

ОТЧЕТ №1754/22

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

Дата оценки: 24.06.2022 г.

Дата отчета: 24.06.2022 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 – 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №1754/22	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
2.6. Анализ ликвидности объекта оценки.....	27
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	30
3.1. Макроэкономический анализ.....	30
3.2. Социально-экономическое развитие г. Москвы за январь – апрель 2022 года.....	37
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы на I квартал 2022 года.....	39
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	47
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	51
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	51
5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения	51
5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода.....	53
5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения.....	55
5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода	58
5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом ..	62
5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения.....	64
5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом	73
5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами	74
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	77
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	79
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	80
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	81

В соответствии с дополнительным соглашением №13 от 16.06.2022 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 июня 2022 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 №1754/22

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 №13 от 16.06.2022 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. 3а

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 июня 2022 года составляет округленно:

670 904 608 рублей 00 копеек

(Шестьсот семьдесят миллионов девятьсот четыре тысячи шестьсот восемь)

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	8 023 304
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	10 744 444
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	19 061 417
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	11 877 049
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	9 826 116
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	6 564 183
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	7 711 823
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	112 672 818
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 906 234
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	7 938 440
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	16 132 532
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	5 838 627
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	15 340 895
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	13 156 243
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	418 110 483
16	Итого:	6 963,10		670 904 608

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



24 июня 2022 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	№1754/22
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №13 от 16.06.2022 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, 24.06.22 руб.	53,3578
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 июня 2022 года
Период проведения работ	24 июня 2022 года
Дата составления отчета	24 июня 2022 года
<i>Результаты оценки:</i>	

А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	707 186 201
В) Доходный подход, руб.	634 622 996
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	670 904 608
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 июня 2022 года
Срок проведения оценки	24 июня 2022 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	№ 2029321-0307036/22 ОО, выдан ООО «СК «Согласие», срок действия с 22.05.2022 по 21.05.2023 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 ООО «СК «Согласие», страховой полис № 2029321-0335785/22 ОО, страховая сумма: 10 000 000 рублей,

ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
	дата выдачи: 30.05.2022, срок действия полиса: с 04.06.2022 по 03.06.2023г. 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

В данном отчете об оценке рыночной стоимости объекта оценки учтены требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о «независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Аналог - объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

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

	объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	
--	---	--

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>

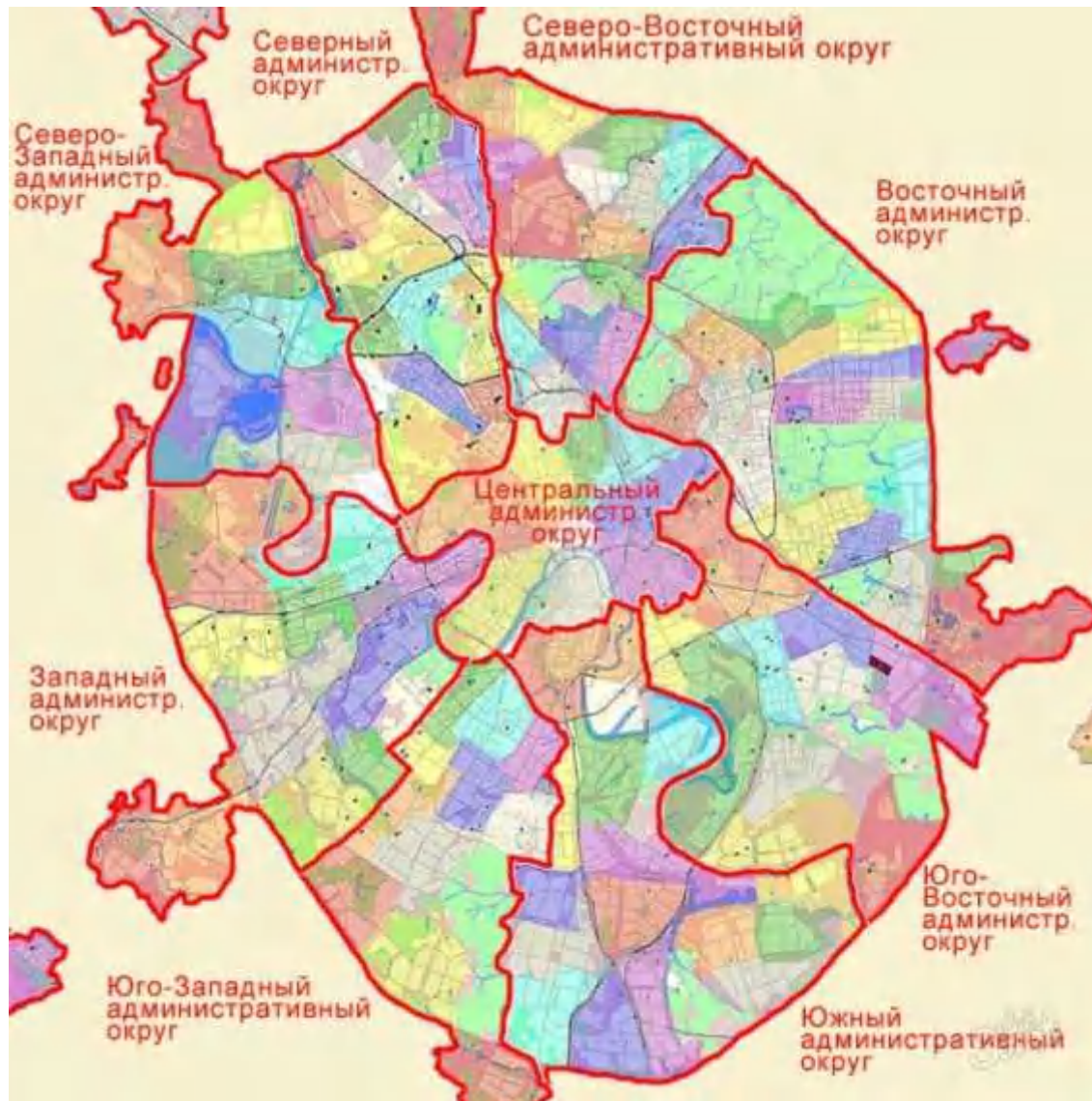


Рисунок 1. Карта г. Москвы

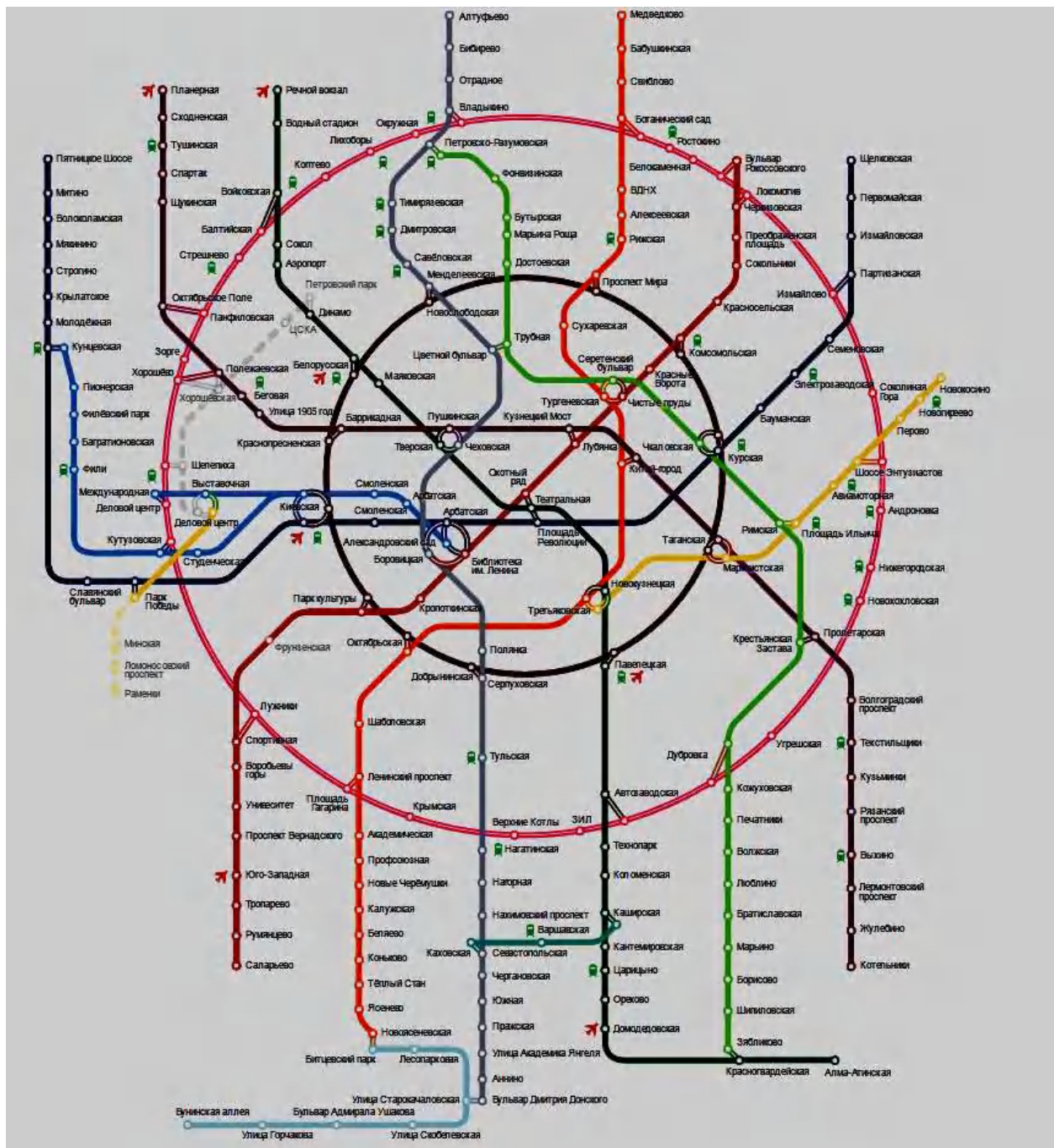


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

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

Этажность застройки	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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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 АМ 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.6 ФСО-7 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Наилучшее и наиболее эффективное использование (НиНЭИ) имущества - это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является физически возможным, юридически разрешённым, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования объекта оценки представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объектов, и положениям зонирования.

Физическая возможность – физическая пригодность объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

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.

Объекты оценки находятся в центре административных районов города в зоне деловой активности. Рядом расположены жилые дома, социально значимые объекты, объекты торгово-офисного назначения. Место расположения объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью, рядом расположены остановки общественного транспорта, имеется парковки.

Из этого можно сделать вывод, что наилучшим и наиболее эффективным использованием данного объекта будет использование его в качестве объекта торгово-офисного назначения.

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

2.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Согласно Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009 г., ликвидность подразделяется на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 12. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

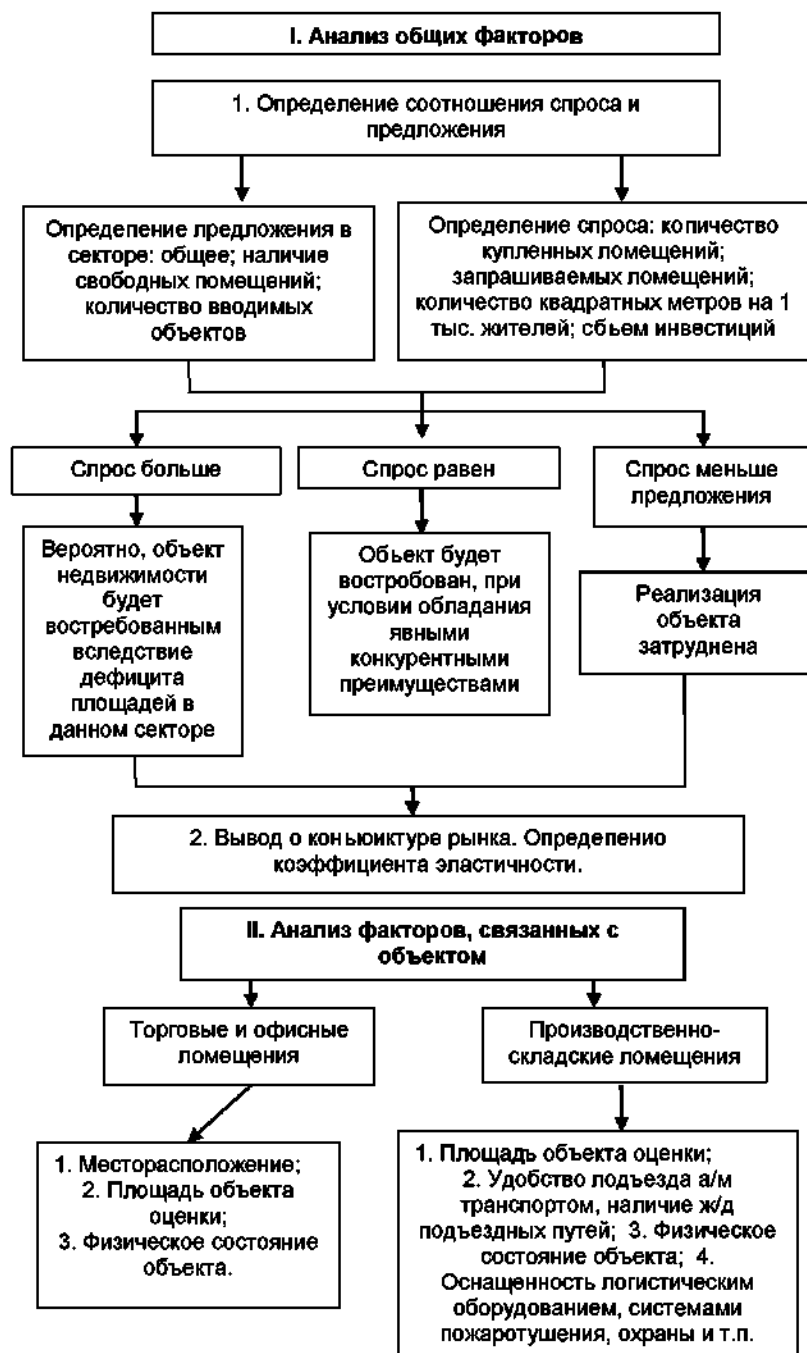
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Также на ликвидность влияют разные факторы, среди которых — расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости.

Таблица 13. Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

Местоположение	— близость к транспортным узлам, социальным учреждениям и объектам инфраструктуры; — низкий криминогенный уровень и хорошая репутация района; — низкая безработица; — хорошая экология (близость парков, отсутствие на близлежащей территории промышленных объектов).
Ситуация на рынке	— превышение спроса над предложением; — высокая активность и хорошая ёмкость рынка (чем больше объектов продаётся, тем ликвиднее рынок); — доступность (объекты эконом-класса более ликвидны, чем элитная недвижимость); — устойчивость к снижению цен (снижение стоимости уменьшает ликвидность).
Характеристики объекта	— небольшой возраст и малая степень износа объекта (новостройки и реновированные объекты продаются лучше старых зданий); — удобство объекта (хороший вид из окна, комфортная планировка, высокие потолки, этаж выше первого); — обустроенность территории (наличие парковки, детской площадки).
Прочие факторы	— информационное сопровождение: чем больше покупатели знают об объекте, тем быстрее его можно продать и тем выше ликвидность; — сроки проведения due diligence (например, для складов процесс может занимать 4 недели, для торговых центров — до 12 недель);

— сопутствующие расходы на оформление сделки (чем больше расходы, тем ниже ликвидность);
 — сезон продажи (весной и осенью на рынке больше объектов, чем зимой и летом).



Источник: <http://www.ocenchik.ru/docsn/3123-metodika-likvidnosti-commercial-realty.html>

Рисунок 3. Алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости

Посредством анализа особенностей рынка необходимо сделать общий вывод об уровне активности рынка региона. Общим итогом анализа рынка должно быть четкое понимание рынка. Вероятно, в условиях малоактивного рынка количественно учесть его конъюнктуру в заданном сегменте недвижимости не всегда возможно. Однако объект, который удачно расположен локально и обладает привлекательными коммерческими характеристиками, всегда будет востребован на рынке.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские компании.

ВЫВОД:

Из-за спецоперации на Украине многие иностранные fashion-бренды приостановили работу в России на неопределенный срок или совсем ушли с рынка. На этом фоне цены на российскую одежду и обувь начали расти, а потребительская активность россиян, напротив, резко снизилась из-за психологического давления. Таким образом российский отраслевой бизнес может столкнуться с масштабным падением спроса и прийти в упадок.

Гендиректор информационно-аналитического агентства Infoline Иван Федяков в беседе с Telegram-каналом «Радиоточка НСН» рассказал, что уход иностранных fashion-брендов с российского рынка позволяет отечественным компаниям заполнить пустующую нишу. Однако, по его словам, этого может не случиться из-за продолжающегося падения спроса на одежду.

