

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

Порядковый номер отчета: №1393/23

Дата оценки: 08.05.2023 г.

Дата составления отчета: 08.05.2023г.

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. 3а

Исполнитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ХАРС»
Россия, 300041, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, 73, помещение цоколь

Тула – 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №1393/23	5
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	8
1.2. Задание на оценку	9
1.3. Сведения о заказчике оценки	10
1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки.....	13
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата	14
1.6. Специальные ограничения и допущения	14
1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	14
1.8. Основные этапы процесса оценки	20
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации.....	21
1.10. Заявление о качестве.....	21
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	23
2.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	28
2.1.2. Текущее использование	28
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 28	
2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	28
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	29
2.3. Анализ ликвидности объекта оценки	30
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	33
3.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	33
3.2. Социально-экономическое развития г. Москвы за январь – апрель 2022 года	40
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы на I полугодия 2022 года.	41
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	66
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	70
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	70
5.2. Обоснование выбора объектов аналогов	70
5.3. Обоснование выбора единицы сравнения	70
5.4. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода.....	73
5.4.1. Определение поправок и порядок их внесения	75
5.4.2. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода.....	78
5.4.3. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	81
5.5.1. Определение поправок и порядок их внесения	83
5.5.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом.....	90
5.6. Согласование результатов расчетов различными подходами.....	91
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	94
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	96
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	97
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	98

В соответствии с дополнительным соглашением №15 от 27.04.2023 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 08 мая 2023 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);
- Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- 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 №1393/23

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 №15 от 27.04.2023 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года

1.2. Объект оценки: нежилые помещения общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

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

2. Цель оценки: Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

3. Заключение о стоимости:

Справедливая стоимость объекта оценки - нежилых помещений общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 08 мая 2023 года составляет округленно:

523 660 712 рублей 00 копеек

(Пятьсот двадцать три миллиона шестьсот шестьдесят тысяч семьсот двенадцать) 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	6 121 510
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	8 629 115
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	17 110 897
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	9 538 737
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	7 891 584
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	5 892 055
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	5 883 861
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	88 597 402
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 096 689
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	6 375 548
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	12 308 577
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	4 949 654
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	13 005 134
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	11 153 110
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	319 106 839
16	Итого:	6 963,10		523 660 712

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



08 мая 2023 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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 6 963,1 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Номер Отчета об оценке	№1393/23
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №15 от 27.04.2023 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 имущественных прав	Полное право собственности
Курс доллара США установленный ЦБ РФ на дату оценки, 08.05.23 руб.	76,8207
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)	08 мая 2023 года
Период проведения работ	08 мая 2023 года
Дата составления отчета	08 мая 2023 года
<i>Результаты оценки:</i>	

А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	553 555 332
В) Доходный подход, руб.	493 766 078
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	523 660 712
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 и методические рекомендации

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 I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»		Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»		Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»		Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»		Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»		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 №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №VI 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)
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹):	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	<i>Оценщику не известны</i>
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки 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)
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.
Дата оценки	08 мая 2023 года
Срок проведения оценки	08 мая 2023 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии	– Свидетельства о государственной регистрации права собственности; – Кадастровые паспорта помещения. – Экспликации помещений.

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

документов представлены в Приложении к Отчету).	
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.6
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
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

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 15 лет, Диплом серии ПП № 984355 от 10 мая 2008 года по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный НОУ «Московской Финансово- промышленной академией (МФПА)» Свидетельство о повышении квалификации №0105 по программе «Оценочная деятельность» от 23.04.2011 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018929-1 от 26.04.2021г. Свидетельство №1032 от 16.03.2018 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», адрес: 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205, тел.: +7 (499) 230-04- 50; +7 (499) 230-25-95; +7(903) 225-69-16, http://www.srodso.ru, (№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, 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.

ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
	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
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО АКГ «ХАРС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	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
Копии документов приведены в Приложении к отчету	

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

1.6. Специальные ограничения и допущения

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

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

1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

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.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными

стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный**

подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

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

Таблица 8. Анализ представленной Заказчиком информации

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

земельного участка и оцениваемого имущества	имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Данные не представлены

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

1.10. Заявление о качестве

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

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

- оплата его услуг не связана с определённой итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- результат оценки признается действительным только на дату оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объекты оценки расположены на территории г. Москва.

Краткая информация.

Московская область.

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

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

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

Образована: 14 января 1929 года.

