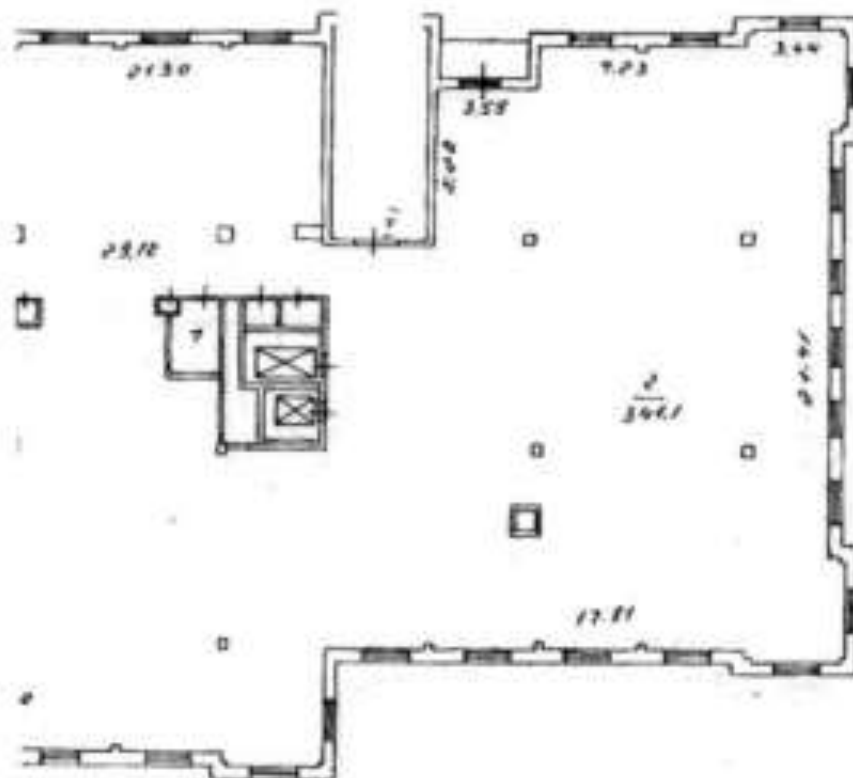
4



Масштаб 1:200

Имя _____
Фамилия _____
Возраст _____ лет
Пол (мужской) _____
Секс (женский) _____
Город (район) _____

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы:



© 1999 Blackwell Science Ltd

№ 03 10 300416

Препаратный план составлен по состоянию на

* 10. 02. 2009 r.

Питанье 594 Матрица 1.0

Проверил А.И.И.

2009

223

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ИЛИ Центральное БТИ

ВЫЯСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1254/5 - Литер -
по состоянию на 17.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-				
Прежний кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	04303807				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Легковская ул.			
Дом	10	Корп.	-	Строение	2
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток № технического паспорта технического этажа вент. камер других помещений		11514,2	Количество квартир	-	
		-	Материал стен	кирпичный	
		-	Год постройки	2004	
		-	Этажность (без учета подземных этажей)	8-9	
		-	Подземных этажей	1	
		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3202,9	
Площадь застройки (кв.м.)		1440	Плановая архитектура	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилая помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	11514,2 -	



02 10 09 0047053

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану;

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра - Т.К. - Инвест

Начальник ТБТИ

Н.И.Хорошова

2.02.2010

Подпись

Исполнитель

Желткова Т.О.

2.02.2010

Подпись



Исполнитель

2.02.2010

Handwritten signature

223

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СЕРВИС ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ТРАНСПОРТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 19 MAR 2010

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСОП России 04.02.2010 за № 1732/44164696, 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: Платежники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре классификации инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или иной) номер: 2-32/2514

Существующие ограничения обременения права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

в том в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним " 19 MAR 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/003/2010-220

Регистратор: 

77 AM N 578251

023

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ВПН Северо-Восточное ВПН

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00007470			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Васильевская ул.			
Дом	15/21	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	5955,2	Количество квартир	66		
	597,0	Материал стен	кирпичный		
	577,5	Год постройки	1940		
	-	Этажность (без учета подвальных этажей)	4		
	-	Подвальных этажей	1		
19,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1180,8			
Площадь застройки (кв.м.)	1932	Паметок архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) в том числе помещений	3157,7	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1048,1 -		



02 22 09 0156060

328

Описание объекта права: помещение

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Инициалы: Л.С.Фролкин 26.01.2010 Подпись

Сергей Николаевич
Зем. кадастр №
Сред. Ар. №

Инициалы: Галкина Н.Н. 26.01.2010 Подпись



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 26.01.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3343/7 (0000/470:0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилищное

(жилищное, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

(комната, квартира)

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

1.9. Присвоенное кадастровое (условное) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: дата обследования - 30.03.20061.11. ГМТ МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МБ-15-06/1 от 14 июля 2009 г.

Начальник

И.П.

(подпись)

Л.С. Франк

(подпись, фамилия)



02 22 09 0156056

920

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

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

2. План расположения помещения на этаже

Age = 3.58 yrs

1 9 ЭТАЖ



Macetad 1: 200

Начальник: Северо-Восточного ТБТИ

M. D.

11/10/2016 11:10:16 AM

В. С. Ярозук

(1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 26

231

Форма 5

СТАНДАРТ ИЛИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общая площадь этажа №	47	на	1992	Год постройки	1940
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h1=2,65 h2=3,10 h3=4эт=3,05				

Веро технического инвентаризации Северо-Восточное ТПМ

Начальник Л.С. Яковлев

26 января 2010 г.