«Около трети зарубежных компаний либо полностью прекратили работу, либо частично. С одной стороны, это поддерживает те компании, которые остались на рынке и которые могут заместить ушедшие. Но, к сожалению, опережающими темпами падает спрос. То есть, несмотря на сокращение объемов предложений на 10-20%, спрос обваливается куда более высокими темпами. Статистика по апрелю, которую мы отслеживаем, демонстрирует нам, что снижение объемов продаж в отдельные недели доходило до 40% относительно периода прошлого года», - сказал Федяков.

По его словам, большой удар российскому fashion-ритейлу сейчас наносит именно нежелание россиян к совершению покупок на фоне психологических причин, связанных с происходящим в мире. При этом Федяков отметил, что многие жители России сейчас не покупают одежду в целях экономии в условиях кризиса.

«Большой удар наносит падение потребительской активности на фоне психологического давления. Все это приводит к тому, что люди начинают включать режим сбережения и экономии. Традиционно россияне именно одежду и обувь выбирают в качестве первой статьи экономии в условиях кризиса. Более 60% россиян отвечали в опросах именно таким образом. Это подтверждается нашими расчетами, связанными с показателями продаж. Категория одежды и обуви - одна из самых сильных с точки зрения падения объема продаж в апреле и в начале мая», - указал Федяков.

Из-за прекращения работы иностранных fashion-брендов в России у торговых центров усугубились проблемы с потоком посетителей. Так, трафик торговых центров в Москве и Петербурге в мае упал ниже показателей ковидного 2021 года.

Иван Федяков заявил "Радиоточке НСН", что ТЦ полностью утратили свой потенциал и скоро их нужно будет сносить за ненадобностью. Также он выразил уверенность, что такими темпами весь российский fashion-ритейл в ближайшее время перейдет в электронную торговлю.

«Судьба торговых центров в моем понимании очень незавидная. Им необходимо радикально пересматривать свою стратегию, вплоть до назначения самих ТЦ. Их торговая функция уже давно не является ключевой. При этом платежеспособность арендаторов уже гораздо ниже, денег с них собрать так много не получится. Уже сейчас всерьез говорят о том, что ряд ТЦ имеет смысл сносить, потому что они уже потеряли свой потенциал и, скорее всего, не восстановят его. Для них сейчас очень непростая ситуация», - сказал Федяков. (Источник: <https://nsn.fm/economy/obval-sprosa-i-skoryi-snos-tts-kak-sanktsii-otrazilis-na-rossiiskom-fashion-reteile>)

Таким образом, Оценщики пришли к выводу, что ликвидность объекта оценки, являющегося торговым центром является **низкой**.

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

3.1. Макроэкономический анализ

По данным Росстата, которые в этот раз были опубликованы с непривычной задержкой – 1 июня, в апреле 2022 промышленное производство снизилось на 1,6% (г/г) по сравнению с увеличением на 3% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-апреля промпроизводство выросло на 3,9%. При этом по отношению к марту 2022 года падение в апреле составило 8,5% (м/м).



Рисунок 4.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» в апреле перешел к снижению (-1,6%) после роста на 7,8% в марте. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» усилилось до 2,1% после сокращения на 0,3% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск, напротив, ускорил свой рост с 1,5% до 2%. В свою очередь, рост в сегменте «Водоснабжение» в марте на 7,2% сменился падением на 8% в апреле.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль'22	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,6	-2,1	+2,0	-8,0
Январь-апрель'22	+5,9	+3,2	+0,2	+1,3

Рисунок 5.

Таким образом, переходу к снижению совокупного индекса промышленного производства в апреле способствовали все сегменты, за исключением «Электроэнергии, газа и пара» (единственный сегмент, показавший положительную динамику по итогам

апреля). Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-апрель 2022	Апрель 2022 / Апрель 2021	Январь-апрель 2022 / Январь-апрель 2021
Добыча угля, млн тонн	142	-2,2%	-0,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	176	-4,1%	+4,9%
Природный газ, млрд м3	226	-6,6%	-1,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	11,5	+8,6%	+10,5%
Мясо скота, млн тонн	1,1	+8,7%	+7,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,7	+4,2%	+7,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,4	-4,2%	-1,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	54,5	-10,2%	-6,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,7	+8,8%	+12,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	7,7	+10,1%	+16,9%
Цемент, млн тонн	15,8	+3,5%	14,9%
Бетон товарный, млн м3	10,9	+14,2%	+26,1%
Прокат готовый, млн тонн	21,7	+0,7%	+0,4%
Трубы стальные, млн тонн	4,3	+6,6%	+21,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	264,0	-85,4%	-47,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	52,5	-30,4%	-5,9%

Рисунок 6.

В добывающем сегменте отметим некоторое замедление снижения добычи угля по итогам апреля (-2,2% после -2,9% месяцем ранее). При этом с начала года динамика перешла к сокращению (-0,3% после +0,3% по итогам I квартала). Добыча нефти и природного газа перешла к снижению (-4,1% и -6,6% после +7% и +0,2% в марте соответственно). При этом добыча СПГ продолжила рост (его темпы замедлились до +8,6% после +25,3% в марте).

В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась преимущественно положительной, однако во всех позициях произошло ее ухудшение: так, рост производства мяса скота замедлился до 8,7% после 10,6% месяцем ранее, рост выпуска мяса птицы - замедлился с 8,2% до 4,2%, при этом снижение выпуска рыбы усилилось (он сократился на 4,2% после -2,5% в марте). Динамика производства стройматериалов была положительной, однако темпы роста по основным позициям также сократились. Наиболее сильный рост по итогам апреля продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+14,2%, при этом рост с начала года замедлился до +26,1% с +32,2% за квартал), за ним следуют блоки и другие сборные строительные изделия (выпуск увеличился на 10,1% после роста на 16,8% месяцем ранее). Рост выпуска керамического кирпича замедлился до 8,8% после 15,6% в марте. При этом производство цемента увеличилось всего на 3,5% после роста выпуска на 17% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Отметим, что производство готового проката после сокращения на 1,1% в марте, перешло в положительную область в апреле (+0,7%). Накопленным итогом с начала года производство этого вида продукции держится в районе нуля (+0,4%). Динамика выпуска стальных труб также осталась положительной, однако темп роста замедлился до 6,6% после 22,1%. В производстве автомобилей ситуация с падением выпуска продолжила

усугубляться. Так, падение выпуска грузовых автомобилей усилилось с 20% до 30,4%, а обвал выпуска легковых авто усилился до 85,4% после -72,1% в марте. При этом падение выпуска легковых авто с начала года ухудшилось до 47,4% после -33,2% по итогам I квартала. Интересно то, что производство грузовых авто накопленным итогом с начала года перешло к снижению только в апреле (-5,9% по итогам четырех месяцев после +5,3% по итогам I квартала). Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками работ на автозаводах. Отметим, что некоторые автопроизводители называли причинами приостановок проблемы с логистическими цепочками и недостаток комплектующих, поставляемых из-за рубежа.

С непривычным запозданием Росстат отчитался и о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2022 года, опубликовав эти данные только 1 июня. Этот показатель составил 7,121 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,402 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 31,8%.

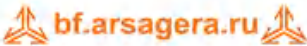
			Справочно:	
Показатель	I кв. 2022 г.	I кв. 2021 г.		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+7 120,6	+5 401,9		
Доля убыточных предприятий	32,2%	33,7%		

Рисунок 7.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

			Сальдированный результат в		I кв. 2022 г. /
Вид деятельности	I кв. 2022 г., млрд руб.	I кв. 2021 г.			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+193,5	+23,2%			
Добыча полезных ископаемых	+2 683,8	> в 2,2 раза			
Обрабатывающие производства	+2 188,1	+55,5%			
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+301,0	-18,8%			
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+303,6	+4,4%			
Водоснабжение	+21,9	+25,4%			
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1941,3	+46,8%			
Строительство	+52,8	+61,9%			
Транспортировка и хранение	+34,0	< в 5,6 раз			
в т. ч. ж/д транспорт:					
пассажирские перевозки	-7,7	-			
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,6	-			
Информация и связь	+69,2	-18,0%			
Гостиницы и предприятия общественного питания	-16,3	-			

Рисунок 8.

По итогам I квартала 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением являются Почтовая связь и курьерская деятельность, которая отразила убыток в 3,6 млрд руб., Пассажирские перевозки на ж/д транспорте, показавшие убыток в 7,7 млрд руб., а также Гостиницы и предприятия общепита, убыток которых составил 16,3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. Добывающие предприятия, имеющие традиционно наибольший финансовый результат в абсолютном выражении, увеличили его в 2,2 раза. Этот результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа. Отметим, что Добыча полезных ископаемых - единственный вид деятельности, который в отчетном периоде кратно нарастил сальдированный финансовый результат. Вид деятельности Строительство, имеющий невысокую базу показателя, показал рост сальдированного финансового результата на 61,9%. Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности Обрабатывающие производства и Оптовая, розничная торговля и ремонт (одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) - они нарастили сальдированный финансовый результат на 55,5% и 46,8% соответственно. С другой стороны, такие отрасли как Обеспечение электроэнергией, газом и паром, Транспортировка и хранение и Информация и связь отразили снижение сальдированного финансового результата.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и месяцем ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора отмечает, что в апреле ситуация с фондированием улучшилась. Наблюдался приток рублевых вкладов населения. В то же время существенно сократились объемы выдачи ипотеки (более чем в 3 раза, до 162 млрд руб. с 521 млрд руб. по итогам марта), продолжил снижаться портфель потребительских кредитов, а объем корпоративного портфеля не претерпел существенных изменений (-15 млрд руб. или -0,03%). Это говорит о том, что банки осторожно подходят к выбору заемщиков с учетом высоких ставок и экономической неопределенности. В дальнейшем выдачи могут несколько увеличиться после снижения ключевой ставки. По состоянию на 1 мая общий объем кредитов юридическим лицам составил 53,3 трлн руб., в то время как кредитный портфель физических лиц составил 25,5 трлн руб.

Что касается средств населения, то по данным ЦБ, в апреле они выросли на 1,3 трлн руб. (+3,8%), в том числе за счет возврата в банки ранее снятых наличных денежных средств, что почти полностью перекрыло отток февраля-марта (около 1,4 трлн руб.). Рост средств населения на счетах эскроу замедлился в 3 раза по сравнению с мартом - до 113 млрд руб., в том числе из-за сокращения ипотечных выдач, что может отражать вероятное общее падение темпов продаж жилья. Общий объем средств населения по состоянию на 1 мая составил 33,6 трлн руб. (без учета эскроу-счетов).

Переходя к потребительской инфляции, отметим, что в мае 2022 года недельная инфляция продолжила замедляться, составив 0,12% в начале месяца, а в период с 21 по 27 мая она оказалась нулевой. Кроме того, в период с 14 по 20 мая была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%, впервые с августа прошлого года. По итогам мая рост цен составил 0,12% по сравнению с 1,56% в апреле и 7,61% в марте. За пять месяцев цены выросли на 11,8%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня рост цен замедлился с 17,83% до 17,1%.

Динамика инфляции по месяцам в 2021–2022 гг.



Месяц	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%

Рисунок 9.

Одним из основных факторов, влияющих на темп роста потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров, курс рубля продолжил укрепление и к концу месяца составил 63,1 руб. При этом в течение месяца курс доллара опускался ниже 56 руб. – минимального значения с 2018 года.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'22	74,3	77,8	76,6
Февраль'22	77,8	83,5	77,2
Март'22	83,5	84,1	103,5
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3

Рисунок 10.

Отметим, что 26 мая состоялось внеочередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 300 б.п. до 11% годовых. Свое решение ЦБ обосновал ослаблением инфляционного давления, чему способствуют динамика курса рубля и заметное снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса. Также регулятор отметил, что продолжается приток средств на срочные рублевые депозиты, а кредитная активность остается низкой. По мнению ЦБ, это ограничивает проинфляционные риски и обуславливает необходимость смягчения денежно-кредитной политики. При этом внешние условия для российской экономики остаются сложными, что значительно ограничивает экономическую активность. Однако риски для финансовой стабильности несколько снизились, позволив смягчить отдельные меры по контролю за движением капитала. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При этом Банк России допускает возможность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Следующее заседание по ключевой ставке назначено на 10 июня.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

bf.arsagera.ru

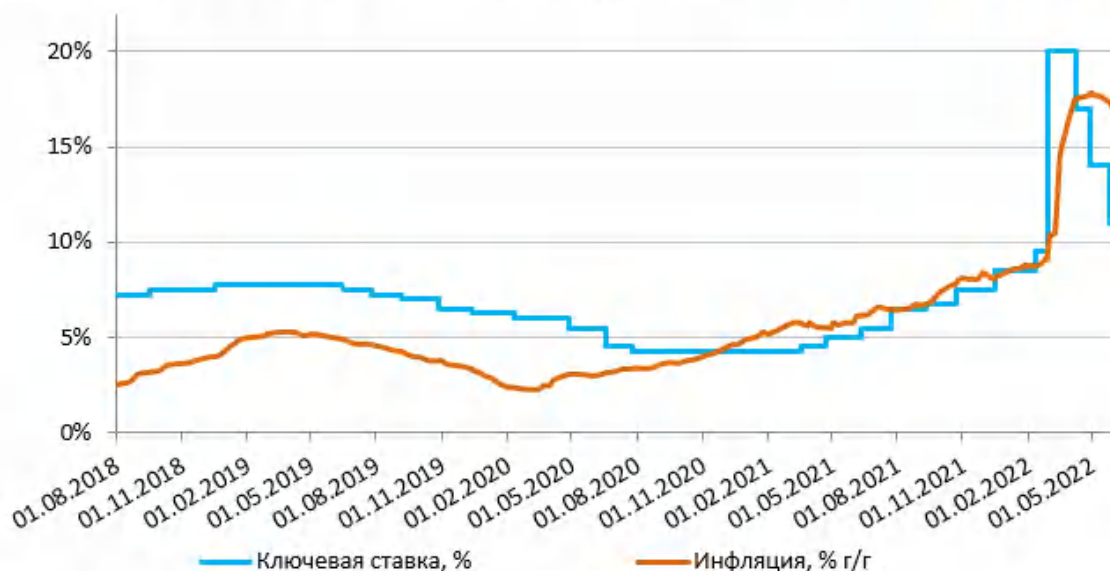


Рисунок 11.

Стоит отметить, что рубль отреагировал негативно на решение ЦБ о снижении ключевой ставки: после 56,3 руб. за доллар 26 мая, на следующий день обменный курс составил уже 62 руб. Однако следует также упомянуть, что вместе с решением по ставке в этот же день были приняты меры по смягчению валютного контроля, а также проводились вербальные интервенции со стороны Минэкономразвития о чрезмерном укреплении курса рубля и необходимости «постепенно возвращаться к прежнему равновесному курсу».

Тем не менее, в долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в мае традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-апреля 2022 года.

bf.arsagera.ru			
Показатель	Январь-апрель 2021	Январь-апрель 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	27,5	95,8	> в 3,5 раза
Баланс товаров и услуг	35,2	106,5	> в 3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-7,6	-10,7	+40,8%
	1.06.21	1.06.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	605,2	587,4	-2,9%

Рисунок 12.

Так, согласно ЦБ, профицит платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$95,8 млрд, увеличившись в 3,5 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что во многом рост профицита был обеспечен снижением импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих

(«неторговых») компонентов счета текущих операций увеличился за счет выплаченных нерезидентам инвестиционных доходов небанковскими секторами (+40,8%). Кроме того, регулятор сообщил, что в финансовом счете платежного баланса рост активов превысил рост обязательств. Однако при этом традиционную оценку величины сальдо финансовых операций частного сектора (приток/отток капитала) ЦБ не опубликовал – вероятно, эти данные теперь также закрыты.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 июня на годовом окне их объем снизился на 2,9% до \$587,4 млрд.

Выводы:

ВВП по итогам апреля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 3% после увеличения на 1,3% в марте. По итогам января-апреля 2022 года ВВП показывает рост на 1,7%;

Промпроизводство в апреле 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,6% после увеличения на 3% в марте, по итогам четырех месяцев рост составляет 3,9%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I квартале 2022 года составил 7,1 трлн руб., показав рост на 31,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;

Рост потребительских цен в мае 2022 года замедлился до 0,1% после 1,6% в марте, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция замедлилась до 17,1% после 17,8% по состоянию на 1 мая. За пять месяцев 2022 года инфляция составила 11,8%;

Среднее значение курса доллара США в мае 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров снизилось до 63,3 руб. после 77,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля курс доллара снизился до 63,1 руб.;

Ключевая ставка ЦБ в мае была снижена на 3 п.п., ее значение опустилось с 14% до 11% годовых;

Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-апреля 2022 года выросло в 3,5 раза до \$95,8 млрд.;

Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июня на годовом окне сократился на 2,9% до \$587,4 млрд.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_maj_2022/

3.2. Социально-экономическое развития г. Москвы за январь – апрель 2022 года.

Таблица 14.