Г. Москва

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

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

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

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

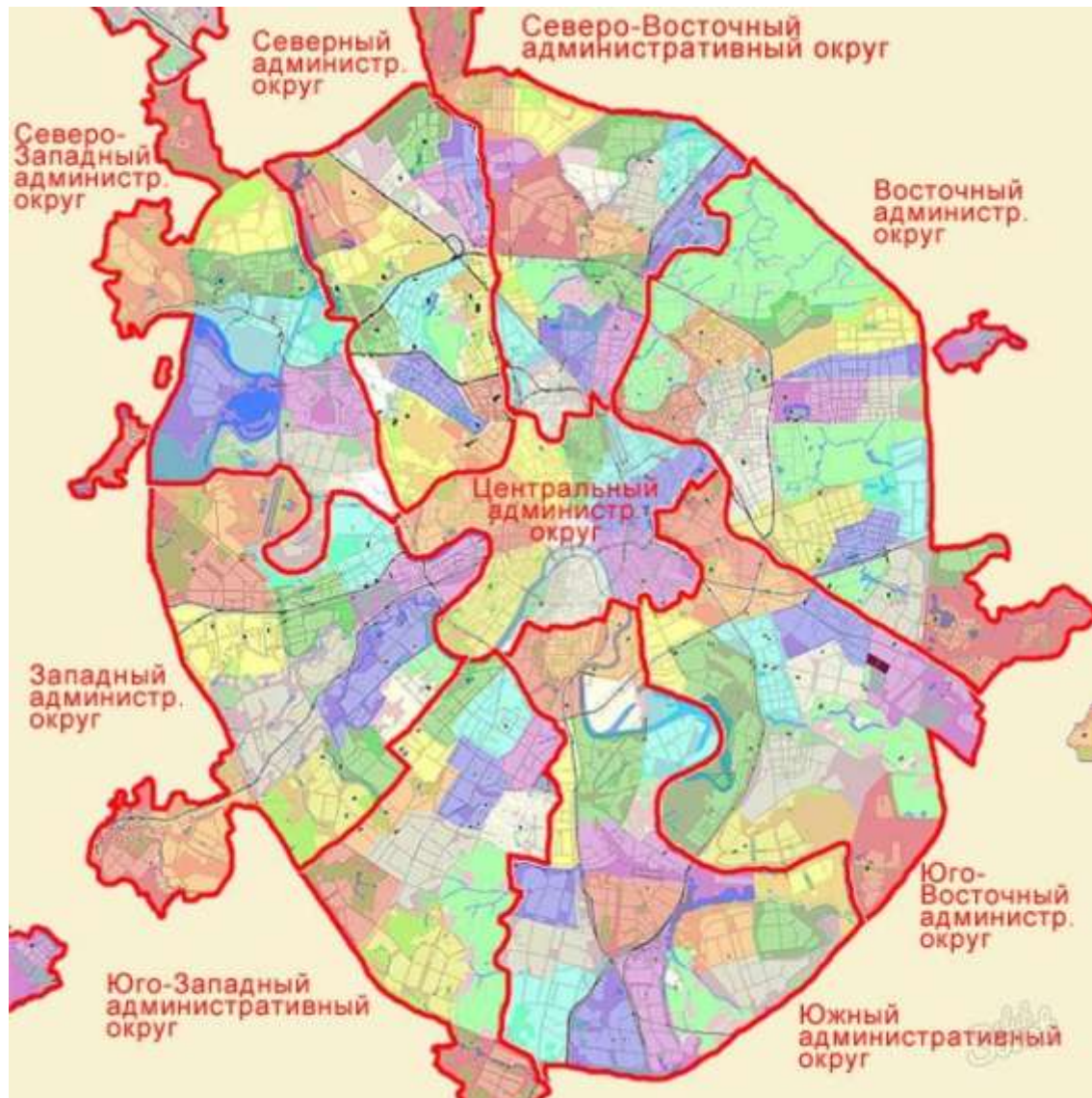


Рисунок 1. Карта г. Москвы

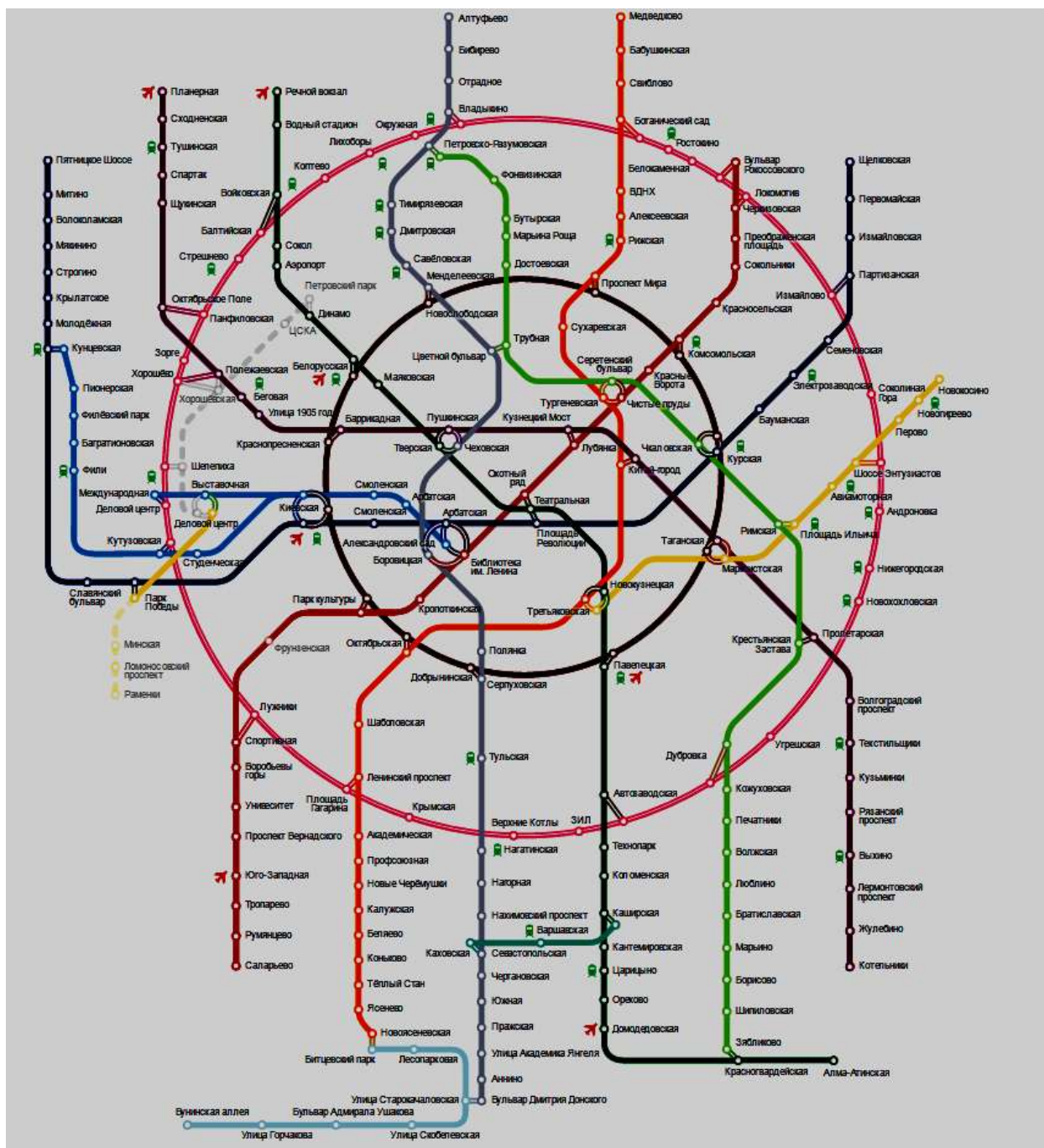


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

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

Этажность застройки	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 Заказчика 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

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.