Исполнитель Галкина Н.В.



03 22 300087



02 22 09 0156068

№ карты: Калужская ул.
 дата: 15.05.2011
 маршрут: от остановки (Калужская ул.)
 № части: 1 улица Калужская (Калужская)
 квартал: № 1 СЗЗП / Мусоро

1 ЭТАЖ



Платежный план составлен по состоянию на
" 30 " 03 2012 г.
Плпзан снят Галкина Н.В.
Проверил Хромов П.Г.
" 30 " 03 2012 г.

Macura6 1:200

233

Северо-Восточное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Вавейская ул., 16/21

стр. 1

Помещение № III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.03.2006

Распоряжение ДМТ и №

о переводе из жилого в нежилой фонд

от 18.01.2006

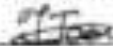
№ 17

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. назначения (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	18,8	18,8		прочая			310
	2	кабинет	18,8	18,8		прочая			
	3	кабинет	19,2	19,2		прочая			
	4	корид	7,6		7,6	прочая			
	5	ванная	3,4		3,4	прочая			
	6	уборная	1,2		1,2	прочая			
	7	коридор	0,8		0,8	прочая			
	8	коридор	6,9		6,9	прочая			
	9	коридор	9,9		9,9	прочая			
Итого по помещению			86,6	56,8	29,8				
---Новизна помещений всего			86,6	56,8	29,8				
в т.ч. Прочие			86,6	56,8	29,8				

Экспликация на 1 странице

26.01.2010 г.

Исполнитель



Галовад Н.В.

03 22 300087

6 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 22 09 0156057



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ или Центральное БТИ

ВЫЯСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 1134/3 Литер -
по состоянию на 28.08.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жское

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



02 10 09 0047387

234

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер: № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации и поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ИЗН-Варшавский г. Москвы 5.02.2010



Исполнитель

Дудя А.Ю.

5.02.2010

Подпись

Руководитель группы по контролю за порядком владения и пользованием объектами недвижимости

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 05.02.2010Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1134/3 (00014134/0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

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

1.9. Пребывание кадастровый (условный) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечания: дата обременения - 28.05.20071.11. ГУП МосгорБТИ, Центральное БТИ

(наименование органа-издателя)

свидетельство об аккредитации № 26-26/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

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

02 10 09 0047384

Лист № 2, всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже.

 $\Delta t = 3.00 \text{ ms}$

1 этаж



Macra6 1: 200

Начальник Центрального ГИИ



[unintelligible]

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Упр. культуры
(информ., замполт)

240

Форма 5

СТАНКА ИЛИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	38	на	1998	Год постройки	1956
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	много				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень теплотехнической обустроенности	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h1=3,00 h2=3,00 h3=4,05 h4=3,05				

Водо-тепловая инженеризация: Центральное ТЭЦ

Начальник ТЭЦ

И.И. Хромова

"5" февраля 2010 г.

Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЭЦ - Москва

Исполнитель: Дудя А.Ю.



02 10 300413

Распечатать с помощью программы "Сканер" * 1



02 10 09 0047390

241

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	ЭТАЖ	КЛАД. ПОМЕЩ. № 8
КОРП. (СТР.) №	()	ДОМ №	8
ПО (УЛ. ПЕР.) <u>Международная ул.</u>			
Центральный административный округ <u>г. МОСКВЫ</u>			

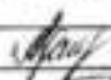
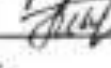
b = 3.60 м

1 этаж



2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

заказ № 03 10 300413

Поэтажный план составлен по состоянию на	
28 мая 2007 г.	
Исполнитель	Давуд А. Ю. 
Проверен	Иванова Г. М. 
3 февраля 2010 г.	

Масштаб 1:200

242

Центральное БТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мещеряковская ул., 9

стр. 1

Помещение № III Тип: Торговое
 Последнее обследование 28.05.2007
 Акт Московского
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 18.01.2007

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лест.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	36,7	36,7		торгов.			300
	2	тебур	2,8		2,8	торгов.			
	3	кабинет	9,3	9,3		торгов.			
	3а	кабинет	5,6	5,6		торгов.			
	4	кабинет	12,7	12,7		торгов.			
	5	уборная	2,9		2,9	торгов.			
	6	кладовая	5,1		5,1	торгов.			
	7	коридор	2,7		2,7	торгов.			
Итого по помещению			77,8	64,3	13,5				
---Новые помещения всего			77,8	64,3	13,5				
в т.ч. Торговое			77,8	64,3	13,5				

Экспликация на 1 странице

5.02.2010 г.

Исполнитель



Даш А.Ю.

03 10 300413

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Формы, утвержденные приказом № 1/1



02 10 09 0047385

245

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

Дата выдачи: 17.04.2010 г.

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

Субъект (субъекты) права: Выданы паи инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОНДЪМ", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПУШКИНА д. 1, эт. 28, корп. 1
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 150,2 кв.м
Справка-выписка (предоставлен на обороте)
Примечание: перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый/д/д
Земельный номер
Существующие
изменения
Обременения права: 170821

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

в соответствии с Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.04.2010 года
подпись главы регистрационного № 75-75/14003/2010-228

Регистратор: КАМЕНСКИЙ АА

77 АМ N 580042

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ИЛИ Центральное ТЭУ

ВЫХОДА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 417/2. Запр. -
по состоянию на 11.12.2009 г.