	Апрель 2022 г.	В % к		Январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.	Справочно		
		апрелю 2021 г.	марту 2022 г.		апрель 2021 г. в % к		январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.
					апрелю 2020 г.	марту 2021 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	103,8	96,5	110,4	127,0	96,9	118,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	161648,3	103,9	59,1	163,9	327,9 ²⁾	118,1 ²⁾	118,9 ²⁾
обрабатывающие производства	785586,4	102,4	85,4	125,3	204,8 ²⁾	92,5 ²⁾	154,7 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	76604,2	109,9	84,8	96,0	103,8 ²⁾	79,5 ²⁾	117,8 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	13957,4	78,8	108,0	85,4	186,6 ²⁾	102,8 ²⁾	155,7 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	115513,8	110,9	96,0	98,3	146,5 ³⁾	92,5 ³⁾	135,4 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

Таблица 15.

	Апрель 2022 г.	В % к		Январь - апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г..	Справочно		
					апрель 2021 г. в % к		январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	марту 2022 г.		апрелю 2020 г.	марту 2021 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	528,3	98,1	80,4	125,4	165,5	121,4	93,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	501369,2	90,2	83,9	101,1	151,0	98,2	110,7
Оборот общественного питания, млн рублей	28824,6	91,7	94,7	106,8	358,0	102,7	127,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	196921,7	104,2	96,8	128,6	155,1	102,6	99,5
Индекс потребительских цен, %	х	116,5	101,6	111,6	104,9	100,4	104,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	34,4	65,8	103,4	х	66,5	95,6	х
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	146043,5	128,2	127,5	117,4	110,0	111,4	108,9
реальная	х	111,4	118,9	106,8	104,8	110,8	104,1

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные за март 2022 г., март 2022 г. к марту 2021 г., март 2022 г. к февралю 2022 г., январь-март 2022 г. к январю-марту 2021 г., март 2021 г. к марту 2020 г., март 2021 г. к февралю 2021 г., январь-март 2021 г. к январю-марту 2020 г.

Источник: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%C2%AB%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D0%B5%202022%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%C2%BB.pdf>

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы на I квартал 2022 года.

В начале 2022 года (январь-февраль) наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Все жили в парадигме конца 2021 года – уровень вакансии постепенно снижается, оказывая давление на ставки аренды в сторону роста. Однако последний месяц первого квартала скорректировал планы – санкции, макроэкономическая и геополитическая ситуации, высокая волатильность доллара и неопределенность заставила многих игроков рынка встать на паузу или вообще отказаться от намеченных планов.

Рынок офисной недвижимости не так быстро реагирует на развитие макроэкономической ситуации, поэтому изменение индикаторов в офисном сегменте мы увидим не ранее чем через полгода. Однако уже сейчас понятно, что деловая активность сократится, количество новых сделок значительно снизится, а работы по пересогласованию договоров аренды и оптимизации офисных пространств будет много.

За последние 10 лет иностранные компании арендовали в Москве около 2,8-3 млн кв. м, преимущественно в офисах класса А, что в целом составляет не менее 16% от общего объема рынка качественных офисных площадей на конец I квартала 2022 г., и более 50% общего объема класса А. Какая-то часть иностранных арендаторов, а также их партнерских бизнесов, безусловно, сократит свои площади или вовсе уйдет, что добавит на офисный рынок вакантных площадей в классе А, по предварительным оценкам, около 600–800 тыс. кв. м.

Объем нового строительства класса А и В+ по итогам 2022 года может составить около 714 тыс. кв. м. Отметим, что уже сейчас, порядка 35% офисных площадей (250 тыс. кв. м) из данного объема арендованы или проданы. Тем не менее цифры по вводу скорее всего скорректируются в меньшую сторону, до 500–550 тыс. кв. м, учитывая выросшую стоимость финансирования, строительных материалов и оборудования, а также задержки в поставках. Прогнозы же по вводу на 2023-2024 гг. скорее всего существенно снизятся. Таким образом, в течение 2022 года в новых объектах на рынке появится около 300-400 тыс. кв. м свободных площадей, с учетом как задержек по вводу новых объектов, так и ожидаемого выхода из уже заключенных предварительных договоров некоторых компаний.

Динамика прироста нового предложения на офисном рынке Москвы с прогнозом на 2022 г.

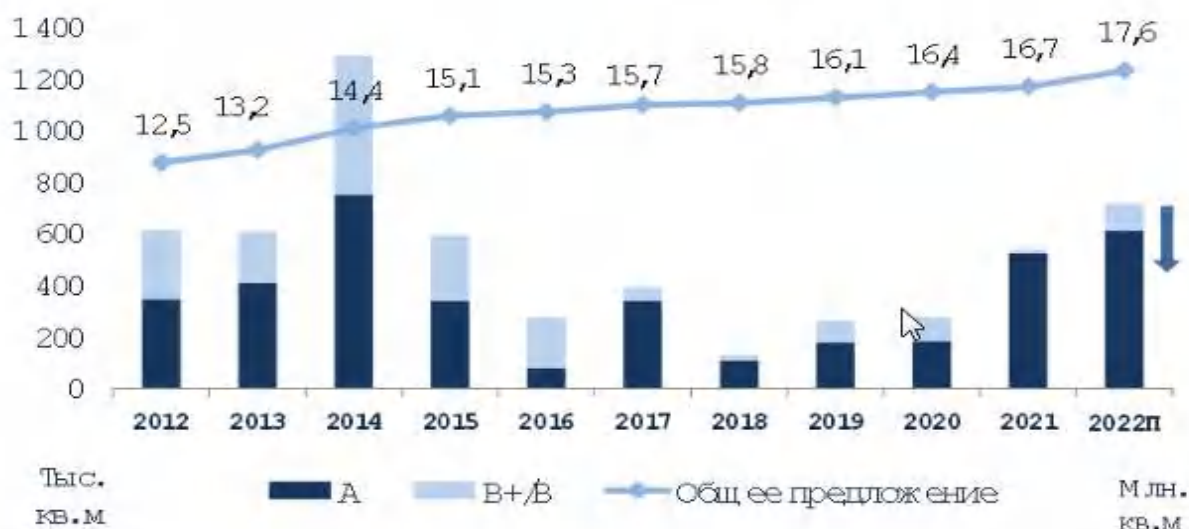


Рисунок 13

Таблица 16. Объекты, планируемые к вводу в 2022 г.

Объект	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Предполагаемый квартал ввода
AFI Square	улица Грузинский Вал, 11	78 992	2 квартал 2022
ComCity (фаза Bravo)	Киевское шоссе, 22-й км, 6с1	61 600	2 квартал 2022
DM Tower	Варшавское шоссе, 9с7	31 800	2 квартал 2022
Парк Легенд	Автозаводская улица, 23	90 677	3 квартал 2022
Lucky	2-я Звенигородская улица, 12 (строение 1,2,6,18)	24 001	3 квартал 2022
STONE Towers (Tower A)	Бумажный проезд, 19с5	10 170	3 квартал 2022
Алкон III	Ленинградский проспект, 34	11 253	4 квартал 2022

По предварительным данным уровень вакантности по итогам I квартала 2022 года сократился во всех классах, что является следствием высокой деловой активности первых двух месяцев 2022 года.

Уровень вакансии в качественных объектах класса А сократился на 0,6 п. п. по сравнению с концом 2021 года и составил 10,8%.

По результатам первых трех месяцев 2022 года доля вакантных площадей в объектах класса В+ также изменилась на -0,6 п. п. по сравнению с концом 2021 годом и составила 8,4%.

Средний уровень вакансии на офисном рынке (в совокупности по классам А, В+ и В) сократился на 0,5 п. п. и составил 9%.

По прогнозам, две ключевые тенденции будут оказывать влияние на уровень вакансии в 2022 году: с одной стороны – перенос ввода части новых объектов на 2023 год, а с другой – очень ограниченное количество новых сделок, сжатие или уход с рынка некоторых иностранных и российских компаний, бизнес которых пострадал из-за санкций и изменений в геополитической ситуации. Таким образом, вакансия в классе А с 10,8%, даже с учетом относительно небольшого ввода свободных площадей, увеличится до уровня в 25-30% в классе А, и до 16-18% на рынке в целом.

Вакансия в классе А будет увеличиваться, но ее рост будет неоднородным. Наибольший удар придется на крупные блоки в диапазоне 1 000 - 3 000 кв. м, которые высвободятся из-за съезда иностранных компаний или сжатия бизнеса. В свою очередь небольшие офисные блоки до 150 кв. м в бизнес-центрах класса А будут востребованы со стороны мелкого и среднего бизнеса, собственники которого воспользуются рыночной конъюнктурой для улучшения местоположения и качества своего офиса.

Средневзвешенная ставка аренды по итогам I квартала 2022 года в классе А увеличилась по сравнению с концом 2021 года на 3,1% и составила 26 200 руб./кв. м/год. Данный показатель не отражает поведения рынка в целом, а обусловлен техническим увеличением ставок в объектах, экспонируемых в долларах, на конец I квартала 2022 года.

Показатель средневзвешенной ставки аренды в бизнес-центрах класса В+ по итогам I квартала 2022 года практически не изменился по сравнению с концом 2021 года и составил 16 400 руб./кв. м/год.

Таким образом, ставки аренды в I квартале 2022 года, в основном, находились на уровне конца 2021 года, при этом вымывание бюджетных площадей в первые 2 месяца нового года и волатильность курса доллара в марте вызвали техническое увеличение средневзвешенной ставки в классе А. Однако, учитывая тенденцию ужесточения валютного регулирования в Российской Федерации в целом, те единичные объекты в Москве, где ставки аренды котируются в долларах, возможно будут вынуждены вскоре перейти к рублевому ценообразованию. Несмотря на то, что некоторые владельцы премиальных объектов уже индексировали запрашиваемые ставки в виду ожидаемой высокой рублевой инфляции, предполагается, что постепенный рост вакансии в совокупности с инфляцией, но ограниченным появлением новых площадей, должны будут способствовать сохранению запрашиваемых ставок аренды, как минимум, в офисах класса А, на текущих уровнях в течение 2022 года.

Динамика средневзвешенной ставки аренды и уровня вакансии

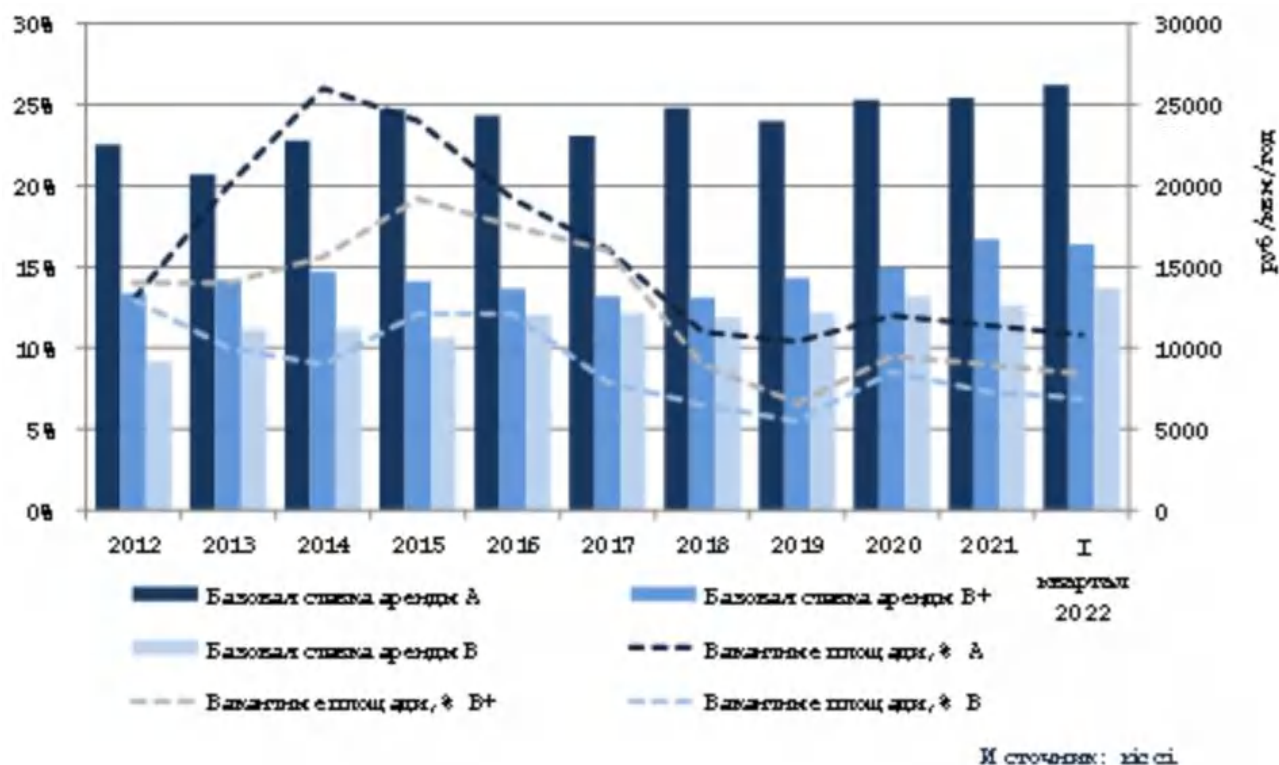


Рисунок 14

Источник: <https://www.esm-invest.com/ru/Analysis-of-the-Moscow-office-real-estate-market-in-the-first-quarter-of-2022>

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 №17. 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 (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
7	Условия финансирования	
8	Назначение объекта	Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения, дорожке производственно-складской
9	Этажность/этаж расположения	Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дорожке аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше
10	Площадь объекта	Стоимость 1 кв.м. помещений с меньшей площадью, дорожке 1 кв.м. помещений с большей площадью. (Источник: методике ООО «Финансы и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8(495)7375353, сайт: http://www.fbk.ru/)
11	Инженерные сети	Наличие или возможность подведения коммуникаций в среднем составляет по 3% за отопление, водопровод, канализацию, электричество и 6% за газ. Данный диапазон приведен на основании консультаций с такими агентствами недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
12	Класс конструктивных систем	В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие: 1) влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании; 2) характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.) 3) тип сэндвич-панелей; 4) нормативная долговечность материала и год постройки объекта; 5) состояние материала (наличие трещин и пр.)
13	Корректировка на техническое состояние (отделку)	Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Диапазон от 0-25% экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
14	Возможность нового строительства на участке	Является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта если площадь застройки меньше площади участка в 2 раза

Таблица 18. Перечень объектов торгово-офисной недвижимости, представленный на рынке г. Москвы

№ 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, пер. Басманный 1-й, 5/20стр1 М. Комсомольская	Нет	продажа	270,7	Хорошее	145 000 руб/кв.м.	https://cre.mirkvartir.ru/276912303/
9	Торгово-офисные помещения	г. Москва, пер. Большой Каретный, 22,с.3 М. Цветной Бульвар, М. Трубная	Нет	продажа	173,0	Хорошее	121 387 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/253650147/
10	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул. Малая Лубянка, 16 М. Тургеневская	Нет	продажа	260,0	Хорошее	146 154 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/255484974/
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_10578302 99

Аренда								
12	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка	Не установлено	аренда	178	Хорошее	3 933 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098
13	Торгово-офисные помещения	г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира	Не установлено	аренда	339	Хорошее	3 792 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
14	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, М. Белорусская	Не установлено	аренда	82	Хорошее	3 732 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
15	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Воробьевы горы	Не установлено	аренда	296	Хорошее	1 375 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/97425/
16	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. парк культуры	Не установлено	аренда	688	Хорошее	17 500 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/96323/
	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, пер. Столешникова М. Тверская, М. Чеховская	Не установлено	аренда	195	Хорошее	3 542 руб/кв.м./мес.	https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/stoleshnikov-pereulok-arenda-ofisa-195-kv-m-o-5875
	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул. Можайский Вал ул., 8 М. Киевская	Не установлено	аренда	340	Хорошее	3 333 руб/кв.м./мес.	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=301034
	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, Тверская Лесная ул., 5 М. Белорусская	Не установлено	аренда	1059	Хорошее	3 750 руб/кв.м./мес.	https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/belaya-ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457

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 155 265 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 5 120 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://www.arendator.ru/news/177724-cbre_rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_v_2021_godu_demonstriroval_aktivnoe_vosstanovlenie/)

[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 №19.