2.3. 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

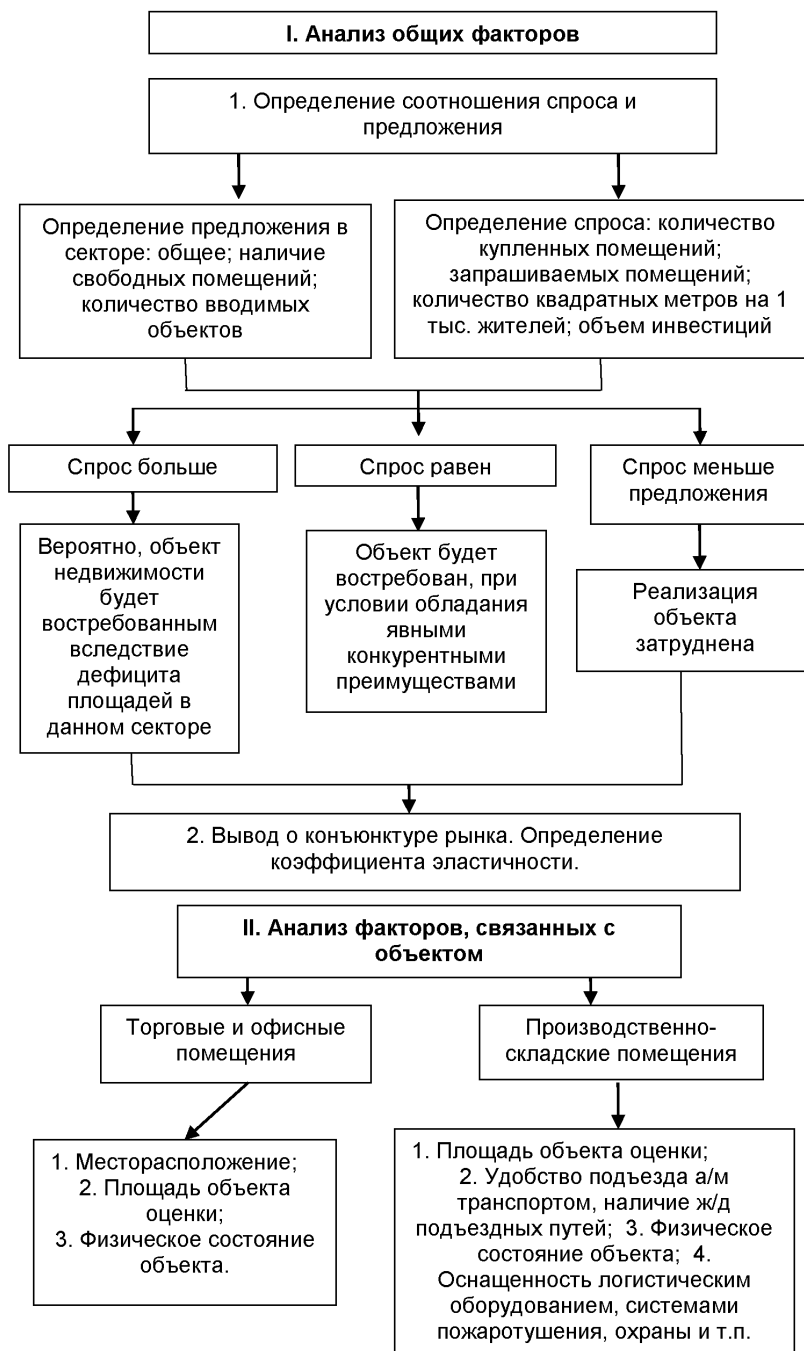
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

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:

Желание сохранения капитала при волатильных экономических показателях, а также уход иностранных инвесторов способствовали росту вложений в коммерческую недвижимость России.

Несмотря на то, что в марте-апреле текущего года многие аналитики ожидали значительного падения экономики России в 2022 году (от -11% до -9%), принятые правительством меры вместе с высокими ценами на энергоносители существенно скорректировали положение: уже в сентябре-октябре ряд российских и зарубежных организаций опубликовали обновленные версии прогнозов, согласно которым ВВП России снизится на 3-5% в 2022 году.

По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб.

Важно отметить, что рост инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году был в большей степени достигнут благодаря продаже объектов иностранными собственниками (29% от объема инвестиций по сравнению с 10% в 2021 году).

Вложения в площадки под жилье отстали от рекордного уровня прошлого года: в 2022 году доля сегмента в общем объеме инвестиций за период снизилась на 16 п.п. до 41% по сравнению с 2021 годом.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.

Благодаря закрытию ряда крупных сделок в 2022 году инвестиции в складские объекты достигли порядка 75 млрд руб. (+23% по отношению к результату 2021 года), что является историческим рекордом для данного сегмента.

В 2022 году основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (69% от общего объема вложений), доля Санкт-Петербурга снизилась на 4 п.п. до 19%, а благодаря ряду сделок в торговом сегменте (продажа объектов иностранными собственниками) на регионы пришлось 12% от общего объема инвестиций (по сравнению с 3% в 2021 году).

Что касается прогноза на 2023 год, то высокий риск мировой рецессии в следующем году (по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в 2023 году скорректировался с 3,2% (апрель, 2022) до 1,2% (ноябрь, 2022)) окажет дополнительное давление на экономику России: по предварительным данным ВВП страны в 2023 году может снизиться на 2-4%.

Ожидается, что в 2023 году общий объем вложений в недвижимость России может достигнуть порядка 300 млрд руб., при этом около 200 млрд руб. придется на объекты коммерческой недвижимости. В связи с продолжающимся процессом ухода иностранных собственников с российского рынка в следующем году мы также сможем наблюдать крупные сделки с объектами коммерческой недвижимости.

Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

Таким образом, Оценщики пришли к выводу, что ликвидность объекта оценки, являющегося торгово-офисным помещением, занятым полностью арендаторами является ниже средней.

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

3.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Анализ влияния общей политической и социально-экономической

По данным Росстата, в феврале 2023 года промышленное производство замедлило снижение до 1,7% к соответствующему периоду предыдущего года после сокращения на 2,4% в первом месяце текущего года.