Информация по зданию (строению)

желез

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



02 10 09 0168990

346

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоформлено без разрешения.

Эксп. № 0000000000
 09.02.2010
 000-0000000-000-0000000

Начальник ТБТИ

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

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

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

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

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

Е.И. Курова
(подпись, фамилия)

Субботкина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



02 10 09 0168993



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

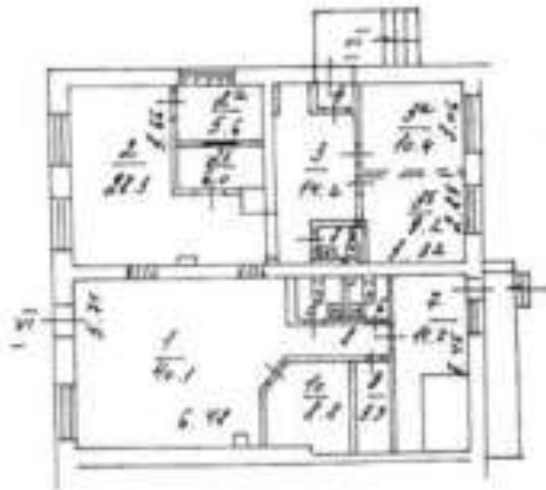
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный)

412/2 / 000 20510 0404/

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Разрешение на произво- дство переоборудования	
В №	<u>2</u>
Территориальному бюро технической инвентариза- ции не предъявлено	
№	<u>200</u>
Исполнитель	<u>И</u>
Подпись	<u>И</u>

хлнжатор
N.T. аерхуЖ

Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(должность, фамилия)

Составлено в Москве
N.H. аерхуЖ



Субботин
С.П.П. Алексеев
Зам. начальника
Технического Бюро
Технической Инвентаризации
г. Москвы

(подпись, фамилия)

Форма 5

СВЕДЕНИЯ ИЛИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Водо-технической инженерии Центральное ТЭПН

Начальник ТЭПН

Н.И. Курочкин

Зубботина
Елена Александровна
Зам. начальника
Центрального ТЭПН
Москва

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жукова Т.И.



03 10 300414

Руководитель группы по инженерии
строитель и сооружений
Терлецкая Н.И.



02 10 09 0168995

250

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

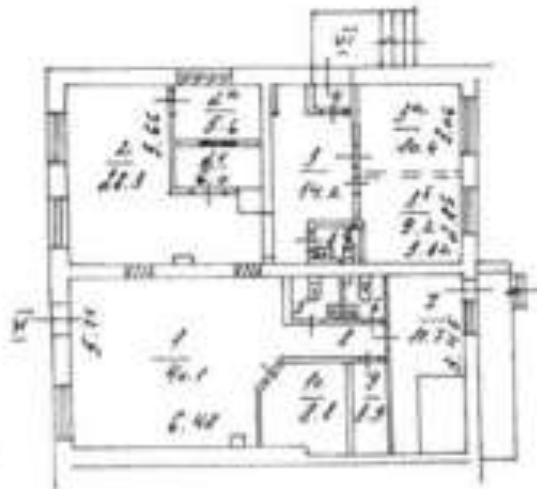
по адресу: ул. Большая Яковлевская

домовый (инв.) № дом 03

корпус 7 строение (сооружение) —

на часть 1 этаже дома (квартиры) 01

квартал № Центр АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на произведе-
ние переоборудования

в № 03 по 1

Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции на переоборудование

• 11 • 01 200 л.с.

Исполнитель, Л

Проверил, Л

прислать проект по инвентаризации
строений и сооружений
Терлецкая Н. И.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 18 • 03 200 л.с.

Исполнитель Л

Проверил Л

• 03 • 01 200 л.с.

Центральное ТБМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

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

ф.25

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

Экспликация на 1 странице

9.02.2010 г.

Исполнитель

Жукова Т.И.

03 10 300414

Руководитель (или его заместитель)
строений и сооружений
Терлецкая Н.И.

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0168989

352

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

Дата выдачи: 17.08.2010

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

Субъект (субъекты) права: Пай(ы) паев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев иностранных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев иностранных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. КОСМОДЕМЬЯНСКОЕ Д. И А., д.10
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 60,2 кв.м
(сверх-площадь (помещений) представлена на обороте)

Квартальный (или иной) номер: 2-3074967

Спецификация описания обременения права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
в нем и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17.08.2010 года
с/б. дата: дата регистрации № 77-77/13/003/2010-229

Регистратор:  LALISCARE AA

77 AM N 050001

254

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ИЛИ Очерковое ТЭОИ

ВЫЗНА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210902

255

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ИНО для физического лица)	ООО "Т.К.-Извест" - 60,4 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	60,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	60,2
Жилая площадь (кв.м.) жилая (кв.м.)	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилом помещении	-

Характеристики объекта приведены в соответствии с поэтажным планом

Начальник ТБТИ

В.В. Худрякина

2.02.2010

Леманская
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозова А.Н.

2.02.2010



Руководитель отдела технического
инвентаризации
Цырульникова В.А.