Таблица 19. 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 №20. 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 21. 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	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 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 22. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	11,7%	13,3%
2.Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	14,1%	15,9%
3.Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	12,1%	13,9%
4.Стрит-ритейл	12,5%	11,7%	13,3%
5.Объекты свободного назначения	15,0%	14,2%	15,8%
6.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	16,3%	18,7%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 462

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:

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

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 23. 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	Рыночная стоимость ЗУ	руб.		0	0	0	0
4	Стоимость улучшений	руб.		40 800 200	39 251 500	21 000 000	38 000 000
5	Цена предложения	руб./кв.м.		135 100	145 000	121 387	146 154
6	Поправка на торг	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
8	Дата предложения	дата	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года
9	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
11	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
12	Расстояние до центра г. Москва		В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
13	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.
14	Проходимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
15	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
16	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
18	Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
19	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
20	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
21	Характер использования		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое

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
	(назначение)		(производственно-складское)	(производственно-складское)	(производственно-складское)	(производственно-складское)	(производственно-складское)
22	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
23	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
24	Дополнительные улучшения		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
25	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
26	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
27	Корректировка на общую площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
28	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
29	Корректировка на состав площадей	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
30	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
31	Этаж расположения		Переменная этажность	1/5	цокольный	1	1
32	Корректировка на этаж расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
33	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
34	Инженерные сети подведенные к оцениваемому объекту		В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
35	Корректировка коммуникации	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
36	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
37	Физическое состояние здания/год постройки		Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е	Хорошее/1970-е	Хорошее/1950-е
38	Корректировка на состояние здания/год постройки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
39	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
40	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
41	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
42	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		114 835	123 250	103 179	124 231
43	Сумма корректировок по	%		15,0%	15,0%	15,0%	15,0%

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
	модулю						
44	Весовые доли			0,25	0,25	0,25	0,25
45	Коэффициент вариации	%	8,38				
46	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	116 374				
47	Стоимость улучшений	руб.	810 323 799				

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 23а. 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	77:01:0002018:2439	116 374	5	0	0	122 193
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	116 374	5	-5	0	116 083
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	116 374	0	-15	0	98 918
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	116 374	5	-5	0	116 083
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	116 374	5	-5	0	116 083
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	116 374	5	-15	0	103 864
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	116 374	5	0	0	122 193
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	116 374	-15	0	0	98 918
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	116 374	5	-15	0	103 864
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	116 374	5	-5	0	116 083
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	116 374	5	0	0	122 193
12	г. Москва, ул. Зои и Александра	60,40	77:09:0003016:6922	116 374	5	-10	0	109 973

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

	Космодемьянских, д. 10							
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	116 374	5	-10	0	109 973
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	116 374	5	-10	0	109 973
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	116 374	-15	0	0	98 918
16	Итого:	6 963,10						707 186 201

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки 24 июня 2022 года составляет:

707 186 201 рубль 00 копеек

(Семьсот семь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч двести один) рубль 00 копеек

Таблица 24. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом.

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая 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	122 193
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	116 083
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	98 918
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	116 083
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	116 083
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	103 864
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	122 193
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	98 918
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	103 864
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	116 083
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	122 193
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	109 973
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	109 973
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	109 973
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	98 918
16	Итого:	6 963,10		707 186 201

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 №25. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	11,7%	13,3%
2.Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	13,1%	14,9%
3.Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	11,6%	13,4%
4.Стрит-ритейл	12,5%	11,7%	13,3%
5.Объекты свободного назначения	14,0%	13,1%	14,9%
6.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	13,9%	16,1%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 462

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:

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

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 26. Расчет арендной ставки для объекта оценки ⁴

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	Объект-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В	
Адрес	г. Москва	г. Москва, ЦАО, пер.Столешникова М. Тверская, М. Чеховская		г. Москва, ул. Можайский Вал ул., 8 М. Киевская		г. Москва, ЦАО, Тверская Лесная ул., 5, М. Белорусская	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года		Июнь 2022 года		Июнь 2022 года	
Арендная плата, руб./год		8 288 280		13 598 640		47 655 000	
Общая площадь, м2	6 963,1	195,0		340,0		1059,0	
Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		3 542		3 333		3 750	
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)	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	0%	Июнь 2022 года	0%	Июнь 2022 года	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-14,0%	предложение	-14,0%	предложение	-14,0%
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		-14,0%		-14,0%		-14,0%	
Согласование результатов							
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		3 046		2 866		3 225	
Весовые доли		0,33		0,33		0,33	
Коэффициент вариации, %	5,89						
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей	3 046						

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 июня 2022 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 27. Расчет поправки на риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	X									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	X									
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный	X									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	X									
Ускоренный износ	Статичный	X									
Недозагрузка имущественного комплекса	Динамичный	X									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	X									
Криминогенные факторы	Динамичный	X									
Финансовые проверки	Динамичный	X									
Нарушение технологии производства	Динамичный	X									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,0									

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

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

есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции. Для оцениваемого объекта типичный срок экспозиции составляет 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 28. 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:

$$C_{зд} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{СК}}$$

где:

Сзд – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР};$$

где:

ДВД – действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы по объекту оценки.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * \text{Кз} * \text{Кс};$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.

Кз - коэффициент не до загрузки помещений;

Кс - коэффициент сбора платежей;

$$\text{ПВД} = \text{Аст} * \text{S};$$

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 29. Определение стоимости объекта методом капитализации дохода

№ п/п	Показатель	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	6 963,1
2.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м.	3 046
3.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м./год	36 552
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	254 515 231
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	50%
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7.	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	127 257 616
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	17,9%
9.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	104 478 503
10.	Коэффициент капитализации	16,2%
11.	Справедливая стоимость Объекта (V) , руб.	644 929 029

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 30. 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.	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Большой Овчинниковский	74,7	92 621	0	0	0	92 621	6 918 789

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

	пер., д. 12, стр.1							
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	92 621	0	-5	0	87 990	9 265 347
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	92 621	0	-15	0	78 728	16 895 029
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	92 621	0	-5	0	87 990	10 242 036
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	92 621	0	-5	0	87 990	8 473 437
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	92 621	0	-15	0	78 728	5 660 543
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	92 621	0	0	0	92 621	6 650 188
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	92 621	0	0	0	92 621	108 968 607
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	92 621	0	-15	0	78 728	6 817 845
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	92 621	0	-5	0	87 990	6 845 622
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	92 621	0	0	0	92 621	13 911 674
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	92 621	0	-10	0	83 359	5 034 884
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	92 621	0	-10	0	83 359	13 229 073
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	92 621	0	-10	0	83 359	11 345 160
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	92 621	0	0	0	92 621	404 364 762
16	Итого:	6 963,1						634 622 996

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 июня 2022 года составляет:

634 622 996 рублей 00 копеек

(Шестьсот тридцать четыре миллиона шестьсот двадцать две тысячи девятьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 31. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом.

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.
1	2	3	4	5
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,7	77:01:0002018:2439	6 918 789
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	77:09:0004021:5353	9 265 347
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	77:04:0004017:5889	16 895 029
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	77:09:0001024:1582	10 242 036
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	77:09:0005013:9769	8 473 437
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	77:03:0006013:12098	5 660 543
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	77:01:0004018:6365	6 650 188
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	77:01:0006017:2957	108 968 607
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	77:02:0014008:3330	6 817 845
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	77:01:0006032:5686	6 845 622
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	77:01:0002004:2588	13 911 674
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	77:09:0003016:6922	5 034 884
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	77:07:0008001:10797	13 229 073
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	77:04:0004007:12436	11 345 160
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	77:01:0006017:3229	404 364 762
16	Итого:	6 963,1		634 622 996

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

Таблица 32. Данные по трем подходам

Подход	Справедливая стоимость, руб.
Затратный, руб.	Не применялся
Сравнительный, руб.	707 186 201
Доходный, руб.	634 622 996

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 33. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по затратному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по сравнительному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по доходному подходу с весовым коэфф. руб.	Сумма округленно руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	Не применялся	___	___	9 127 817	0,5	4 563 909	6 918 789	0,5	3 459 395	8 023 304
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	Не применялся	___	___	12 223 540	0,5	6 111 770	9 265 347	0,5	4 632 674	10 744 444
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	Не применялся	___	___	21 227 803	0,5	10 613 902	16 895 029	0,5	8 447 515	19 061 417
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	Не применялся	___	___	13 512 061	0,5	6 756 031	10 242 036	0,5	5 121 018	11 877 049
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	Не применялся	___	___	11 178 793	0,5	5 589 397	8 473 437	0,5	4 236 719	9 826 116
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	Не применялся	___	___	7 467 822	0,5	3 733 911	5 660 543	0,5	2 830 272	6 564 183
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	Не применялся	___	___	8 773 457	0,5	4 386 729	6 650 188	0,5	3 325 094	7 711 823
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не применялся	___	___	116 377 027	0,5	58 188 514	108 968 607	0,5	54 484 304	112 672 818
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не применялся	___	___	8 994 622	0,5	4 497 311	6 817 845	0,5	3 408 923	7 906 234
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	Не применялся	___	___	9 031 257	0,5	4 515 629	6 845 622	0,5	3 422 811	7 938 440
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	Не применялся	___	___	18 353 389	0,5	9 176 695	13 911 674	0,5	6 955 837	16 132 532
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	Не применялся	___	___	6 642 369	0,5	3 321 185	5 034 884	0,5	2 517 442	5 838 627
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	Не применялся	___	___	17 452 715	0,5	8 726 358	13 229 073	0,5	6 614 537	15 340 895
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	Не применялся	___	___	14 967 325	0,5	7 483 663	11 345 160	0,5	5 672 580	13 156 243
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	Не применялся	___	___	431 856 204	0,5	215 928 102	404 364 762	0,5	202 182 381	418 110 483
16	Итого:				707 186 201			634 622 996			670 904 608

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 июня 2022 года составляет:

670 904 608 рублей 00 копеек

(Шестьсот семьдесят миллионов девятьсот четыре тысячи шестьсот восемь) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 34. 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	8 023 304
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	10 744 444
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	19 061 417
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	11 877 049
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	9 826 116
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	6 564 183
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	7 711 823
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	112 672 818
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 906 234
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	7 938 440
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	16 132 532
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	5 838 627
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	15 340 895
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	13 156 243
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	418 110 483
16	Итого:	6 963,10		670 904 608

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 88 000 до 130 000 руб./кв.м., что подтверждается приведенным диапазоном цен для данного сегмента рынка в п. 3 настоящего отчета.

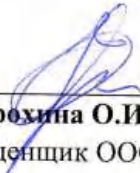
Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины стоимости на дату.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению,

может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Рекомендованное нами значение рыночной стоимости действительно только на Дату оценки.

Мы независимы от Заказчика и не имеем и не предполагаем, иметь доли собственности в оцениваемом объекте. Результаты нашего анализа никоим образом не зависят от суммы выплаченного нам вознаграждения


Ерохина О.И.,
Оценщик ООО АКГ «ХАРС»



7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА

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

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература и источники информации:

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

Данные, предоставленные Заказчиком

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

9. ПРИЛОЖЕНИЕ

ООО "УК «Прагма Капитал» Д.У. ЭПИФ недвижимость "ФОРУМ"

172200, Тверская область, Селижаровский район,

п/т Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ИНН 7718581523, КПП 693901001

Директору
ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»
Пояковой Е.В.

В связи с подготовкой дополнительного соглашения на оценку направляем Вам справку с перечнем имущества

№ п/п	ОБЪЕКТЫ	Кадастровый номер	Кв.м.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр. 1	77:01:0002018:2439	74,70
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	77:09:0004021:5353	105,30
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	77:04:0004017:5889	214,60
4	г. Москва, Михалковская ул., д. 16/1	77:09:0001024:1582	116,40
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	77:09:0005013:9769	96,30
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	77:03:0006013:12098	71,90
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	77:01:0004018:6365	71,80
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	77:01:0006017:2957	1176,50
9	г. Москва, ул. Енисейская, д. 16/21	77:02:0014008:3330	86,60
10	г. Москва, ул. Междunarодная, д. 9	77:01:0006032:5686	77,80
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп. 1	77:01:0002004:2588	150,20
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	77:09:0003016:6922	60,40
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	77:07:0008001:10797	158,70
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	77:04:0004007:12436	136,10
15	г. Москва ул. Летниковская, 10, стр.4	77:01:0006017:3229	4365,80
Всего:			6 963,10

Генеральный директор




Мамаев А.А.

142



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

17. ИЮН 2010

г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права

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

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

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

Кадастровый (или условный) номер:

282148

Существующие ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор

ТАЛЕВСКИЙ АА



77 АМ

№ 579904

144

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 40 09 0145118

146

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Е.А. Егорова

2.03.2010 Подпись

Исполнитель

Орехова Т.С.

2.03.2010 Подпись

Уполномоченный на подписание
строений и сооружений
Нестерова Т. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.03.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2069/18 (00067443:0217)

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане XI
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 10.10.2006

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МБ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.

(подпись)

Е.А.Егорова

(инициалы, фамилия)



02 40 09 0145122

Заместитель начальника
БТИ Юго-Восточного
района
Владимирова

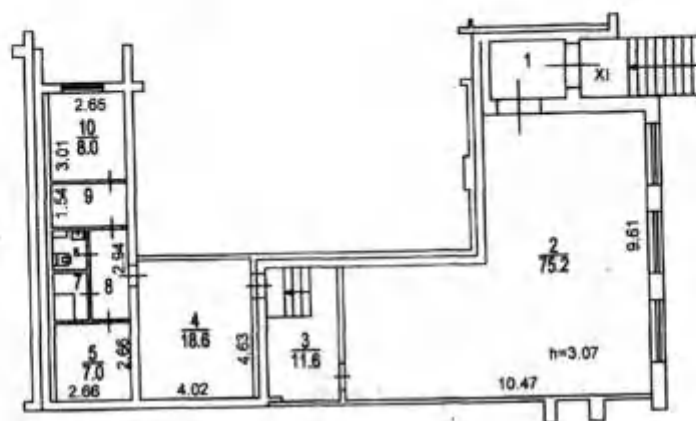
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2069 / 18 (00067443 : 0217)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

М. П.



(подпись)

Заместитель
начальника
ФБТИ
Е.А. ЕГОРОВА
(подпись, фамилия)
ИЗДА
КОС
ИЗДА

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А. Егорова

"2" марта 2010 г.

Исполнитель Орехова Т.С.



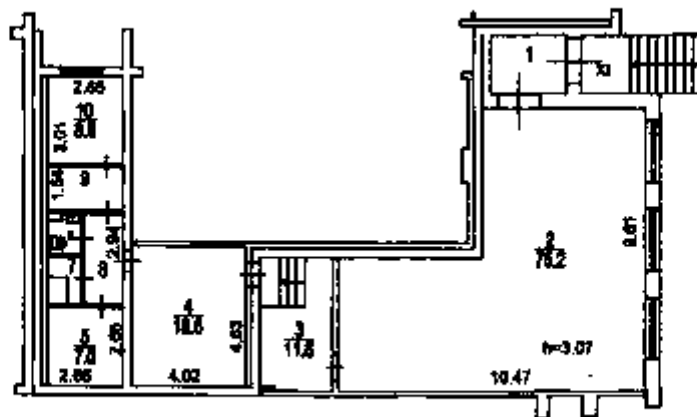
03 40 300185

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



02 40 09 0145116

1. ЭТАЖ



Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Постановный план составлен по состоянию на

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

Рубльцева Г. И. Инвентар
здания и сооружений
Горького Т. Н.

Машина 1:200

150
Юго-Восточное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

Помещение N XI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 10.10.2006

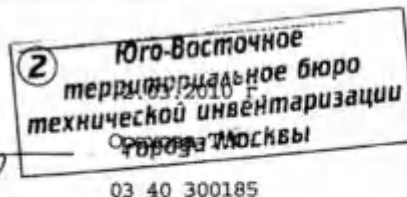
Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 21.07.2006

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

Экспликация на 1 странице

Исполнитель



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



02 40 09 0145120

151

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 " г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 9-2809758

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор: ТАЛЕВСКИЙ АА

77 АМ № 579096

153

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0054735

164

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО 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	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	74,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Евдокимов
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

10.03.2010 Подпись

Исполнитель

Мешкова Л.В.

10.03.2010 Подпись



Ген. зам. зам. по инж. строительству: содиректор Иванова Т.М.

155

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

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2007
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 09-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



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



02 10 09 0054731

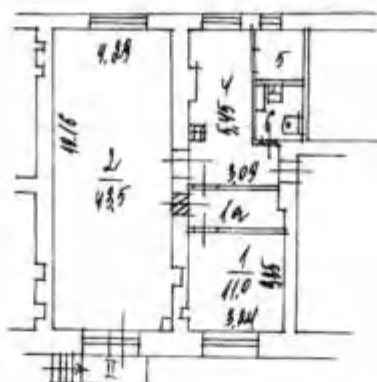
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОТВЕРЖИТЕЛЬНЫЙ-ЛИСТ
А.П. Алексеев

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(подпись)

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

158

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Н.И. Курочкина

"4" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального БТИ г. Москвы

Исполнитель Мешкова Л.В.



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



02 10 09 0047328

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Большая Ордынская ул.

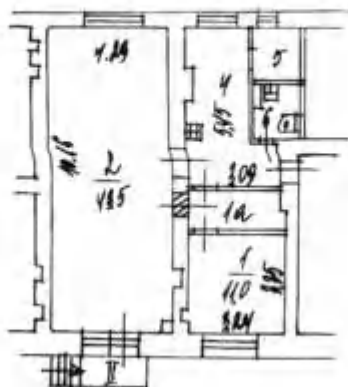
домовл. (вл.) 12 дом 12

корпус 1 строение (сооружение) 1

на часть 1 этажа помещ. (квартира) 1

квартал № 362/3 15 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



② - Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

Инвентаризация строений в сооп.

Масштаб 1:200

14004/15

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 09 • 09 200 ⁷ г.

Исполнитель Машкина

Проверил Рыж

• 10 • 03 200 ¹⁰ г.