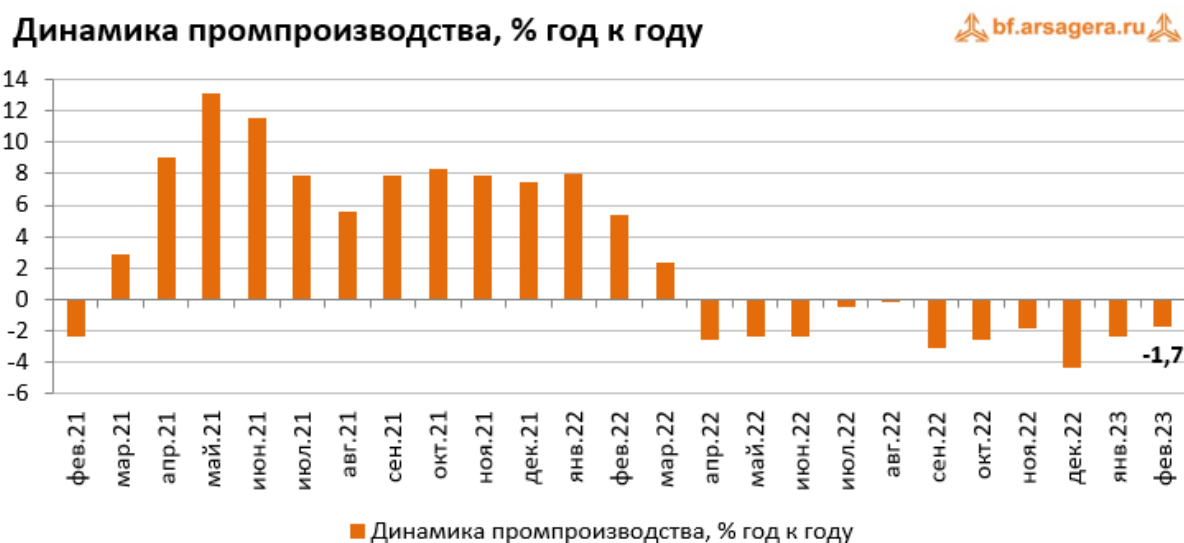


Рисунок 4.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 3,1% в январе усилилось до 3,2% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» снижение, напротив, замедлилось с 2,3% до 1,2%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 2,7% после скромного роста на 0,7% в январе. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «Водоснабжение» усилилось до 9,4% после спада на 7,5% в январе.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Ноябрь'22	-2,3	-1,7	+1,5	-10,7
Декабрь'22	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	+0,8	-1,3	+0,1	-6,1
Январь'23	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5
Февраль'23	-3,2	-1,2	+2,7	-9,4

Рисунок 5.

Таким образом, замедление спада совокупного индекса промышленного производства в феврале было обусловлено, в большей степени, улучшением динамики выпуска в Обрабатывающих отраслях и секторе Электроэнергия, газ и пар. При этом

ухудшение ситуации в Добывающем сегменте и Водоснабжении оказало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. 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- февраль 2023	Февраль 2023 / Февраль 2022	Январь-февраль 2023 / Январь-февраль 2022
Добыча угля, млн тонн	70,2	-2,8%	-2,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	88,1	-0,2%	-0,6%
Природный газ, млрд м3	98,9	-13,5%	-13,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	5,1	-5,6%	-9,5%
Мясо скота, тыс. тонн	560	+10,6%	+12,2%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	812	-1,0%	+1,6%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	667	+6,9%	+4,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	7,0	+65,2%	+41,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	6,7	+82,8%	> в 2,1 раза
Кирпич керамический, млн усл. ед.	737	-6,4%	-4,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	3,3	-4,7%	-4,5%
Цемент, млн тонн	5,7	-7,8%	-9,1%
Бетон товарный, млн м3	5,6	+2,9%	+6,2%
Прокат готовый, млн тонн	10,0	-5,8%	-7,0%
Трубы стальные, млн тонн	2,1	-2,6%	+2,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	53,9	-69,9%	-73,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	18,4	-28,1%	-30,6%

Рисунок 6.

В добывающем сегменте отметим сокращение объемов добычи по итогам двух месяцев по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения – у природного газа и СПГ - 13,5% и 9,5% соответственно). Что касается угля и нефти, то их добыча сократилась на 2,3% и 0,6% соответственно. В продовольственном сегменте динамика выпуска в первые два месяца оказалась положительной: так, производство мяса скота выросло на 12,2%, а выпуск мяса птицы - увеличился на 1,6% (нужно отметить, что в феврале было зафиксировано снижение производства на 1%). При этом рост выпуска рыбы составил 4,8% (по итогам февраля – рост на 6,9%). В легкой промышленности выделяется производство спецодежды, показывающее более чем двукратный рост (в 2,1 раза). Кроме того, следует отметить и значительные темпы роста производства трикотажных и вязаных изделий (в феврале – рост на 65%, по итогам двух месяцев – на 41,5%). Динамика производства стройматериалов как в феврале, так и по итогам двух месяцев оказалась преимущественно негативной. При этом выпуск бетона в феврале увеличился на 2,9%, в то время как производство кирпичей, строительных блоков и цемента снизилось на 6,4%, 4,7% и 7,8% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска также оказалась преимущественно отрицательной. Так, производство готового проката в феврале снизилось на 5,8%, в то время как выпуск стальных труб сократился на 2,6%. Что же касается производства автомобилей, то ситуация по-прежнему остается сложной. Так, в феврале выпуск грузовых автомобилей упал на 28,1%, в то время как выпуск легковых автомобилей продемонстрировал падение на 69,9%. По итогам двух месяцев падение в

легковых и грузовых автомобилях составляет 73,5% и 30,6% соответственно. Как и годом ранее, такая динамика обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов.

В конце марта Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2023 года. Этот показатель составил 2,34 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,97 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 21,3%.

			Справочно:	
Показатель	Январь 2023 г.	Январь 2022 г.		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 336,9	+2 969,4		
Доля убыточных предприятий	32,3%	33,1%		

Рисунок 7.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

			Сальдированный результат	Январь 2023 г. /
Вид деятельности	в январе 2023 г., млрд руб.	Январь 2022 г.		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+48,5	-21,3%		
Добыча полезных ископаемых	+396,4	-59,0%		
Обрабатывающие производства	+643,6	-5,4%		
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+208,0	+30,0%		
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+159,8	+27,7%		
Водоснабжение	+12,4	+22,9%		
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+483,4	-34,8%		
Строительство	+141,0	> в 3,5 раза		
Транспортировка и хранение	+200,1	+65,3%		
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+2,9	-		
Почтовая связь и курьерская деятельность	-5,1	-		
Информация и связь	+46,5	+72,7%		
Гостиницы и предприятия общественного питания	+7,2	-		

Рисунок 8.

По итогам января 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и по итогам прошлого года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -5,1 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 3,5 раза. Также значительный рост (с учетом базы показателя) продемонстрировали виды деятельности Транспортировка и хранение (+65,3%) и Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+30%). Финрез сектора Информация и связь вырос на значительные 72,7%,

однако в абсолютном выражении он составляет всего 46,5 млрд руб и не вносит значительного вклада в общую картину по экономике. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Добывающем секторе (-59%), что могло быть вызвано снижением объемов экспортируемой продукции. Кроме того, обращает на себя внимание сегмент Оптовой и розничной торговли, показавший снижение на 34,8% на фоне слабого потребительского спроса.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в феврале 2023 года составила 293 млрд руб. после 258 млрд руб. в январе. По пояснениям Банка России, на рост прибыли повлияла положительная валютная переоценка на фоне ослабления рубля. По итогам двух месяцев 2023 года сектор заработал 551 млрд руб. по сравнению с 69 млрд руб. за январь-февраль 2022 года (при этом в феврале прошлого года банковский сектор отразил убыток в 95 млрд руб.).