256

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2929/10 (0001183) 01821

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 60,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилищное

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

(комната, квартира)

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

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

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

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № 0045-06/1 от 14 июня 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

В.В. Елизарова
(подпись, фамилия)Елизарова
Галина Александровна
Зем. начальник
СЕВЕРНОГО ТБТИ

02 92 09 0210904

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2929/10 (00011183:0182)

2. План расположения помещения на этаже

h = 248 м

1 этаж

Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



В. В. Кудряшова

(подпись)
Галина Александровна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

258

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № 8
ПОМЕЩ.
 КОРП. (СТР.) № 1 ДСМ № 10
 ПО (УП. ПЕР.) ул. Зои и Александра Космодемьянских
Северный административный округ г. МОСКВЫ

1:140

1 этаж



300259

① Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на

21.04.2009

Исполнитель Рогозина А. Н.Проверил Циркулякова В. А.

2 февраля 2010 г.

250

Форм 5

СТАНДАРТЫ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	18	на	2009	Год постройки	1975
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Назначение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h1=1,90 h2=2,46 h3=2,55 h4=3,00 h5=2,50 h6=2,55 h7=2,50 h8=2,51 h9=2,55 h10=2,50 h11=2,55 h12=2,50 h13=2,55 h14=2,50 h15=2,55 h16=2,50 h17=2,55 h18=2,50 h19=2,55 h20=2,50 h21=2,55				

Воро технической идентификации Северное ТЭТН

Начальник ТЭТН

В.В. Курдюкова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТЭТН

М.П.

Исполнитель: Рогова А.Н.



03 92 300259

Руководитель группы по контролю
технического состояния
Цырульников В.А.



02 92 09 0210899

Северное ТЭПМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

Помещение № II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Москомземнадзора

о проведении переустройства помещений в здании
от 9.03.2007 № Д023789-07

Этаж	№ п/п	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	33,9	33,9		прочая			246
	2	кабинет	9,5	9,5		прочая			
	3	коридор	2,3		2,3	прочая			
	4	уборная	1,2		1,2	прочая			
	5	кладовая	1,3		1,3	прочая			
	6	пом. подсобное	3,6		3,6	прочая			
	7	кладовая	8,4		8,4	прочая			
Итого по помещению			60,2	43,4	16,8				
---Нежилые помещения всего			60,2	43,4	16,8				
в т.ч. Прочие			60,2	43,4	16,8				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300259

Руководитель службы по инвентаризации
помещений и помещений
Цырульникова В.А.

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210906

261

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

Дата выдачи: 17.06.2010

Документы-основания: Протокол доверительного управления, зарегистрированный ФСОФР России 04.02.2010 по № 1732-04/54899; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридического лица от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недовладения "ФОРУМ", данные о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных паев в реестре кадастров инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (для зданий) номер: 77-77-12/002/2005-659

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 17.06.2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/002/2010-237

Регистратор: 13.06.2010 АА

77 АМ N 579906

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

Форма 1а
Действительная в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ИТН Западные N 1 ИТН

ВЫЯСКА ИЗ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 71 09 0127414

указание объекта права: помещение

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЭТИ

И.Д. Орлов

19.02.2019

Исполнитель

Асхабова Э.А.

19.02.2019



М.П.

Титинская В.Р.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 19.02.2010Кадастровый номер
Едиственный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2485/11 (00026089-0120)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 136,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

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

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

1.10. Примечание: дата обследования - 23.07.20071.11. ГУП МосгорЕДМ (Западный И 1 ТЭП)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Западного И 1 ТЭП

М.П.

(подпись)

(подпись) (фамилия)



02 71 09 0127425

266

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

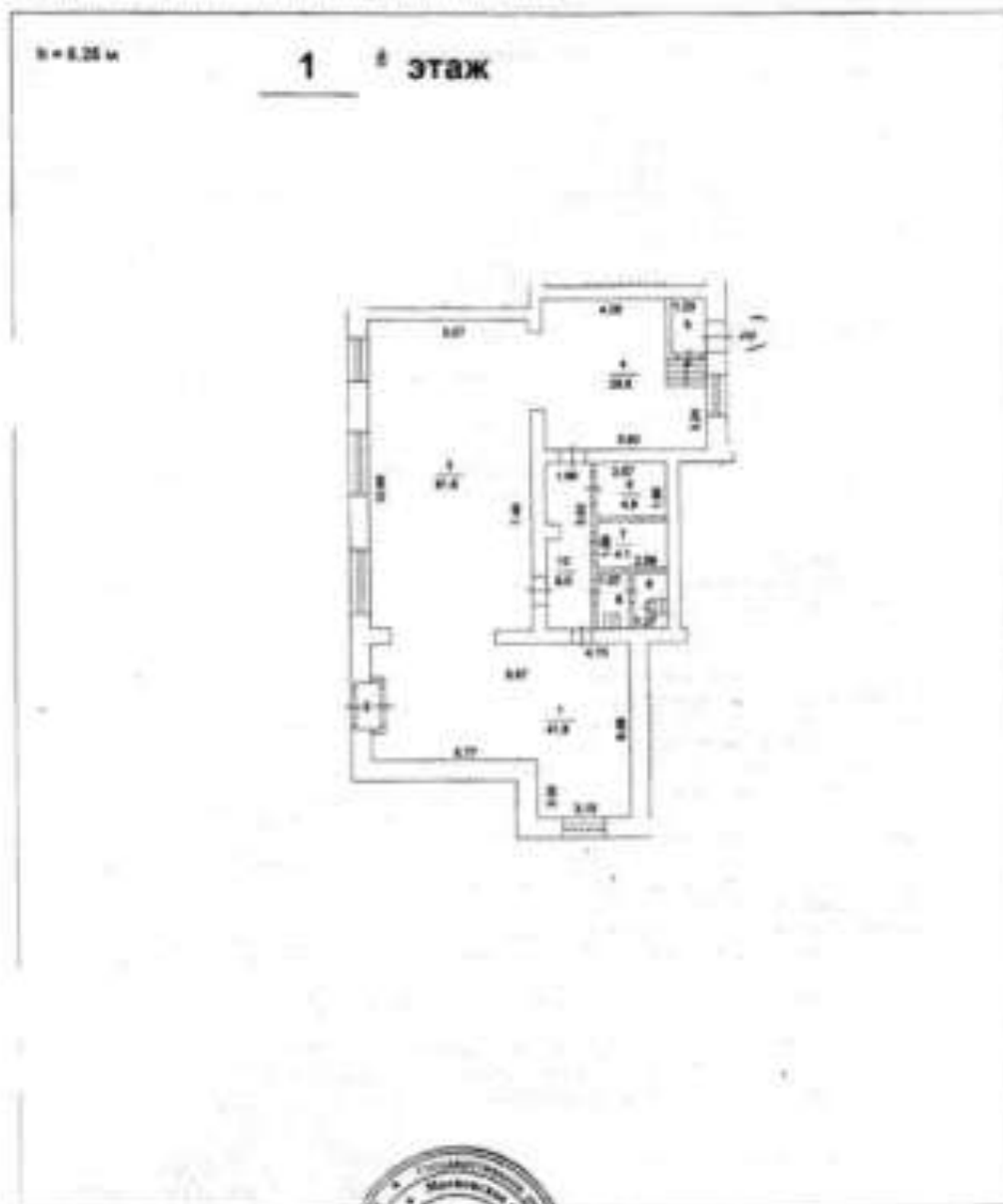
Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