Центральное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 9.07.2007

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 5.04.2007

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

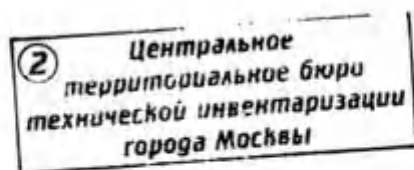
Экспликация на 1 странице

10.03.2010 г.

Исполнитель

Мешкова Л.В.

03 10 300415



02 10 09 0054733

160



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

07 июля 2010

г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права

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

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

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

Кадастровый (или условный) номер:

9-816921

Существующие ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор

ГАЛЕВСКАЯ АА

Повторное, взамен свидетельства 77-АМ/578263 от 18.05.2010

77-АМ

№ 579972

162

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшущий 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.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	7640,7	Количество квартир	72		
	810,0	Материал стен	кирпичный		
	768,0	Год постройки	1936		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5		
	-	Подземных этажей	1		
	42,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1483,0		
Площадь застройки (кв.м.)	1928	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	3912,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1963,8 -		



02 92 09 0210980

163

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010



Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

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

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

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 17.10.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МБ-25-06/3 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М



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



02 92 09 0210981

165
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

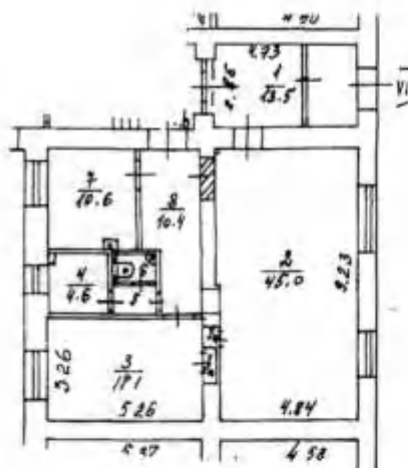
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

2213/1 (00012675:0006)

2. План расположения помещения на этаже

h = 3.10 м

1 й этаж



Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



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

(инициалы, фамилия)

Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 50

стр. 1

Помещение N VI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 17.10.2006

Распоряжение Мосжилнадзора

о перепланировке квартиры (помещения)

от 31.03.2006

N А0022019-06

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300258

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

1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



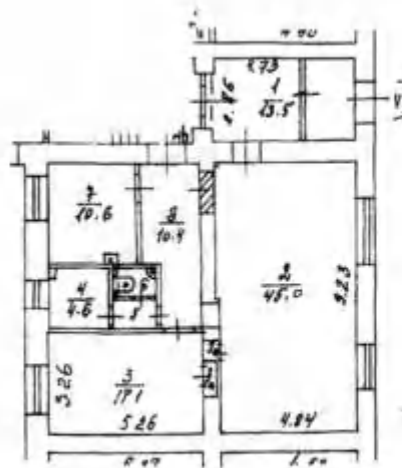
02 92 09 0210983

867

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3.10 м

1 й этаж

300258

1 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 17 октября 2006 г.

Исполнитель Рогозина А. Н.

Проверил Цырульников В. А.

2 февраля 2010 г.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Бюро технической инвентаризации Северное БТИ

Начальник БТИ

В.В.Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300258

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



02 92 09 0210977

168

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Регистратор: ГЛАВСКИЙ АА

77 АМ № 579099

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А.Егорова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель Никитина Г.Н.



03 40 300184

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



02 40 09 0145053

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Люблинский ул. 41.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

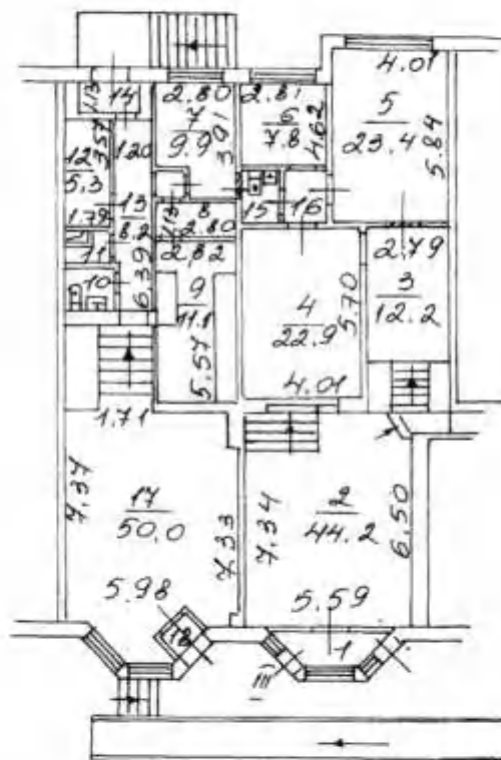
домовл. (вл.) 445 дом 445
муницип. подчиненность

корпус — строение (сооружение) —
муницип. подчиненность

на часть 1 этажа помещ. (квартира) III

квартал № 20-10 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



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

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

— III (к 2, 3, 5-7, 15, 16)

20 09
 Нестерова Т. Н.

Масштаб 1:200

03 40 300184

Поэтажный план составлен по состоянию на

• 20 • 09 2007 г.

Исполнитель Нестерова Т. Н.

Проверил З

• 01 • 03 2008 г.

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Люблинская ул., 175

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 20.09.2007

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

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 24.04.2007

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

Экспликация на 1 странице

1.03.2010 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

03 40 300184

Юго-Восточное бюро
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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



02 40 09 0145044

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

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

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

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

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.  Е.А. Егорова
(инициалы, фамилия)



02 40 09 0145047

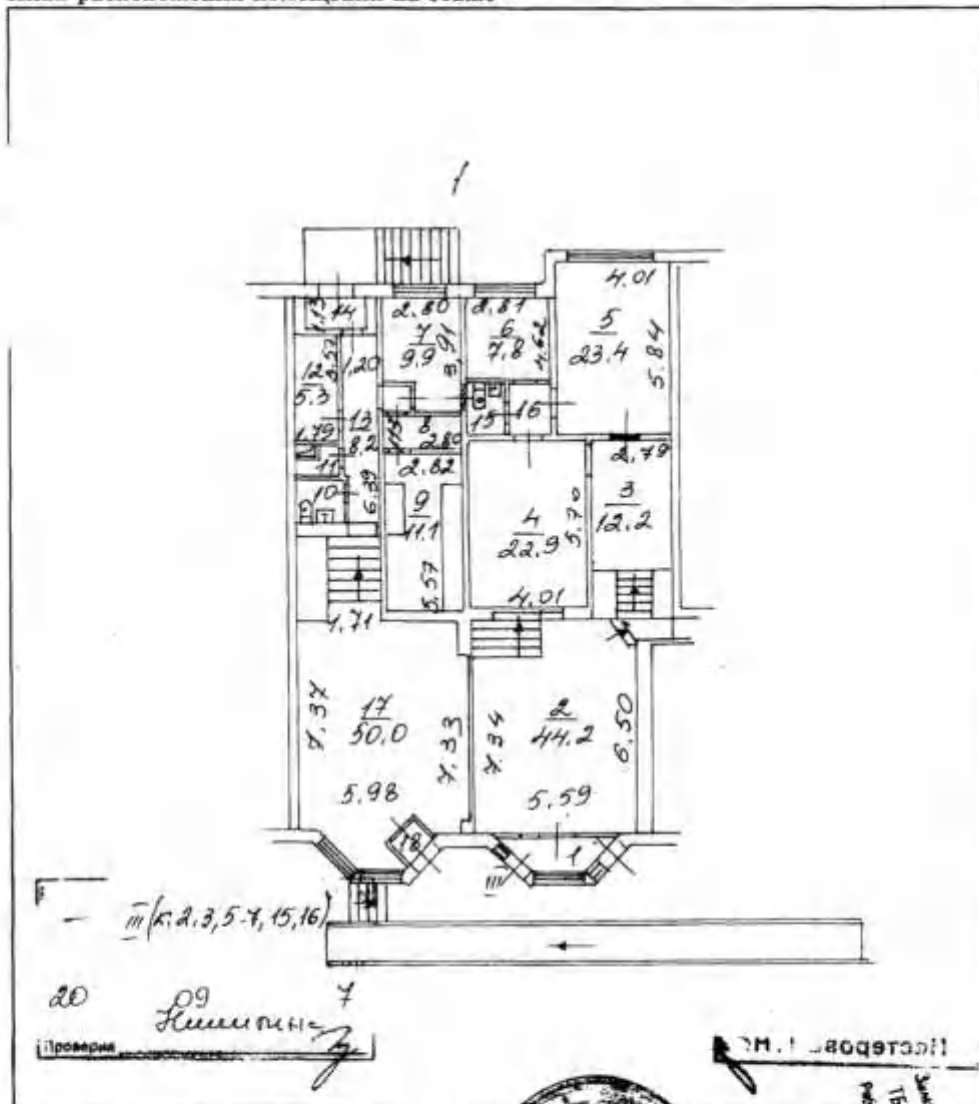
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Инвентарный номер

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

ПОЛИТЕХ

M. II.

(Инициалы, фамилия)

186

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

форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЯТИ Дно-Восточное ТЯТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00061066			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Лобненская 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 вент. камер других помещений	17206,0	Количество квартир	222		
	6380,5	Материал стен	панельные		
	872,9	Год постройки	1995		
	3768,0	Этажность (без учета подземных этажей)	12-14		
	-	Подземных этажей	1, в т.ч. технические		
1739,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4117,7			
Площадь застройки (кв.м.)	3486	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) в жилых помещениях	9052,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2133,1 -		

02 40 09 0145043



02 40 09 0145043

148

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на произведенное пересоборудование в ТЭИ не предъявлено

Начальник ТЭИ

Б.А.Егорова

1.03.2010 Подпись

Исполнитель

Нестерова Т.Н.

1.03.2010 Подпись

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

188

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЯ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 266014

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор САДОВСКИЙ АА

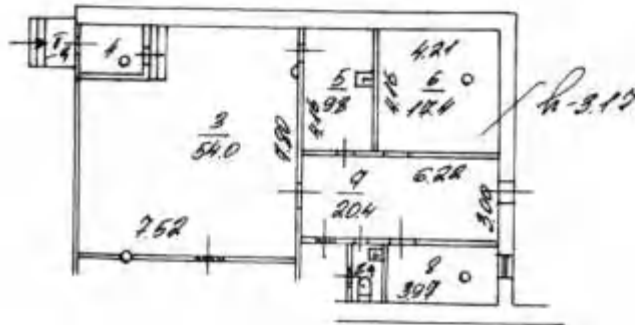
77 АМ

№ 578253

180

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Шмидтовская
 домовл. (вл.) _____ дом 16/17
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) 19
 квартал № 290015 САО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Разрешение на проектное переоборудование
 в кварт. № 19
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 не предъявлено
 15. 09 200 г.
 Исполнитель Сорокин
 Проверка Сорокин

Масштаб 1:200

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

181

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вопро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

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

"2" февраля 2010 г.



М.П.

Исполнитель: Рогозина А.Н.

03 92 300260

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



02 92 09 0210961

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Михалковская ул., 16/1

стр. 1

Помещение N IIa Тип: Вытового обслуживания

ф.25

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

от 6.10.2000 N 5673

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300260

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений

Цырульникова В.А.

i

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

02 92 09 0210967

183

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

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане IIa
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 15.09.2004
Помещение переоборудовано без разрешения
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N 0016-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.



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



02 92 09 0210965

Форма 1а
Дефектительная в течение 1 года

ВЫПУСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 2977/8 Дзгтер -
по состоянию на 10.02.2009 г.

NOTICE

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00014734			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Михалковская ул.			
Дом	16/1	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилье			
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		-	Подвальные этажей	1, в т.ч. технические	
других помещений		1215,4	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1875,0	
Площадь застройки (кв.м.)		959	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3022,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	561,9 -	



02 92 09 0210964

116

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспозиции к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

2.02.2010



Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
Северного ТБТИ

Исполнитель

Рогозова А.Н.

2.02.2010

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

188



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

“ 17 ” ИЮЛЯ 2010 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права

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

Вид права

Общая долевая собственность

Объект права:

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

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

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним “17” июля 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-236

Регистратор

ГАДЕВСКИЙ АА

Подлинное, взамен свидетельства 77 АМ 579098 от 17.06.2010

77 АМ

№ 580042

188

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210971

180

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись



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

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 98,0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

(комната, квартира)

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

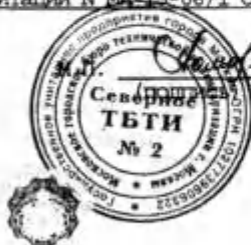
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: дата обследования - 26.05.20061.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Северного БТИ



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



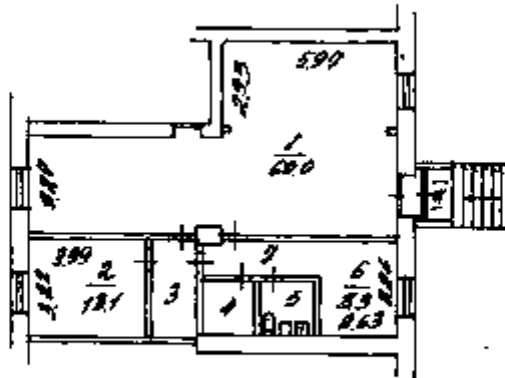
02 92 09 0210973

Лист № 2, всего листов 2

243/1 (R0082054-0106)

6-2.98

✈ 500



Руководитель (уполномоченное
лицо)

(TOWNS HANDBOOKS) (C) 1997

НА ВНИМАНИЕ

REVENUE
GENERAL ACCOUNT
EXPENSES
GRAND TOTAL

А.А. Мухоморов

143

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

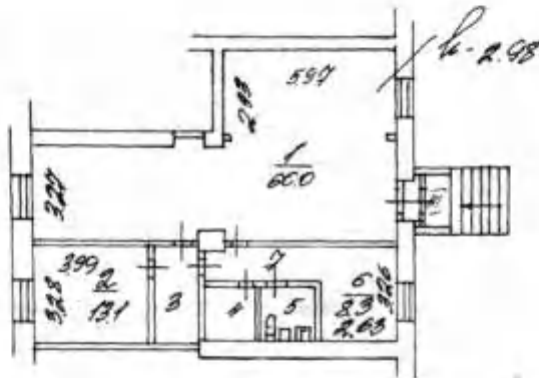
по адресу: Горожанское м.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 1

корпус _____ строение (сооружение) _____
номер подвального помещения

на часть 1 этажа помещ. (квартира) II

квартал № 214/1 С АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

① Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

300261

Поэтажный план составлен по состоянию на

« 26 » 05 2006 г.

Исполнитель С. В. А.

Проведен С. В. А.

« 02 » 05 2010 2006 г.

194

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видеo технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

М.П.



Исполнитель Рогозина А.Н.

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



02 92 09 0210970

195

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Хорошёвское шоссе, 1

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 26.05.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

от 24.11.2005

N А016354-05

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300261

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



Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210975

196

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор: ТАДЗЕВСКИЙ АА

77 АМ № 579007

198

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Ведо технической инвентаризации Восточное БТИ

Начальник БТИ

Л.А. Свержкова

"22" января 2010 г.



Исполнитель Егина М.Н.

Егина

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.



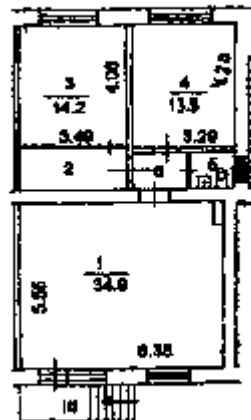
02 34 09 0099155

100

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. № 18
КОРП. (СТР.) №	1	ДОМ №	35
ПО (УД.ПЕР.) 2-я Владимирская ул.			
Восточный административный округ г. МОСКВЫ			

1 в ЭТАЖ

h = 2.80 м



5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
16 ноября 2006 г.

Исполнитель Елина М. Н.

Проверил Березюк Е. В.

21 января 2010 г.

Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Владимирская ул., 36

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.11.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

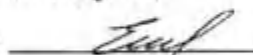
о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 4.08.2005 N A011060-05

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

Экспликация на 1 странице

22.01.2010 г.

Исполнитель



Егорев М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е. В.

5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 09 0099154

201

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

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

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

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

Начальник Восточного БТИ



(подпись)

Л.А. Сверчкова
(инициалы, фамилия)

02 34 09 0099152

202

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

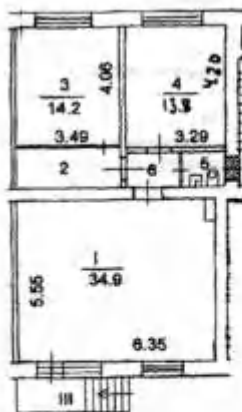
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

1784/22 (00004074:0009)

2. План расположения помещения на этаже

1 ^я этаж

h = 2.80 м



Масштаб 1: 200

Начальник Восточного ТБТИ



М. П.

(подпись)

Л. А. Сверчкова

(инициалы, фамилия)

883

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

ж/дом

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



02 34 09 0099158

2007

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристик объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Л.А. Свержкова



М.П.

Исполнитель

Егина М.Н.

22.01.2010

Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.Э.