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Рисунок 9.

В своем обзоре ключевых тенденций февраля 2023 года Банк России отмечает существенный рост корпоративного кредитного портфеля (+877 млрд руб. или +1,5%) после незначительного снижения в январе (-0,2%). Основной прирост портфеля обеспечили кредиты на финансирование текущей деятельности компаниям из транспортной и нефтегазовой отраслей. Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в феврале выросла на 1,5% после увеличения в начале года на 0,6%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что третий месяц подряд оно растет умеренными темпами (в феврале и январе – увеличение на 0,5%). Такая динамика вызвана как сохранением банками жесткой кредитной политики, так и необходимостью соблюдения макропруденциальных лимитов, которые ограничивают объем выдаваемых высокорискованных кредитов.

Отметим также, что после существенного роста средств на счетах юридических лиц в январе, средства юрлиц в феврале выросли умеренно (+504 млрд руб. или +1,1%). При этом в основном рост произошел за счет нефтегазовых компаний. Что же касается средств населения, то без учета эскроу счетов они выросли на существенные 711 млрд руб. (+2,0%) после значительного снижения в январе (-2,7%). Банк России отмечает, что на фоне сохраняющейся неопределенности и более сдержанной потребительской активности, норма сбережений у населения оставалась высокой. При этом сохранению привлекательности вкладов способствовал достаточно высокий уровень ставок.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2023 года, отметим, что большую часть времени недельный рост цен держался в пределах 0-0,1%. По итогам

марта цены выросли на 0,37%, что несколько выше ожиданий исходя из недельной динамики цен. Это могло быть связано с тем, что инфляция по итогам месяца рассчитывается по более широкой потребительской корзине. По итогам I квартала рост цен составил 1,67%. При этом в годовом выражении на конец марта инфляция резко замедлилась до 3,5% по сравнению с 11% месяцем ранее. Поясним, что такое резкое снижение годовой инфляции вызвано выходом из расчета годовой базы высоких значений инфляции марта 2022 года, когда происходил стремительный рост потребительской активности на фоне высоких инфляционных ожиданий и опасений сокращения ассортимента реализуемой на российском рынке продукции.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2023 гг.



Месяц	2021	2022
Декабрь	0,82%	0,78%
	2022	2023
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%
Март	7,61%	0,37%

Рисунок 10.

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне снижения средней цены на нефть по итогам марта 2023 года на 5% (около 78,5 долл. за баррель против 82,5 месяцем ранее), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 76,1 руб. после 72,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта его значение составило 77,1 руб. после 75,4 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Декабрь'22	61,1	70,3	65,8
Январь'23	70,3	69,6	68,9
Февраль'23	69,6	75,4	72,8
Март'23	75,4	77,1	76,1

Рисунок 11.

Отметим, что 17 марта состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о сохранении ключевой ставки на уровне 7,5% годовых. По итогам заседания было отмечено, что текущие темпы прироста цен остаются умеренными, в том числе в части устойчивых компонентов. Инфляционные ожидания населения существенно снизились, но сохраняются на повышенном уровне, как и ценовые ожидания предприятий. Оперативные же данные указывают на продолжающееся восстановление деловой и потребительской активности. С другой стороны, ускорение исполнения бюджетных расходов, ухудшение условий внешней торговли и состояние рынка труда формируют проинфляционные риски. В целом ЦБ отмечает, что баланс рисков для инфляции существенно не изменился с предыдущего заседания.

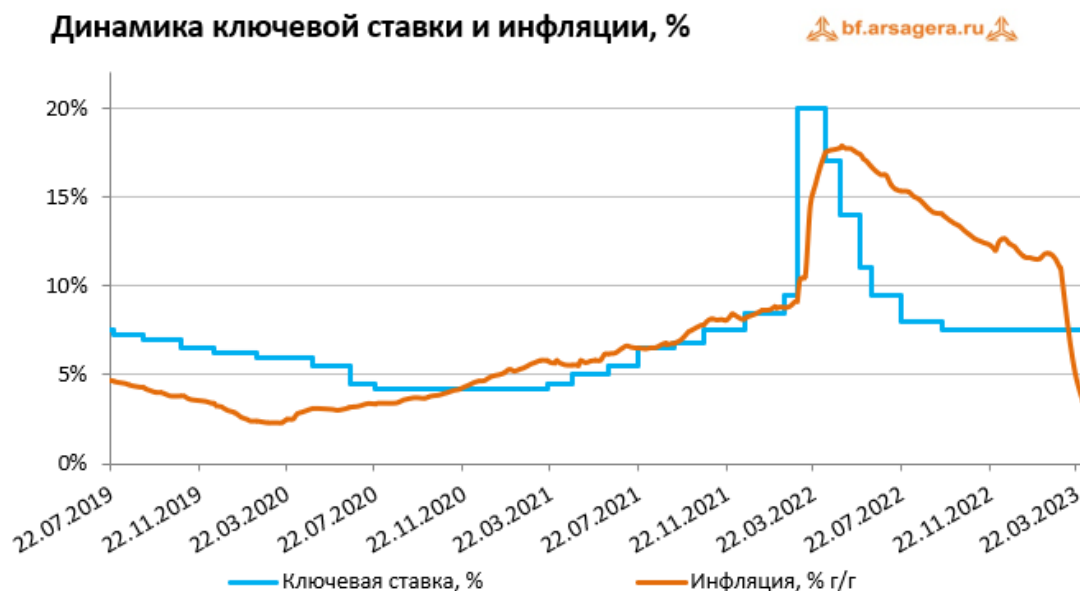


Рисунок 12.

При этом регулятор дал сигнал о том, что при усилении проинфляционных рисков будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Кроме того, глава ЦБ на пресс-конференции повторила свой тезис о том, что вероятность повышения ставки в 2023 году выше вероятности ее снижения. На фоне таких заявлений рынок облигаций отреагировал ростом доходностей, причем в большей степени ставки выросли на рынке ОФЗ.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В феврале Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-февраля 2023 года.

bf.arsagera.ru

Показатель	Январь-февраль 2022	Январь-февраль 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	37,7	12,9	< в 2,9 раза
Баланс товаров и услуг	43,5	15,3	< в 2,8 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-5,8	-2,4	< в 2,4 раза
	1.04.22	1.04.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	606,4	593,9	-2,1%

Рисунок 13.

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России упал в 2,9 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 года и составил \$12,9 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло сокращение стоимостного объема экспорта товаров на фоне снижения физических объемов поставок и мировых цен на основные группы товаров российского

экспорта. Что касается сальдо баланса товаров и услуг, то оно упало в 2,8 раза до \$15,3 млрд.