2485/11 (00026089:0120)

2. План расположения помещения на этаже

1:500



Масштаб 1:200

Владельцы Западного № 1/150



И. Д. Соколов

(подпись, фамилия)

207

Форм 5

СТАНДА ВПН О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Водо-технической инвентаризации Западного № 1 ТЭПМ

Начальник ТЭПМ

И.Д.Орлов

"19" февраля 2010 г.



Исполнитель Азбыхова Э.А.

01.71.300341

Larionov V.B.



02 71 09 0127413

268

Западные № 1 ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Толбухина, 9, кор.1

стр. 1

Помещение № III Тип: Школьные (прочие школы.)

ф.25

Последнее обследование 23.07.2007

Распоряжение Москомэкспертизы

о предоставлении переустройстве помещений в жилых домах
от 8.09.2006 № 3-1612/АД35768-06

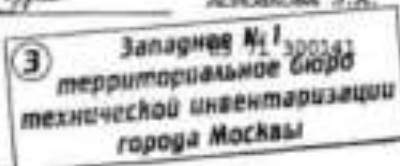
Этаж	№ п/п	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лест.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	каб. исп. как торг. зал	41,8	41,8		исполн.			525
	2	каб. исп. как тамбур	1,9		1,9	исполн.			
	3	каб. исп. как торг. зал	61,6	61,6		исполн.			
	4	каб. исп. как торг. зал	28,6	28,6		исполн.			
	5	тамбур	2,4		2,4	исполн.			
	6	клад. исп. как кабинет	4,9		4,9	исполн.			
	7	пом. подсобное	4,1		4,1	исполн.			
	8	узел мойки	2,0		2,0	исполн.			
	9	уборная	2,4		2,4	исполн.			
	10	коридор	9,0		9,0	исполн.			
Итого по помещению			158,7	132,0	26,7				
--- Новые помещения всего			158,7	132,0	26,7				
в т.ч. Школьные			158,7	132,0	26,7				

Экспликация на 1 странице

19.02.2010 г.

Исполнитель

Асчикова А.А.



02 71 09 0127417

269

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	ЭТАЖ	I
КОРП. (СТР.) №	1	КОМ. ПОМЕЩ.	№
ПО (УД. ПЕР.)	ул. Толбухина		
Западный административный округ		г. МОСКВЫ	

h = 3.25 м

1 этаж

③ **Западное №1**
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

03 71 300141

Поэтажный план составлен по состоянию на
23.07.2007

Исполнитель: Асибакова Э. А.

Проверил: Давленская В. В.

19 февраля 2010 г.

Масштаб 1:200

Продажа Аналог №1

<https://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/prodazha-ofisa/302-143795/#type=po|map=5000>

Продажа офиса 302 кв.м в офисном здании «Садовая-Каретная 8 сб»

40.81 млн Р 135 100 Р за м²

Москва Садовая-Каретная улица, 8 сб

302 кв.м Кабинетная Готово к въезду

Сдается офисный блок 120 кв.м в бизнес-центре:

- 11 км от центра
- Офисное здание класса B
- Готово к въезду
- Кабинетная
- Естественная вентиляция
- Кондиционирование сплит-системами

40.81 млн Р
135 100 Р за м²

+7 (495) 255-...
Позвоните сейчас

Получите консультацию
Позвоните сейчас

Можете также посмотреть другие объекты в базе
Позвоните сейчас

Ваше имя: _____
Ваш телефон: _____

Продажа Аналог №2

<https://cre.mirkvartir.ru/276912303/>

МИРКВАРТИР

Помещения для бизнеса

Помещение (ПСН) 270.7 м²

39 251 500 ₽ 143 000 ₽/м²

Сбербанк

Ипотечные программы:

- Программа ипотеки на покупку жилья от 1.5%
- На приобретение от 0.5%
- Ипотека с господдержкой для семей с детьми от 5.5%
- Ипотека на строительство от 1.5%

Контакты:

Дмитрий
Бухгалтер-налогоплательщик
ООО "Мирквартир"

+7 495 221 64 92

Детальное описание:

Авито.ру
39 251 500 ₽
Оформлено в: 27 февраля 2023 в 16:00
Публиковано: 27 февраля 2023 в 16:00

Сайт для публикации:

Yandex.ru
39 251 500 ₽
Оформлено в: 27 февраля 2023 в 16:00
Публиковано: 27 февраля 2023 в 16:00

М.видео

ПСН (помещение свободного назначения), 270.7 м² 

39 251 500 ₽  348 888 €/м²

270.7 м² 39 251 500 ₽

Москва, пер. Басманный 1-й, 5/231м²

 Красная Армия  Красная Боровицкая  Красная Елецкая  Красная Армия

Предложение на продажу № 12312. Предлагается на продажу помещение общей площадью 270.7 кв. м, цоколь (оно большей частью над землей). Стальной вход со стороны Басманного переулка. Зимний вход со двора. Электричество – 245 кВт. Офисная площадь, коридорно-кабинетная планировка. Выполнен свежий ремонт, коммуникации все центральные. Помещение подойдет под любой вид деятельности. Парковочные места без комиссии.