205

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЯ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 1-844503

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

Регистратор:  **ТАДЕРСКИЙ АА**

77 АМ № 578252

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вопро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О.



03 10 300417

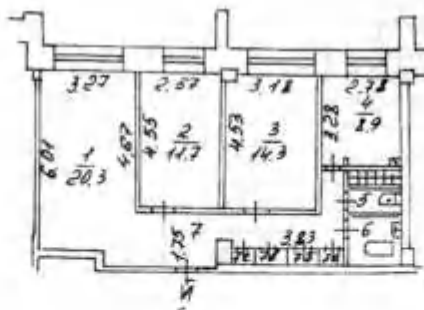


02 10 09 0047070

208

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>Волыная Рудневская ул.</u> наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)	
домовл. (вл.) _____	дом <u>14</u>
нужное подчеркнуть	
корпус _____	строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть	
на части <u>108</u> этажа помещ. (квартира) <u>VI</u>	
квартал № <u>510/6</u>	<u>4</u> АО г. Москвы

VI ЭТАЖ
ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на произве- денное переоборудование	
В _____	№ <u>VI</u>
Том _____	Чому бы _____

13 03 6
подпись
подпись

№ 0310300417

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на		
• 13 •	03	2006 г.
Исполнитель <u>Павлова</u>		
Проверил <u>Сидоров</u>		
• 02 •	02	2000 г.

208

Центральное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большая Грузинская ул., 14

стр. 1

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 13.03.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение ДДП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд

от 13.01.2006 N 12

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

03 10 300417

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

№ 03101090047066



02 10 09 0047066

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

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

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

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

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Кирочкина
(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)

Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ - Москвы



02 10 09 0047063

211

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ОТДЕЛЕНИЕ-ОБЪЕДИНЕНИЕ
О.Т. МОСКОВСКОЕ

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

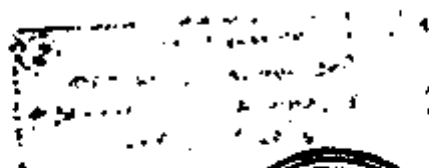
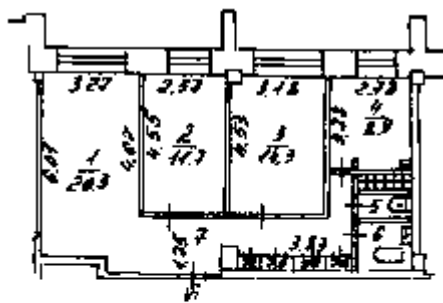
Инвентарный номер

присвоенный учетный номер

100006108:0113

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

ПОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Начальник ТБТИ

Разрешение на произведе- ние переоборудования	
В №	К
Территориальному бюро технической инвентариза- ции не продлялось	
13.05.2006	
Исполнитель	Подпись
Проведен	Подпись

Одобрено
Зам. начальника
Центрального бюро
технической инвентариза-
ции г. Москвы

(подпись)

(подпись, фамилия)

912

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИ

ВЫГЛАСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшлющий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00006108			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Большая Грузинская ул.			
Дом	14	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	5836,8	Количество квартир	113		
	789,9	Материал стен	капитальный		
	157,4	Год постройки	1972		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	14		
	-	Подземных этажей	1		
632,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1692,3			
Площадь застройки (кв.м.)	705	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	3226,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	326,4 -		



02 10 09 0047068

913

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Желыхова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Желыхова

214



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

18 МАЙ 2010

г.

Документы-
основания:

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

Субъект (субъекты)
права

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

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

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

Кадастровый (или
условный) номер:

273771

Существующие
ограничения
(обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



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

Регистратор:

ТАЛЕВСКИЙ АА

216

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Воро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Н.И. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевакова Т.О.



03 10 300416



02 10 09 0047054

217

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N V Тип: Учрежденные
Последнее обследование 28.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
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				
---Нежилые помещения всего			1176,5	1129,7	46,8				
в т.ч. Учрежденческие			1176,5	1129,7	46,8				

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

Экспликация на 1 странице

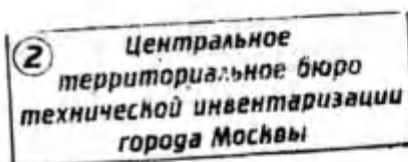
2.02.2010 г.

Исполнитель

Жм,

Жевлакова Т.О.

03 10 300416



02 10 09 0047051

918

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 41.3. Общая площадь помещения 1176.5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане V

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра технического инвентаризации Москвы

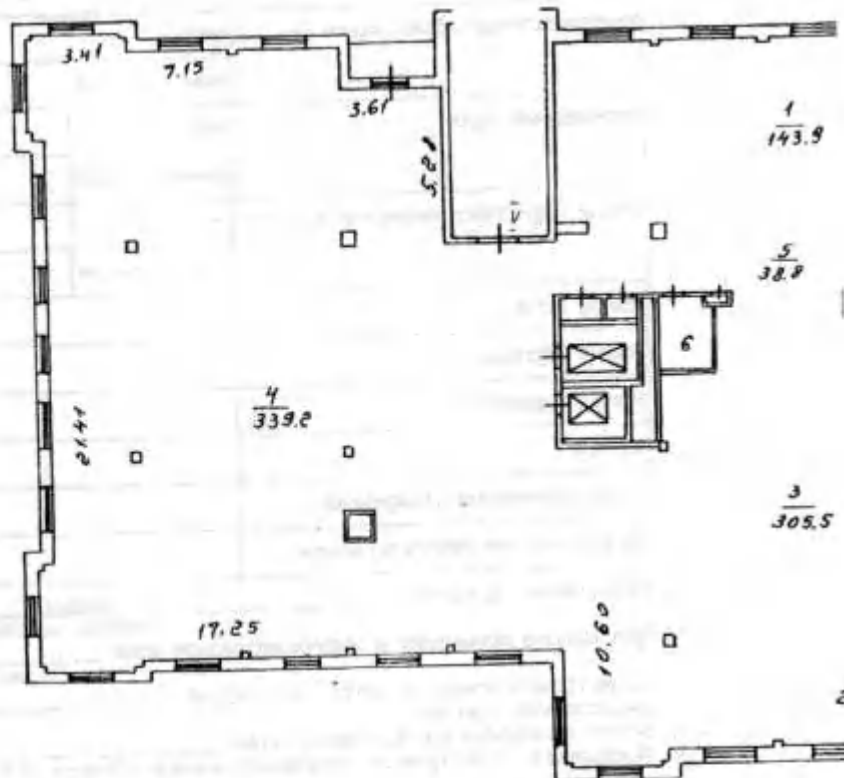
02 10 09 0047049

919

КАДАСТР
ПО

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

2. План расположения помещения на

4

Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное



Оуббетина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ЦБТИ г. Москвы

Н. И. КУРОЧКИНА
 (инициалы, фамилия)

220

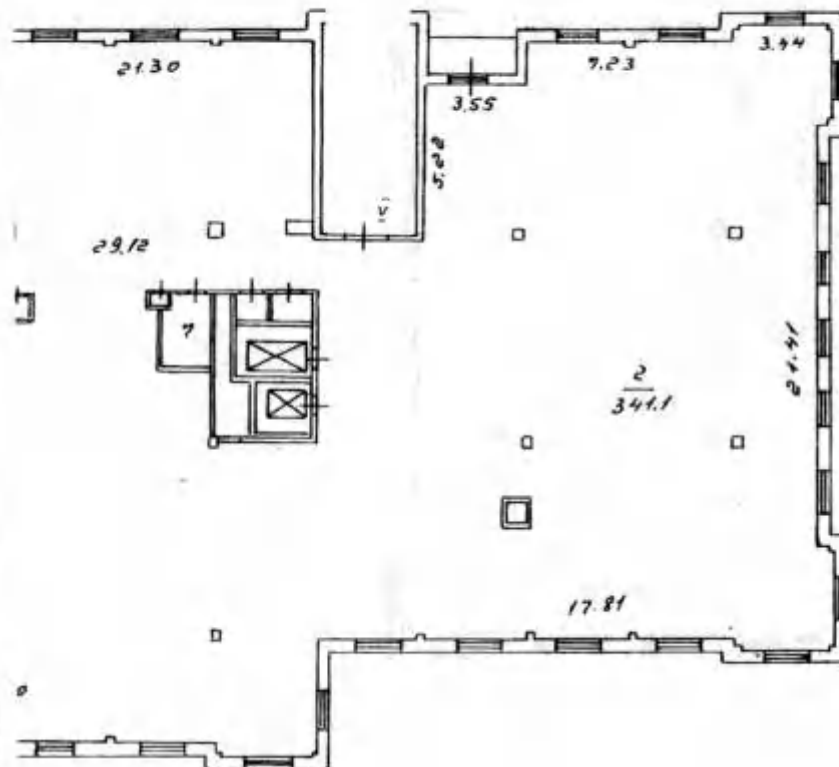
ИД ПАСПОРТ
ИДЕНТИФИКАЦИОННОГО

Лист № 2 , всего листов 2

58/5 (04303807 : 0005)

схема (графическая часть)

ЭТАЖ



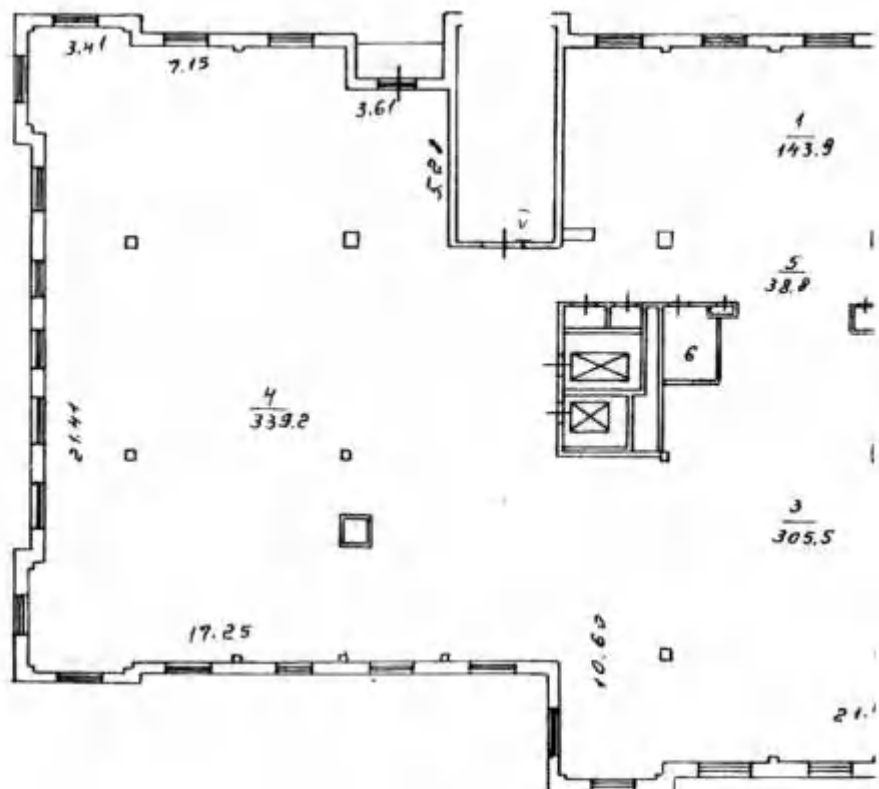
221

ПОЭТАЖ

по адресу: Летников

домовл. (ап.)

корпус _____ строю

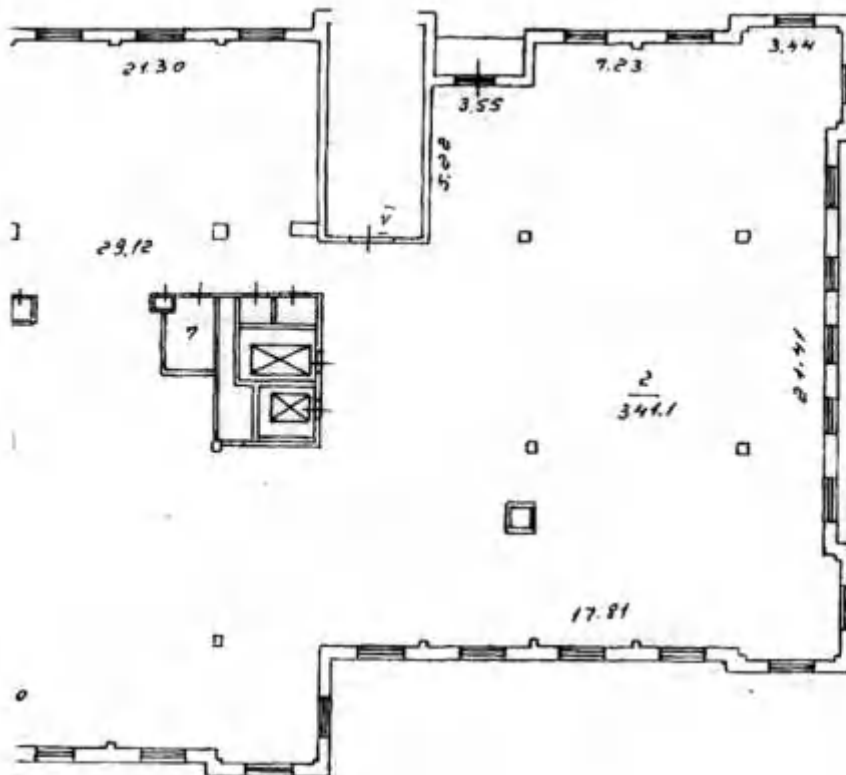
на часть 4 этажквартал № 1258/54

Масштаб 1:200

СВЯ УП.
Место (с. дерев., дача и т.д.)
_____ дом _____ 10
не (сооружение) _____ 2
помещ. (квартира) _____ V

ЦАО г. Москвы

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



→ [Geography](#)

№ 03 10 300416

Полтавський план складений по станом на

" 28 " 02 2005 г.

П/план снял Жидикова Т.О. *Жидикова Т.О.*

Проверил *Жидикова Т.О.*

" 02 " 02 2010 г.

213

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ИЛИ Центральное ТИТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1256/5 Лигтер -
по состоянию на 17.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

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



02 10 09 0047053

7/74

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование 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	Незанятая площадь (кв.м.) в т.ч.	1176,5
Жилая площадь (кв.м.) вновь помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Субботкина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра: ТБТИ, Москва

Начальник ТБТИ

Н.И. Худочкина

2.02.2010

Подпись

Исполнитель

Жамякова Т.О.

2.02.2010

Подпись



А. генеральный директор

Т.К. - Инвест

22)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЙ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 2-3252514

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор 

77 AM  N 578251

228

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северо-Восточное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00007470			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Винейская ул.			
Дом	16/21	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) 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 подземных этажей)	4		
	-	Подземных этажей	1		
19,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1180,8			
Площадь застройки (кв.м.)	1932	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	3157,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1048,1 -		



02 22 09 0156060

928

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

Л.С. Ярошук

26.01.2010

Подпись

Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Бюро № 1

Исполнитель

Галкина Н.В.

26.01.2010

Подпись



229

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

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

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

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

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

Начальник

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

02 22 09 0156056

Лист № 2 , всего листов 2

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

h = 3.10 m

1 ^й этаж



Начальник Северо-Восточного ТБТИ

М. П.

(подпись)

Л. С. Ярошук

(Инициалы, фамилия)

221

Форма 5

СПРАВКА ТИМ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Виро технической инвентаризации Северо-Восточного ТОВТИ

Начальник

Л.С.Ярошук

"26" января 2010 г.

Исполнитель: Галкина Н.В.

М.П.



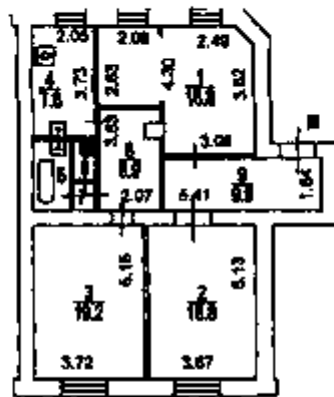
03 22 300087



02 22 09 0156068

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Бутырская ул.
 дом № (эл.) 18/21
 корпус строение (подручение)
 на часть 1 этаж помещ. (квартиры) 81
 чертеж № СРМО г. Москвы

1 ЭТАЖ

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

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 26 " 01 2010 г.
 Утвердил Генерал Н.В. [подпись]
 Проверил Хорошев Л.Г. [подпись]
 " 30 " 03 2009 г.

Масштаб 1:200

233

Северо-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Енисейская ул., 16/21

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.03.2006

Распоряжение ДЖП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд
от 18.01.2006 N 17

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

Экспликация на 1 странице

26.01.2010 г.

Исполнитель



Галкина Н.В.

03 22 300087

6 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 22 09 0156057

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 2-2634588

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор: **ГАЗЕТВСКИЙ АА**



77 AM № 579905

236

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0047387

234

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

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



Исполнитель

Давд А.Ю.

5.02.2010

Подпись

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

Г.И.

238

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -

(комната, квартира)

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

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального ТБТИ

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

02 10 09 0047384

238

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже

h = 3.00 м

1 й этаж



Масштаб 1: 200

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

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

240

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вопро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Кирочкина

"5" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москва

Исполнитель Дауд А.Ю.