Переходя к динамике золотовалютных резервов, отметим, что по состоянию на 1 апреля 2023 года их объем сократился на 2,1% до \$593,9 млрд.

- Выводы:
- Спад ВВП по итогам февраля 2023 года, по оценке Минэкономразвития, замедлился до 3,1% после 3,2% по итогам января. За первые два месяца 2023 года снижение ВВП ведомство оценило в 3,2%;
- Промпроизводство в феврале 2023 года в годовом выражении замедлило снижение до 1,7% после падения на 2,4% месяцем ранее. По итогам января-февраля промпроизводство сократилось на 2%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2023 года составил 2,34 трлн руб., снизившись на 21,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в марте 2023 года цены выросли на 0,37% после увеличения цен на 0,46% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция замедлилась до 3,5% после 11% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в марте 2023 года выросло до 76,1 руб. после 72,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта курс доллара составил 77,1 руб.;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 17 марта 2023 года ключевая ставка была сохранена на уровне 7,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-февраля 2023 года упало в 2,9 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$12,9 млрд, при этом внешнеторговое сальдо упало в 2,8 раза до \$15,3 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 апреля 2023 года на годовом окне сократился на 2,1% и составил \$593,9 млрд;

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2023/

3.2. Социально-экономическое развития г. Москвы

Таблица №14

Динамика показателей экономической активности Москвы



Динамика основных показателей социально-экономического развития Москвы и Российской Федерации (оперативные данные)

Январь-февраль 2023 года к январю-февралю 2022 года (оперативные данные)

	Москва	Россия
Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций)	+2,2% ¹	+4,6% ¹
Объем ввода недвижимости (кв. метров)	+47,2% ²	+7,9% ¹
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» (в сопост. ценах)	+19,7%	+10,9%
Индекс промышленного производства (по обрабатывающей промышленности)	+0,7%	-1,7%
Оборот розничной торговли (в сопост. ценах)	-14,1%	-7,2%
Объем платных услуг (в сопост. ценах)	+7,0%	+3,4%
Средняя номинальная заработная плата	+6,5%	+12,4% ³
Объем выданных жилищных кредитов	-29,0%	-12,4%
Уровень зарегистрированной безработицы, на 01.04.2023 г.	0,37%	0,7% ⁴
Уровень инфляции, март 2023 г. к декабрю 2022 г.	+1,8%	+1,7%
Рождаемость, январь-февраль 2023, чел. на 1000 чел. населения	8,7	8,4
Смертность, январь-февраль 2023, чел. на 1000 чел. населения	9,1	12,7

¹ 2022 г. к 2021 г.

² Янв.-март 2023 г. к янв.-марту 2022 г.

³ Январь 2023 г. к январю 2022 г.

⁴ Оценка по данным сайта «Работа в России»

Источник: Росстат, Мосстат, ДГП г. Москвы, ДТСЗН г. Москвы

Для Москвы: ■ лучше, чем в среднем по России
■ хуже, чем в среднем по России

Источник: <https://ac-mos.ru/analytics/dinamika-pokazateley-ekonomicheskoy-aktivnosti-moskvy/>

Таблица №14а

Динамика показателей экономической активности Москвы



Динамика основных показателей социально-экономического развития Москвы и Российской Федерации (годовые данные)

Динамика основных показателей социально-экономического развития в 2020–2022 гг.

	Москва			Россия		
	2020 к 2019	2021 к 2020	2022 к 2021	2020 к 2019	2021 к 2020	2022 к 2021
Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций)	+9,5%	+19,6%	+2,2%	-0,1%	+8,6%	+4,6%
Объем ввода недвижимости (кв. метров)	-7,5%	+47,3%	-16,6%	-1,9%	+8,2%	+7,9%
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» (в сопост. ценах)	+8,7%	+12,5%	+13,4%	+2,1%	+7,0%	+5,2%
Индекс промышленного производства (по обрабатывающей промышленности)	+18,5%	+34,6%	+10,2%	+1,3%	+7,4%	-1,3%
Оборот розничной торговли (в сопост. ценах)	-1,9%	+9,3%	-9,7%	-3,2%	+7,8%	-6,7%
Объем платных услуг (в сопост. ценах)	-21,9%	+31,0%	+6,7%	-14,6%	+17,2%	+3,6%
Средняя номинальная заработная плата	+6,1%	+12,7%	+9,7%	+7,3%	+11,5%	+12,6%
Объем выданных жилищных кредитов	+61,1%	+33,5%	-23,9%	+50,9%	+28,2%	-15,6%

	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Уровень зарег. безработицы, на конец года	1,32%	0,50%	0,39%	3,7%	1,0%	0,8%
Уровень инфляции, к декабрю прошлого года	+3,8%	+7,1%	+11,7%	+4,9%	+8,4%	+11,9%
Рождаемость, чел. на 1000 чел. населения	9,8	10,4	9,8	9,8	9,6	9,0
Смертность, чел. на 1000 чел. населения	11,8	13,7	10,1	14,5	16,8	13,1

Источник: Росстат, Мосстат, ДГП г. Москвы, ДТСЭН г. Москвы

Источник: <https://ac-mos.ru/analytics/dinamika-pokazateley-ekonomicheskoy-aktivnosti-moskvy/>

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы на 2022 года.

По итогам 2022 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы составил более 17,9 млн м², из которых 5,3 млн м² относятся к классу А, а 12,6 млн м² – к классу В. В IV квартале разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 131,4 тыс. м². Крупнейшими среди них стали: штаб-квартира «Новатэк» (70 тыс. м²), возведенная для нужд компании, а также второй и третий корпуса I очереди Ostankino Business Park (38,2 тыс. м²). Всего в 2022 году было введено 340,8 тыс. м², что на 42% меньше, чем в 2021 году (587,4 тыс. м²); при этом 76% появившихся проектов относятся к классу А. Самые крупные введенные бизнес-центры, помимо штаб-квартиры «Новатэк» и Ostankino Business Park, – AFI Square (78,5 тыс. м²) и Comcity Bravo (61,6 тыс. м²). Стоит отметить, что общий объем ввода за 2022 год превысил показатель «пандемийного» 2020 года (224,4 тыс. м²) и оказался чуть ниже 2019 года (381 тыс. м²). Несмотря на то, что совокупный ввод новых офисов составил более 340 тыс. м², для арендаторов и пользователей по итогам 2022 года доступны только 89 тыс. м² (26% от новых площадей). Большая часть помещений была возведена для нужд конкретной компании или реализована до получения объектом разрешения на ввод. В 2023 году к вводу планируется 473 тыс. м² офисной недвижимости, при этом более 80% площадей относятся к классу А.