Связаться с продавцом

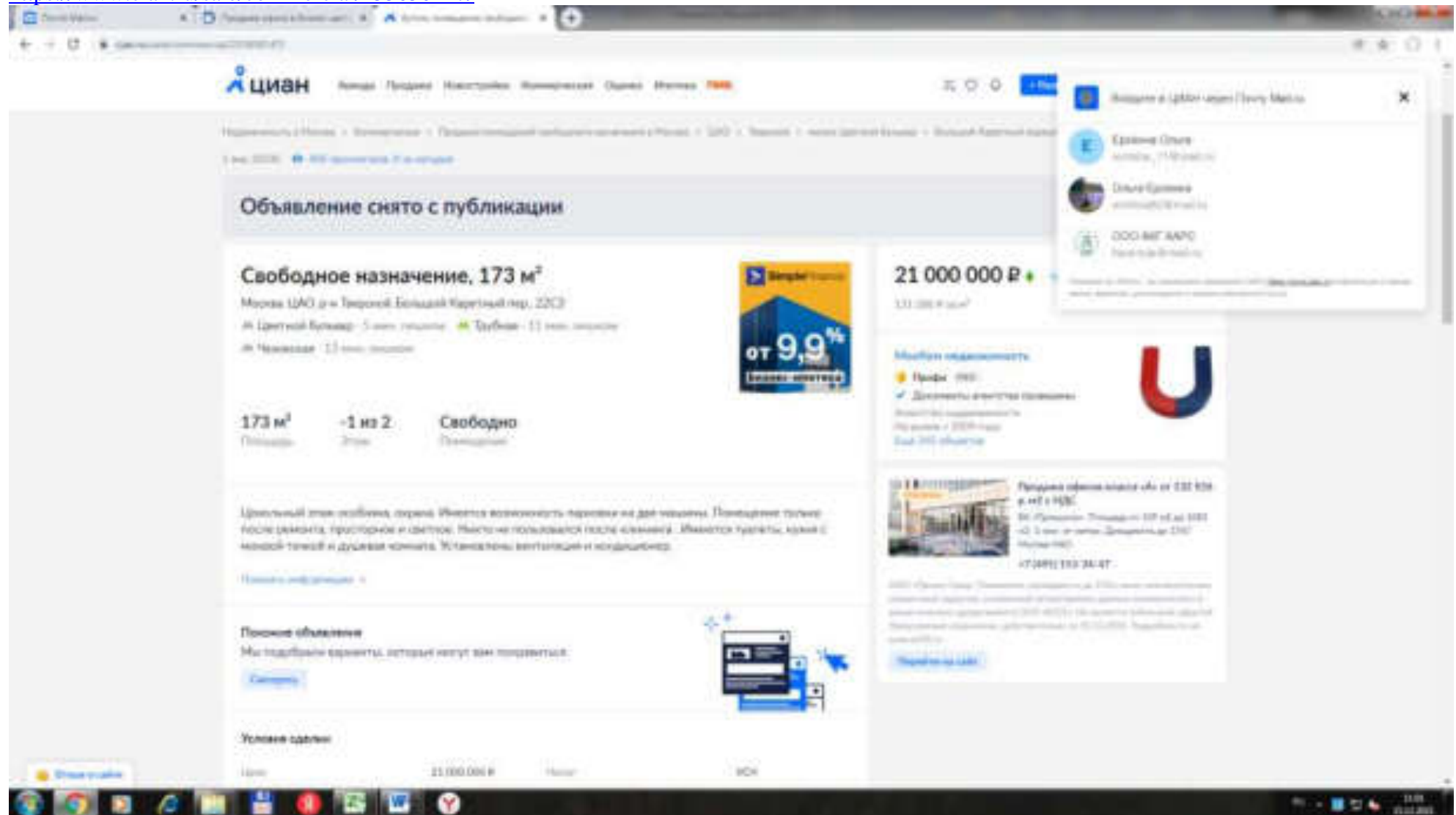
Дмитрий
+7 495 231 04 91





Продажа Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/253650147/>



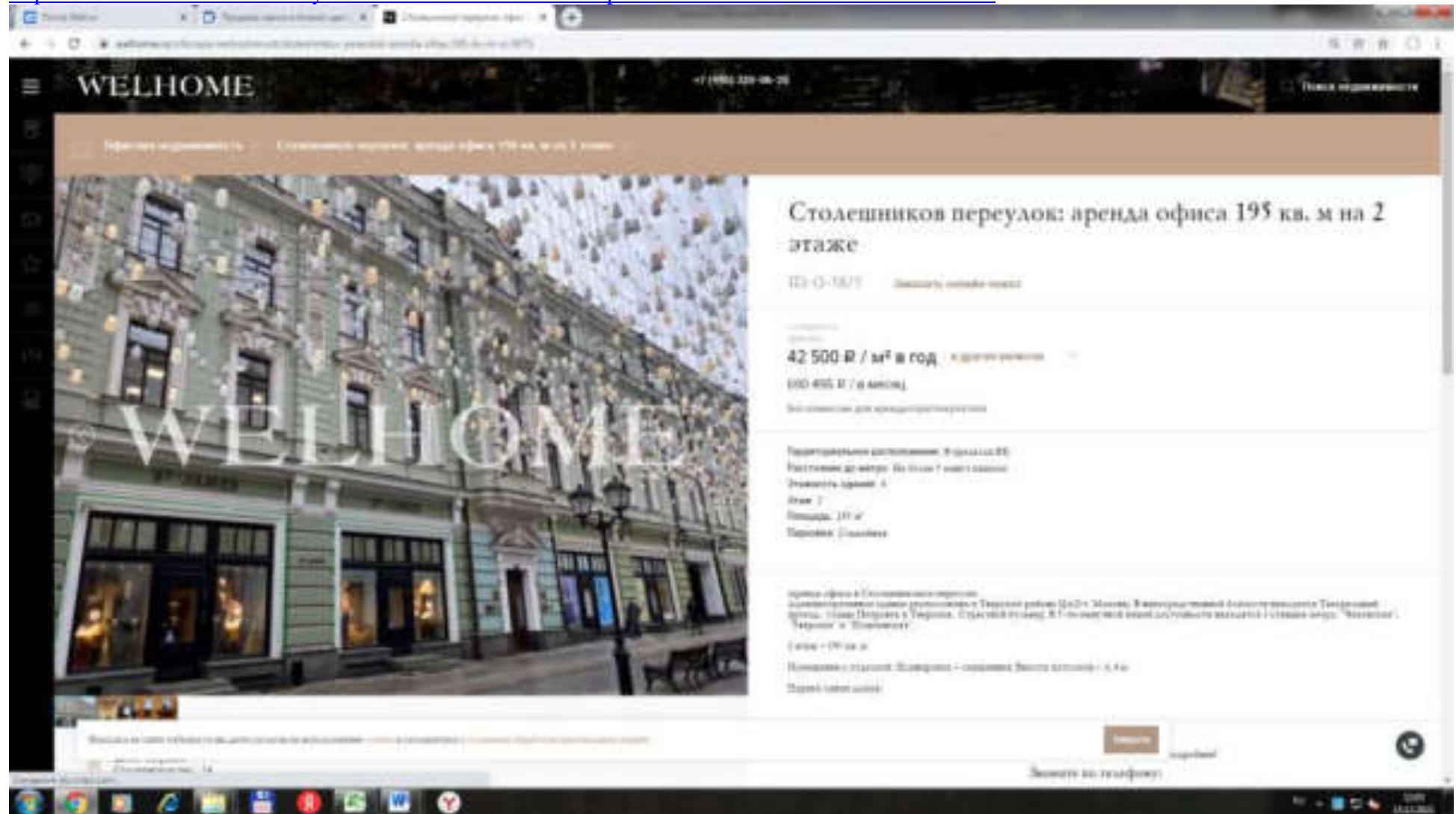
Продажа Аналог №4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/255484974/>

[illegible]

Аренда Аналог №1

<https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/stoleshnikov-pereulok-arenda-ofisa-195-kv-m-na-2-etazhe>



WELHOME +7 (495) 320-06-26 Поиск недвижимости

Нефтяная (недвижимость) / Столешников переулок, аренда офиса 195 кв. м на 2 этаже

Столешников переулок: аренда офиса 195 кв. м на 2 этаже

ID: O-1875 [Заказать консультацию](#)

42 500 Р / м² в год [в среднем по рынку](#)
 600 450 Р / в месяц

Видео-презентация для аренды/продажи недвижимости

Подготовительные документы: Форма СДЗ
 Расстояние до метро: На 10 км 7 минут езды
 Этажность: 4
 Этаж: 2
 Площадь: 195 м²
 Парковка: 10 машинок

Офис в Столешниковом переулке
 Современный офис в Столешниковом переулке, район ЦАО, Москва. В непосредственной близости расположены Тургеневский переулок, Пискаревский переулок, Сухаревский переулок. В 10-минутной ходьбе до метро станция «Столешников переулок» и «Столешников»