03 10 300413

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Иванова И

Иванова



02 10 09 0047390

h = 3.00 m

1 этаж



② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

заказ № 03 10 300413

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
28 мая 2007 г.

Исполнитель: Дауд А. Ю.

Проверил Иванкова Г. М.

3 февраля 2010 г.

242

Центральное ТВТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Международная ул., 9

стр. 1

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

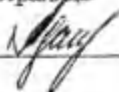
ф.25

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

Экспликация на 1 странице

5.02.2010 г.

Исполнитель

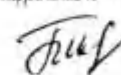


Дауд А.Ю.

03 10 300413

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Рисователи: планы по инвентаризации строений: сокращенный № 14



02 10 09 0047385

243

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 " г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность.

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

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор:  САЗЕВСКАЯ АА

77 АМ № 580002

245

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0168990

Кадастровый номер N -

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

Переоборудовано без разрешения.

Имя КБ ПЕКРЕВНА
Зам. чл. Б.Н. КБ
Сек. - ИВАНОВСКИЙ

9.02.2010

Подпись

9.02.2010

Don't

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 09.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

417/2 (00020510:0404)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

150,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

VI

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы



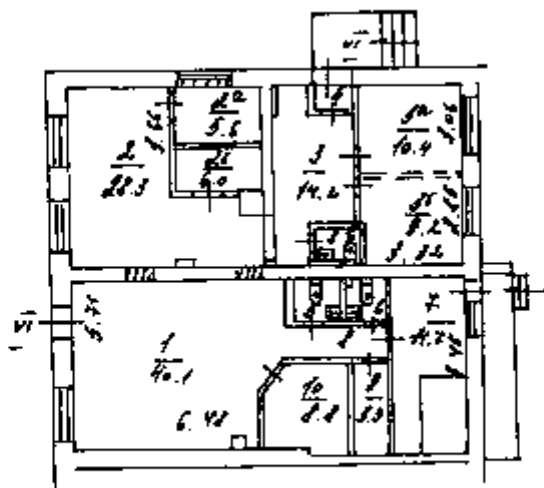
02 10 09 0168993

10-11-12

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный)

2. План расположения помещений на этаже

1 ЭТАЖ



Разрешения на проведение геообследования
в № 17
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции на предмете
№ 17 200 3
Исполнитель
Подпись

1. **ИЗДАТЕЛЬСТВО**
 2. **ИЗДАТЕЛЬСТВО**

Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)
(полное наименование должности)

Институт проблем механики им. А.А. Букрешова
N. H. Павлов



Зам. начальника
Госплана СССР

STUDY OBJECTIVES:

248

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	25	на	1999	Год постройки	1972
Материал стен здания	блочные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,70 h1эт=5,00 h2эт=2,54 h3эт=5,00 h3-15эт=2,54 ha=2,70				

Воро технической инвентаризации Центральное ВТИ

Начальник ВТИ

Н.И. Курочкина

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ВТИ
Москва

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жукова Т.И.

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



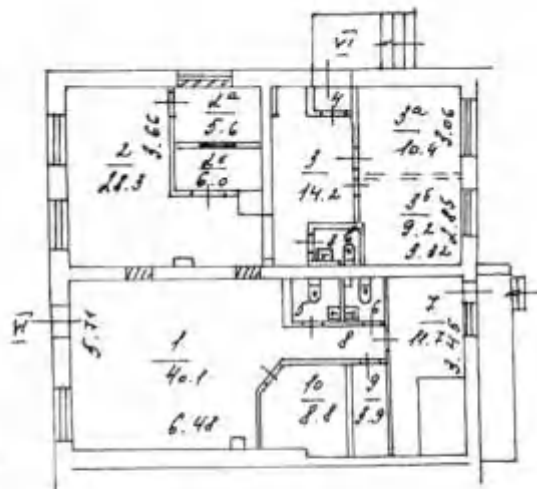
03 10 300414



02 10 09 0168995

250

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Большая Поляна
 наименование ул. (просп., бульв., д.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 28
 корпус 1 строение (сооружение) _____
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) VI
 квартал № _____ АО г. Москвы

1 И ЭТАЖ

② **Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

**Разрешение на произведе-
ние переоборудования**
 № _____
 Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не подлежит
 № _____ 03 200 9 г.
 Исполнитель _____
 Проверил _____

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

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 18 • 03 200 9 г.
 Исполнитель Терлецкая
 Проверил Н. И.
 • 09 • 02 200 0 г.

Центральное ТБМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

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

ф.25

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

Экспликация на 1 странице

9.02.2010 г.

Исполнитель

Жукова Т.И.

03 10 300414

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

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 10 09 0168989

952

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. КОСМОДЕМЬЯНСКИХ 3. И А., д.10
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 60,2 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-3076967

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 " ИЮН 2010 года
сделана запись регистрации № 77-77/13/003/2010-229

Регистратор: КАШЕВСКИЙ АА

77-AM № 580001

Форма 1а
Ведомственная в течение 1 года

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 2929/10 Липер -
по состоянию на 21.04.2009 г.

WATER

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



02 92 09 0210902

255

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010



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

256

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2929/10 (00011183:0182)

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

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

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

Начальник Северного ТБТИ

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

02 92 09 0210904



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.46 м

1 этаж



Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



В. В. Кудряшова

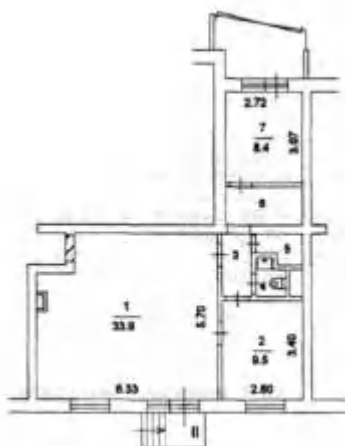
(инициалы, фамилия)
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

258

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 2.46 м

1 й этаж

300259

1 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 21.04.2009

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

2 февраля 2010 г.

258

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видо технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

М.П.



Исполнитель Рогозина А.Н.

03 92 300259

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



02 92 09 0210899

Северное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Мосжилинспекции

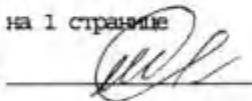
о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 9.03.2007 N А023789-07

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	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.

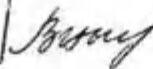
Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300259

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



1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210906

261

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор **ТАЛЫВСКАЯ АА**

77 АМ

№ 579906

263

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Западные N 1 БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 71 09 0127414

264

описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

И.Д. Орлов

19.02.2020



М.П.

Исполнитель

Асибакова Э.А.

19.02.2020

Подпись: Б.В. Р.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 19.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

2485/11 (00026089:0120)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

158,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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	Толбухина
Номер дома	9	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

III

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

1.10. Примечание: дата обследования - 23.07.20071.11. ГУП МосгорБТИ (Западное N 1 БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Западного N 1 БТИ

М.П.

(подпись)

(подпись) фамилия



02 71 09 0127425

266

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

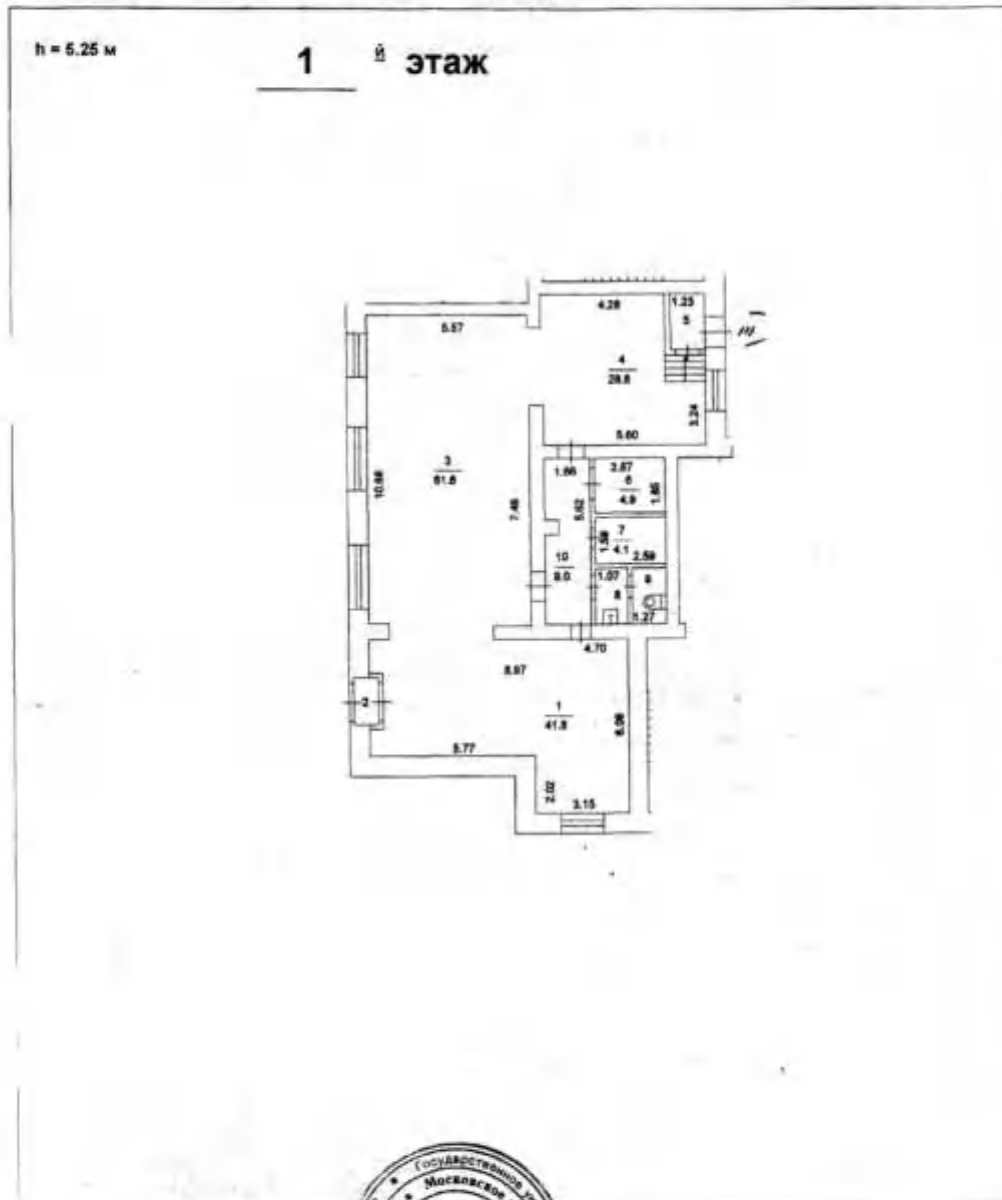
Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

2485/11 (00026089:0120)

2. План расположения помещения на этаже

Б. В. Ж. Н. 40. 15



Масштаб 1: 200

Начальник Западного № 1



(подпись)

И. Д. Орлов

(инициалы, фамилия)

267

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вро технической инвентаризации Западные N 1 БТИ

Начальник БТИ

И.Д.Орлов

"19" февраля 2010 г.



Исполнитель Асибакова Э.А.

03 71 300141

Лаплинская В.В.
Лаплинская В.В.



02 71 09 0127413

268

Западное N 1 ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Толбухина, 9, кор.1

стр. 1

Помещение N III Тип: Школьные (прочее использ.)

ф.25

Последнее обследование 23.07.2007

Распоряжение Мосжилинспекции

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

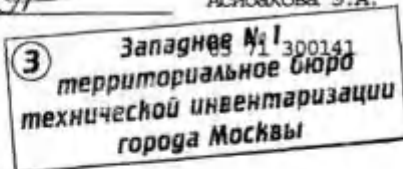
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	каб. исп. как торг. зал	41,8	41,8		школьн.			525
	2	каб. исп. как тамбур	1,9			1,9 школьн.			
	3	каб. исп. как торг.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

Экспликация на 1 странице

19.02.2010 г.

Исполнитель

Асибаикова Э.А.



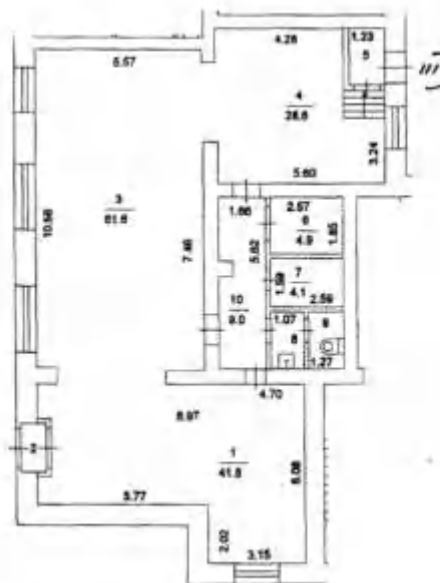
02 71 09 0127417

269

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 5.25 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 Лавлинская В. В.
 19 февраля 2010 г.

Масштаб 1: 200

Ценовая информация

Продажа Аналог №1

<https://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/prodazha-ofisa/214-143795/#type=po|map=5000>

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Личный кабинет

Главная Офисы Москвы Продажа офиса на Маяковской Бизнес-центр «Садовая-Каретная 8 с6»

Продажа офиса 214 кв.м в офисном здании «Садовая-Каретная 8 с6»

28.92 млн Р **135 100 Р за м²**

Москва, Садовая-Каретная улица, 8 с6 11 мин пешком

5.5 рейтинг

28.92 млн Р **135 100 Р за м²**

+7 (495) 255-09-65

Сообщите колл-центру, что вы зашли по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Зависеть на просмотр

Получить презентацию

Мгновенно получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

ID: 143795

Бизнес-центр «Садовая-Каретная 8 с6»

Площадь: **214 кв. м** Планировка: **Кабинетная** Состояние: **Готово к въезду**

Сдается офисный блок 124 кв.м в бизнес-центре:

- м. Маяковская
- 11 мин пешком от метро
- Офисные помещения класса B
- Готово к въезду
- Кабинетная
- Естественная вентиляция
- Кондиционирование: сплит-системы

офисы.онлайн

Аренда Продажа Избранное Поиск

Личный кабинет

28.92 млн ₽

135 100 ₽ за м²

+7 (495) 255-09-65

Сообщите контактной лицу, что Вы посетили по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн!"

Зарегистрироваться на просмотр

Получить презентацию

Мгновенно получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

ID: 143795

Бизнес-центр «Славянский»

Площадь: 214 кв. м

Планировка: Кабинетная

Состояние: Готово к въезду

Сдается офисный блок 124 кв.м в бизнес-центре.

- м. Маяковская
- 11 мин пешком от метро
- Офисные помещения класса В
- Готово к въезду
- Кабинетная
- Естественная вентиляция
- Кондиционирование: сплит-системы

Близость метро - до станции "Маяковская" 11 минут пешей прогулки - добраться удобно как на личном транспорте, так и на общественном.

Объект относится к зданиям класса В и предоставляет отличную возможность арендовать хорошо оснащенный офис по доступной цене. Будучи 4-этажным зданием, бизнес-центр относится к классу малоэтажных зданий. В офисном центре не предусмотрена охраняемая автостоянка, поэтому возможна лишь стихийная уличная парковка. Бизнес-центр оборудован сплит-системами кондиционирования, установленными в офисных помещениях.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

Коммерческие условия

Цена за м²	135 100 ₽
Цена продажи	28.92 млн ₽

О бизнес-центре

Класс	В
Этажность	4
Паркинг	Стихийный
Вентиляция	естественная
Кондиционирование	сплит-системы
Телекоммуникации	Интернет/телефония
Налоговая инспекция	№ 7

RU 7:29 23.06.2022

Продажа Аналог №2

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

МирКвартир

ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ

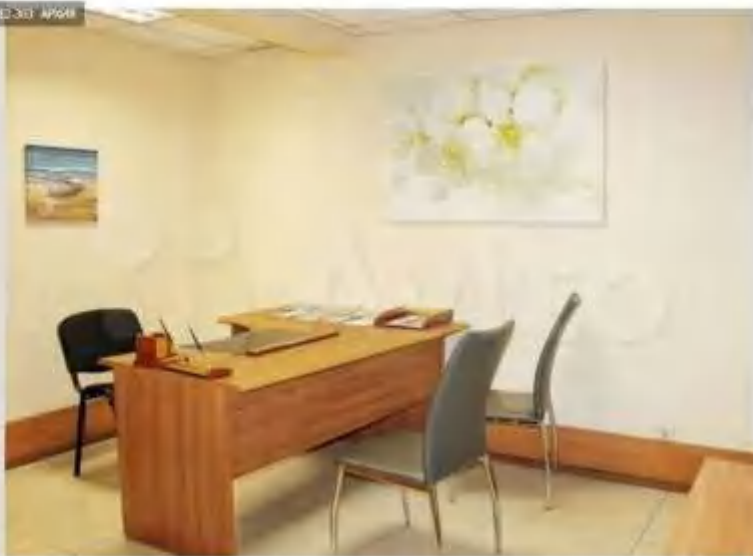
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

Москва Сер. Басманный 1-й 5/20м²

ПСН (помещение свободного назначения), 270.7 м²

размещено 12.10.21 в 09:44, снято 11.02.22 в 23:49

№ 276-102-303 АР968



39-251-500 ₽ 345-000 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕННОЙ

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

Свободная ипотека от 5.3%

Ипотека с господдержкой от 8.3%

Ипотека по двум документам от 5.3%

Посетитель

Дмитрий

Агентство недвижимости

1234567891011

Этот объявление размещено на:

Avito.ru

39 251 500 ₽

Объявление от 27 Октября 2021 в 09:44

Обновлено 17 Октября 2022 в 12:13

Чтобы улучшить работу сайта, мы используем файлы cookie и другие технологии. Продолжая использование сайта, вы даете свое согласие на обработку файлов cookie.