Основные показатели. Динамика*			
		2021	2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		17 585	17 926
в том числе:	Класс А	5 050	5 310
	Класс В	12 535	12 616
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		587,4	340,8
в том числе:	Класс А	456,1	259,2
	Класс В	131,3	81,6
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	13,0
	Класс В	5,6	7,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А***	25 827	26 044
	Класс В	17 556	17 581
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	Класс А	7 100	7 700
	Класс В	4 800	5 600

* По сравнению с IV кварталом 2021
** Без учета операционных расходов и НДС (20%)
*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити).
Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 43 266 руб./м²/год
Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 14.

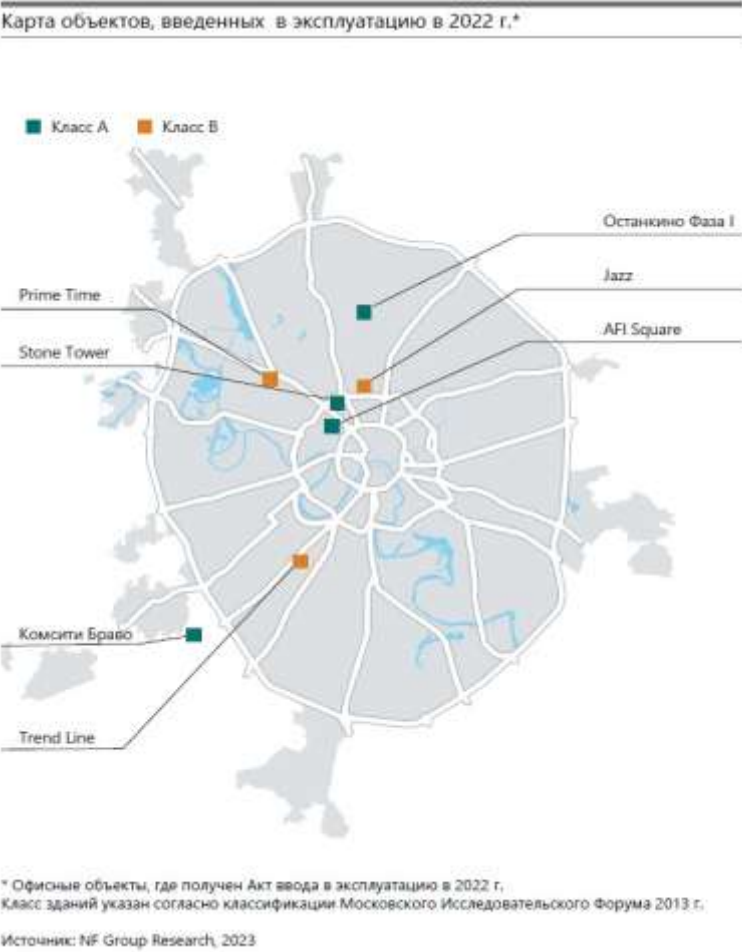
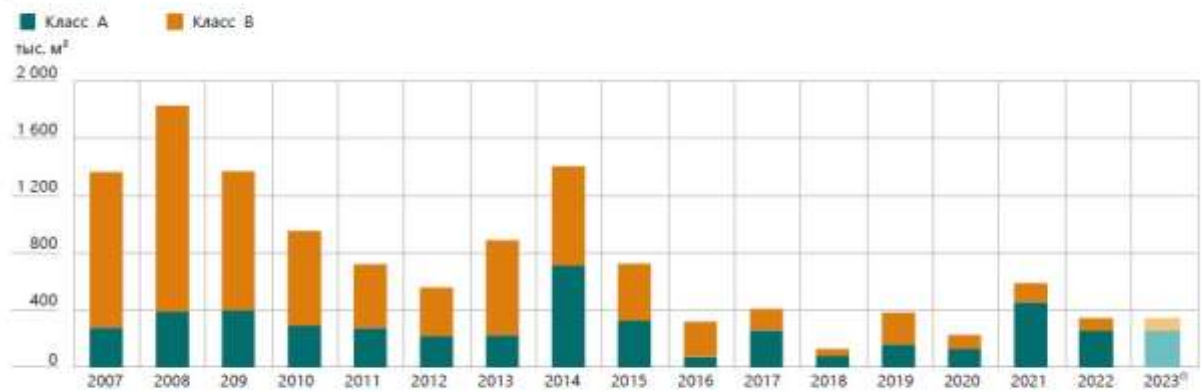


Рисунок 15.

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 16.

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей

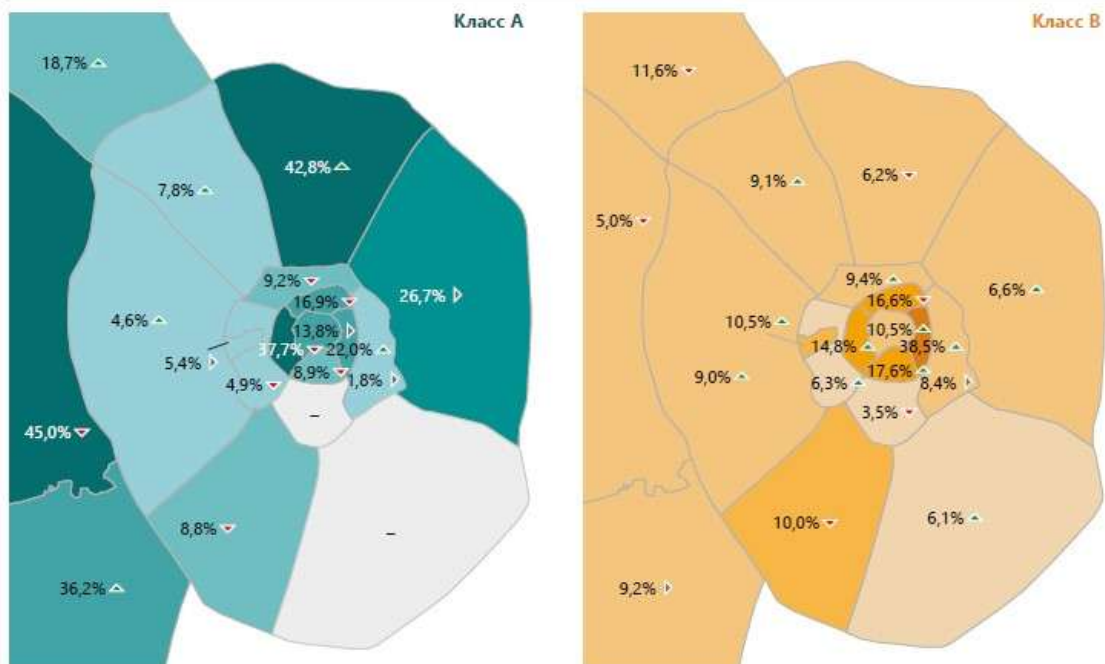


Рисунок 17.