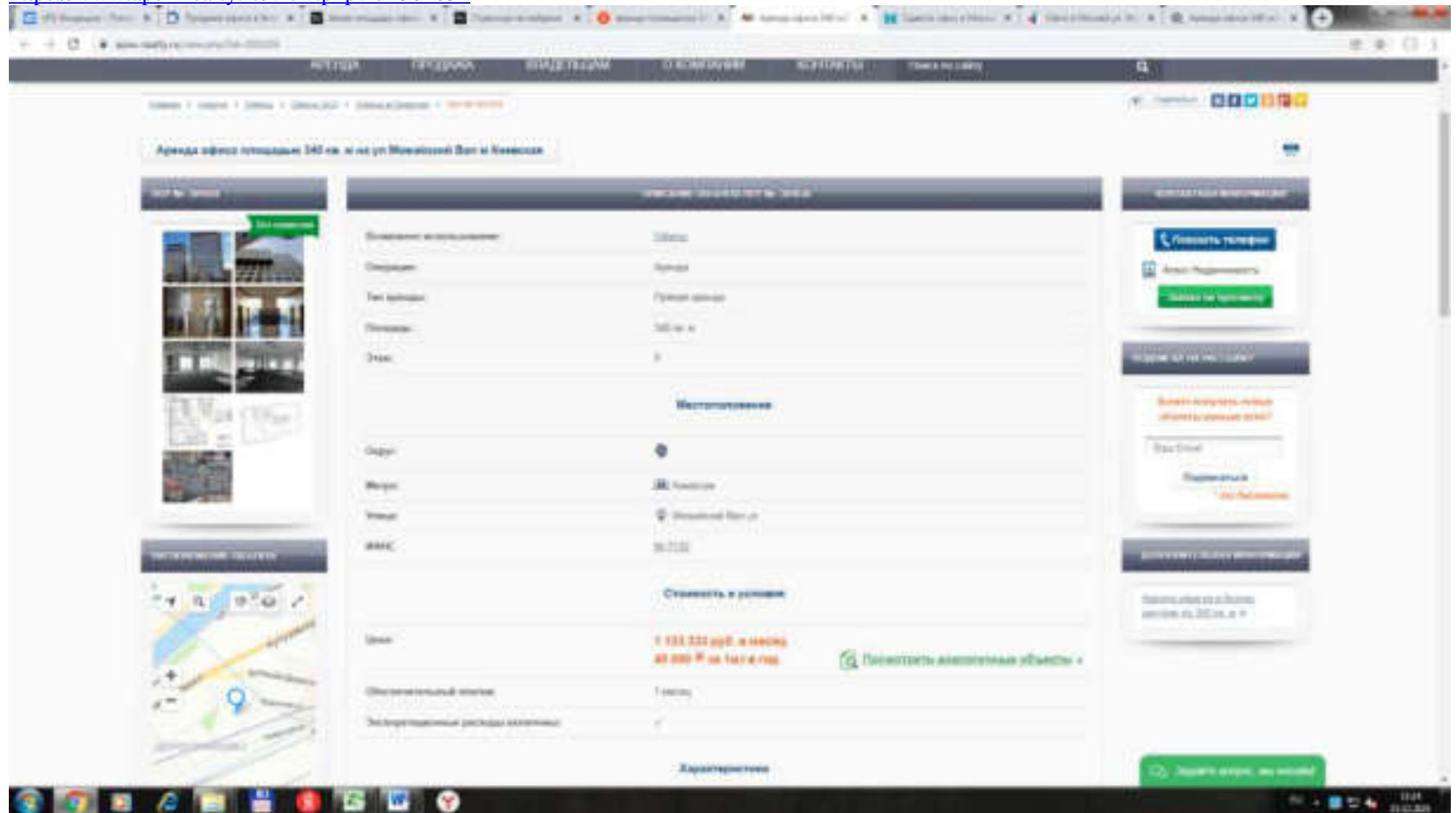
Салон + Office-зона
 Коммунальные платежи: Штатная уборщица, охрана, лифты, кондиционеры + 4 кв.
 Парковка: 10 машинок

Возможна аренда от 10000 руб. в месяц. Для аренды офиса необходимо:

[Позвоните по телефону](#) [Заказать консультацию](#)

Аренда Аналог №2

<https://www.apex-realty.ru/view.php?id=301034>



[illegible]



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018929-1

от 26 апреля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ерохиной Ольге Ивановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

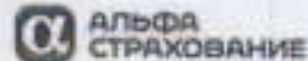
от 26 апреля 2021 г. № 197

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 26 апреля 2024 г.





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

настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения 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 02.11.2019г., 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. 18 кв. 37
ИНН 71103324740

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценок, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный (Страховщиком) факт применения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000.00 (Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000.00 (Десять миллионов) рублей.

Франшиза: 0 (ноль) рублей по каждому страховому случаю.
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «04» июня 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, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования.

Страховщик  Полис № 7491R/776/00139/21

Страхователь 

119162 г. Москва, ул. Благодатная, д. 31, стр. 6

8 800 333 8 800, www.alphast.ru



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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



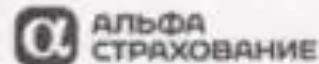
Сычугов Т.А./

Страхователи:

/Ерохина О.И./

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

Получ. № 748167760013901



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

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и 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: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: - событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.
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 франшиза 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 искивые требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Истукова Т.А./

Страхователь:
ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»



Полехов Е.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Тула
«17» мая 2021 г.

Полис № 7491R/776/00130/21

Страховщик

Страхователь