ХОРОШО

ГАЗ СПЕЦТЕХНИКА

с выгодой до 1 013 600 ₽

Заводская гарантия

TASTY COFFEE

ESPRESSO COFFEE

При покупке 6 ПАЧЕК кофе по 250 грамм кофе, чай

7:31 21.06.2022

ПСН (помещение свободного назначения), 270.7 м² 

39 251 500 Р 145 000 руб/м²

270.7 м² Очистить историю 39 251 500 Р Оценить

Москва, пер. Басманный 1-й, 5/20стр1

 Красносельская  Красные Ворота  Комсомольская  Бауманская

Предложение на продажу № 12327. Предлагается на продажу помещение общей площадью 270.7 кв.м, цоколь (окна большей частью над землей). Отдельный вход со стороны Басманного переулка. Запасной вход со двора. Электричество – 245 кВт. Офисная отделка, коридорно-кабинетная планировка. Выполнен свежий ремонт, коммуникации все центральные. Помещение подойдет под любой вид деятельности. Первая линия домов. Без комиссии.




Информация о псн (помещение свободного назначения)

 Доп.

Чтобы улучшить работу сайта, мы используем файлы cookie и другие технологии. Продолжая использование сайта, вы даете свое согласие на обработку файлов cookie.

ХОРОШО

7:31 23.06.2022

Продажа Аналог №3

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

Свободное назначение, 173 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Каретный пер., 22С3

М Цветной бульвар - 5 мин., пешком М Трубная - 11 мин., пешком
М Чеховская - 13 мин., пешком

21 000 000 Р
121 386 Р/за м²
УСН

173 м² (Площадь)
-1 из 2 (Этаж)
Свободно (Помещение)

Цокольный этаж особняка, охрана. Имеется возможность парковки на две машины. Помещение только после ремонта, просторное и светлое. Никто не пользовался после клининга. Имеются туалеты, кухня с мокрой точкой и душевая комната. Установлены вентиляция и кондиционер.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Посмотрите условия сделки и всю информацию об объекте
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
Доступ к избранному с любого устройства
Неограниченное добавление в избранное

Бизнес-центр «Примей Тайм»
Продажа офисных помещений 7 этаж у метро Аэропорт
+7 (495) 186-37-85

Бизнес-центр «Барклай Гарн»
Продажа офисных и торговых помещений. Потенциальный бизнес. Метро «Парижская»
+7 (495) 186-43-73

Бизнес-центр «Примей Тайм»
Офисы. Полностью 2 квартал 2022 года. метро Аэропорт
+7 (495) 186-37-85

Продажа Аналог №4

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The browser's address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/sale/commercial/255484974/>.

Property Details:

- Торговая площадь, 260 м²**
- Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Малая Лубянка, 16
- Тургеневская - 5 мин. пешком

Summary: 260 м² Площадь, -1 из 7 Этаж, Свободно Помещение

Description: Продана торгового помещения площадью 260,8 м² на ул. Малая Лубянка, д. 16 (5 минут пешком от метро "Тургеневская"). Цоколь, открытая планировка, отдельный вход с первого этажа, высота потолка 2,8 - 3,0 м. Электрическая мощность 71 кВт. Согласованная приточно-вытяжная вентиляция, водоснабжение, готовая кухня. Помещение располагается в центре жилого массива.

Price: Стоимость продажи 38 млн. рублей. Без комиссии.

Call to Action: Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации. [Войти](#)

Navigation:

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Right Sidebar:

- 38 000 000 Р** (346 154 Р за м²) УСН
- Агентство недвижимости **Malina Property** (Документы проверены)
- Бизнес-центр «Барклай Парк»**: Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. Метро «Парк Победы». Выгодные условия продажи! +7 (495) 106-43-73
- Распродажа 0%**: Старт продаж. Помещения от 42м², от 11,6 млн. Предложение от застройщика. Звоните: +7 (495) 480-78-67
- Бизнес ипотека от 6,5%**: Старт продаж. Помещения от 42м², от 11,6 млн. Предложение от застройщика. Звоните: +7 (495) 480-78-67

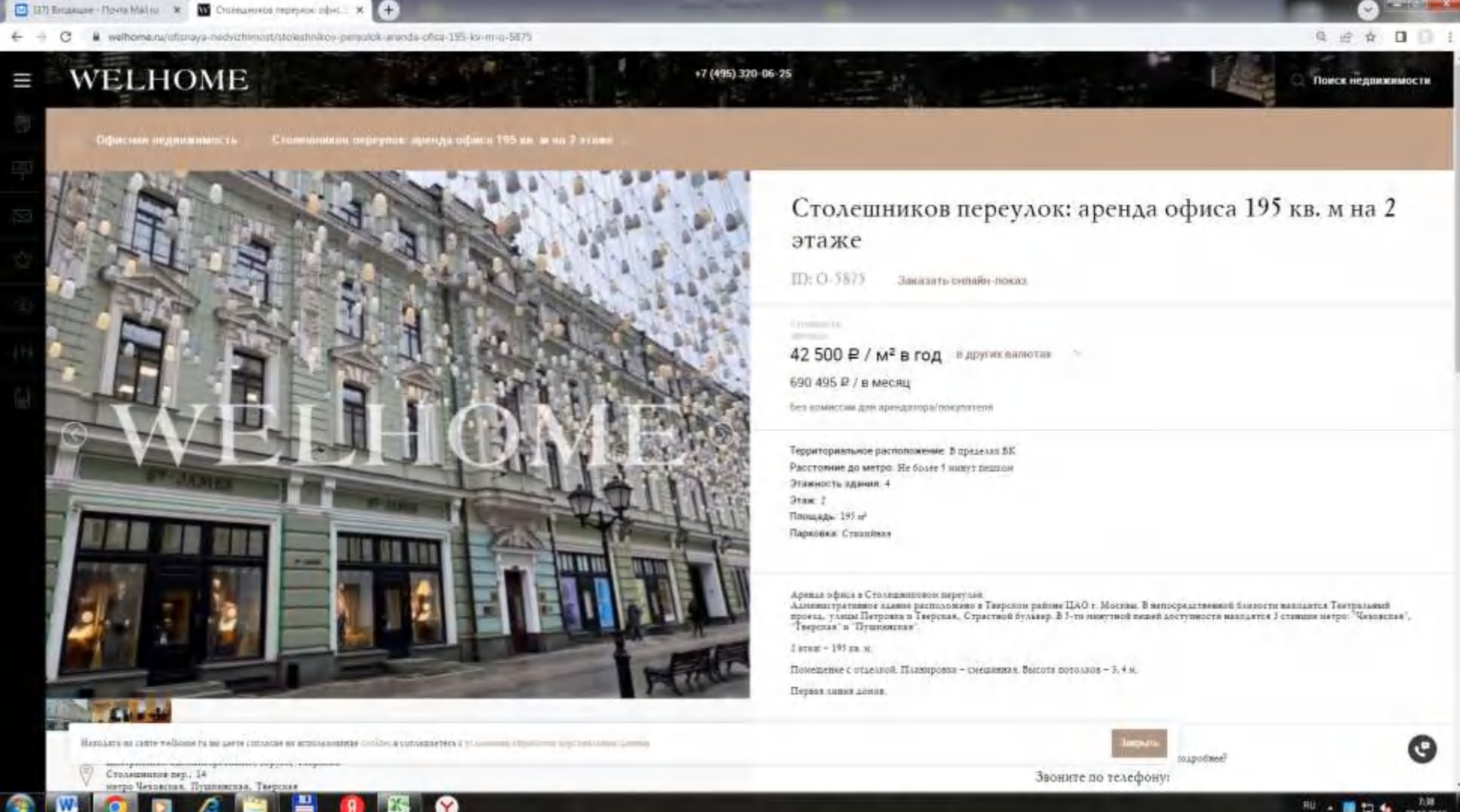
Bottom Bar:

- Отзыв о сайте
- Могут подойти
- Вы смотрели

The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as 23.06.2022, 7:31.

Аренда Аналог №1

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



WELHOME +7 (495) 370-06-25

Поиск недвижимости

Офисная недвижимость Столешников переулоч: аренда офиса 195 кв. м на 2 этаже

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

ID: O-5875 [Заказать онлайн-показ](#)

42 500 Р / м² в год в других валютах

690 495 Р / в месяц

Без комиссии для арендатора/покупателя

Территориальное расположение: В пределах БК
 Расстояние до метро: Не более 1 минут пешком
 Этажность здания: 4
 Этаж: 2
 Площадь: 195 м²
 Парковка: Стоянка

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

Этаж: 2
 Площадь: 195 кв. м.
 Помещение с отделкой. Паркетная - ламинатная. Высота потолков - 3,4 м.
 Первая линия домов.

Налоговая на сайте-таблице (4) вы можете скачать на использование (ссылка) в соответствии с условиями использования (ссылка)

Столешников пер., 14
 метро Чеховская, Пушкинская, Тверская

[Звонить](#) [Подробнее](#)

Звоните по телефону:

RU 23.06.2022

Аренда Аналог №2

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

Аренда офиса площадью 340 кв. м на ул. Можайский Вал м. Киевская

ПОТ №: 301034

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ПОТ №: 301034

ВОЗМОЖНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: Офисы

Операция: Аренда

Тип аренды: Прямая аренда

Площадь: 340 кв. м

Этаж: 9

Местоположение

Округ: [Иконка]

Метро: Киевская

Улица: Можайский Вал ул.

ИФНС: 787730

Стоимость и условия

Цена: 1 133 333 руб. в месяц
40 000 руб. за 1м2 в год

Обеспечительный платеж: 1 месяц

Эксплуатационные расходы включены: /

Характеристики

Тип здания: Бизнес-центр класса А

Этажность здания: 14

Контактная информация

Показать телефон

Апекс Недвижимость

Задать вопрос

Подписка на рассылку

Хотите получать новые объекты раньше всех?

Ваш Email:

Подписаться

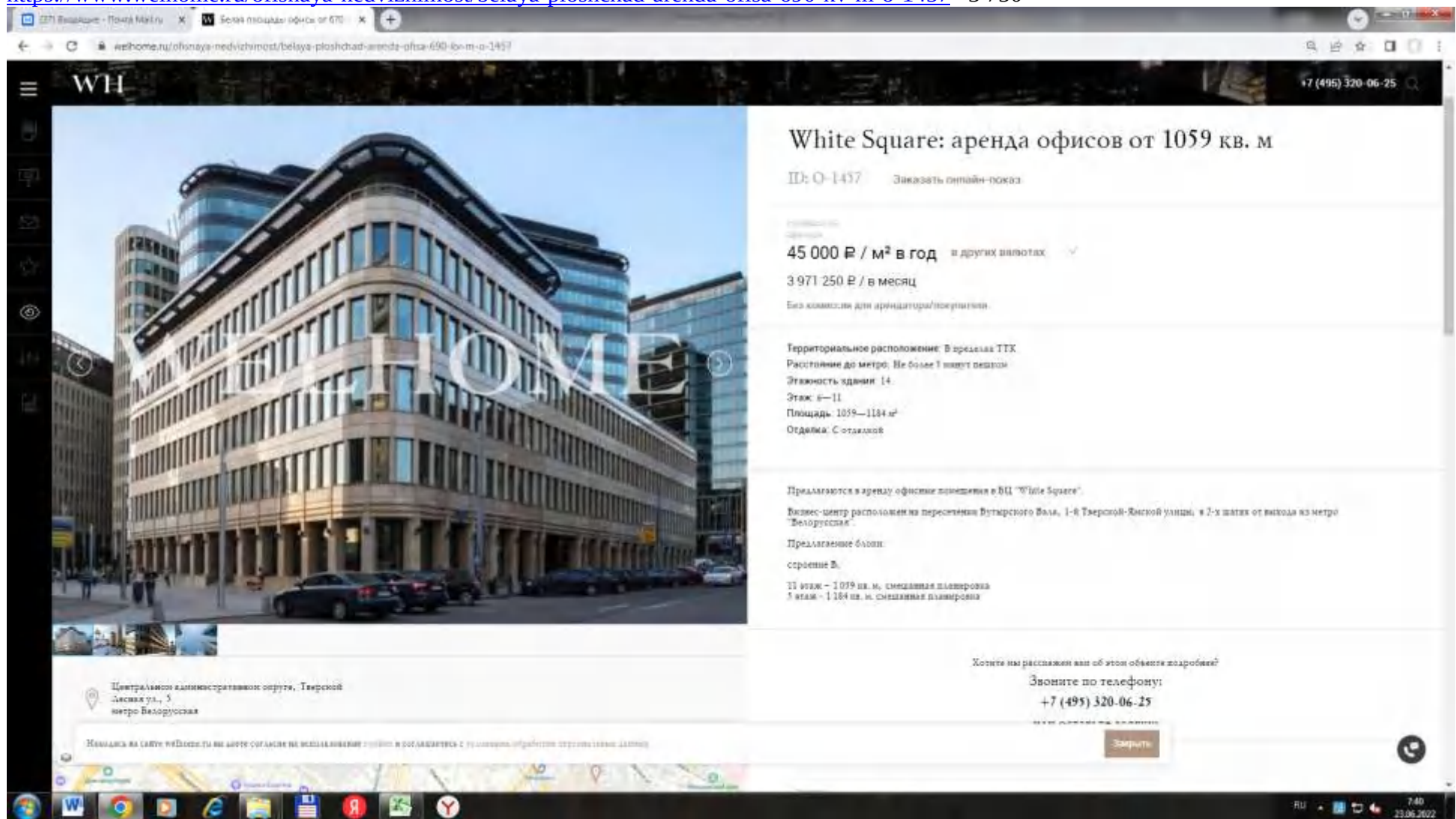
дополнительная информация

Аренда офиса в бизнес-центрах по 350 кв. м и +

Задать вопрос!

Аренда Аналог №3

<https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/belaya-ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457> 3 750



White Square: аренда офисов от 1059 кв. м

ID: O-1457 Заказать онлайн-показ

45 000 Р / м² в год в других валютах ✓
3 971 250 Р / в месяц

Без комиссии для арендатора/покупателя

Территориальное расположение: В пределах ТТХ
Расстояние до метро: Не более 1 минут пешком
Этажность здания: 14
Этаж: 6—11
Площадь: 1059—1184 м²
Отделка: С отделкой

Предлагаются в аренду офисные помещения в БЦ "White Square".
Бизнес-центр расположен на пересечении Вутырского Вала, 1-6 Тверской-Ямской улицы, в 3-х шагах от выхода из метро "Белорусская".
Предлагаемые блоки:
строение В,
11 этаж - 1059 кв. м, смешанная планировка
5 этаж - 1184 кв. м, смешанная планировка

Хотите мы расскажем вам об этом объекте подробнее?
Звоните по телефону:
+7 (495) 320-06-25

Закреть

Центральное административное округе, Тверской
Лесная ул., 5
метро Белорусская

Находясь на сайте welhome.ru вы даете согласие на использование cookies и соглашаетесь с условиями обработки персональных данных

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

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

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Ерохина
Ольга Ивановна**

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

Свидетельство № 1032
Дата выдачи: 16 марта 2018 г.

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




КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018929-1

. 26 . апреля 20 21 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 20 21 г. № 197

Директор



А.С. Бункин

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



ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2029321-0335785/22 00

«30» мая 2022 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2029321-0335785/22 00 от «03» июня 2022 г. (далее – Договор страхования) с **Ерохиной Ольгой Ивановной** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «04» июня 2022 года до 24 часов 00 минут «03» июня 2023 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик**ООО «СК «Согласие»**

Представитель Страховщика Руководитель направления ЦРС в г. Туле
должность
действующий на основании Доверенности № 029-533-Д/22 от «26»мая 2022г.

/Петракова Д.И./
М.П. подпись



**ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2029321-0307036/22 ОО**

«20» мая 2022 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2029321-0307036/22 ОО от «20» мая 2022 г. (далее – Договор страхования) с **ООО Аудиторско-консалтинговая группа "ХАРС"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов рублей 00) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю отсутствует.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «22» мая 2022 года до 24 часов 00 минут «21» мая 2023 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика
Руководитель направления
ЦРС в г.Туле
должность

действующий на основании Доверенности № 029-459-Д/22от «12»мая 2022г.



/Петракова Д.И./
М.П. подпись