С начала года показатель доли свободных площадей вырос на 3,6 п. п. и 1,8 п. п. в классах А и В соответственно, до 13% и 7,4%. Свободными на рынке оказалось около 690 тыс. м² офисных площадей класса А, а также более 1,6 млн м² офисов класса В. Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: с начала года показатель вырос на 4,2 п.п. (до 13,4%) и стал соответствовать показателю конца 2020 года. В классе А вакантность росла неоднородно: показатель значительно вырос во II квартале – в период активного сокращения бизнеса иностранных компаний и оптимизации занимаемых ими офисов, в основном в ключевых деловых районах столицы, а также в III квартале – за счет большого объема ввода, когда вошел объект Comcity, «Фаза Bravo», расположенный за МКАД. При этом к концу года темпы роста вакантности замедлились, и за IV кв. показатель вырос всего на 0,2 п.п.

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду – в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150-200 тыс. м², по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. м². При этом такой тип вакантных помещений составляет 9% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы.

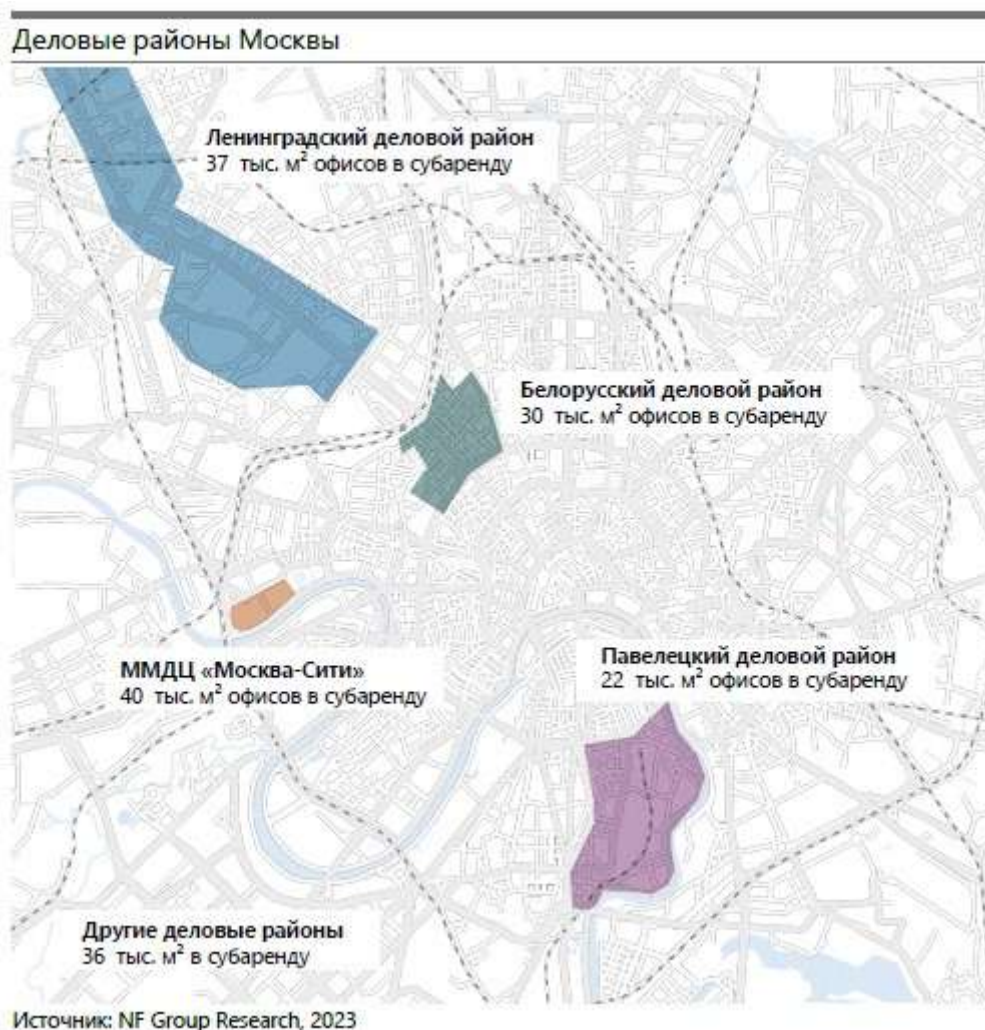
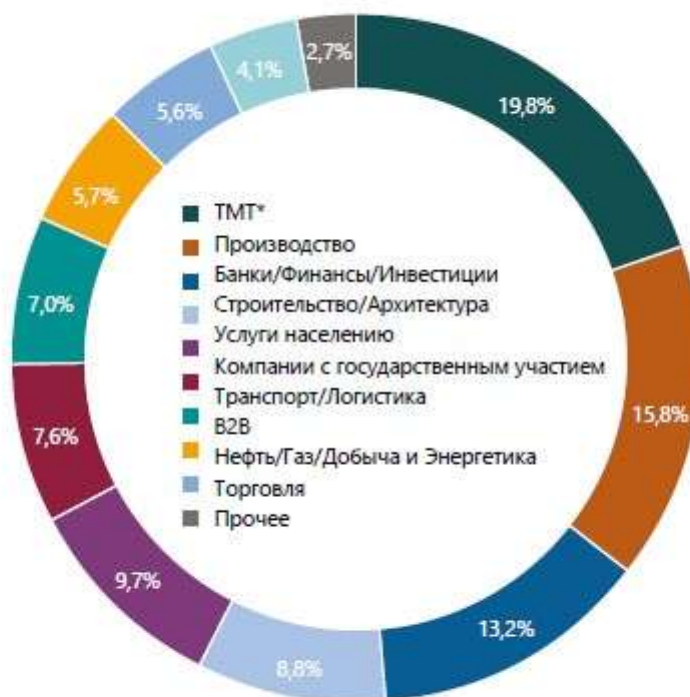


Рисунок 18.

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам 2022 года имел отрицательное значение и составил -107,4 тыс. м2 против 701,5 тыс. м2 в 2021 году. При этом, объем годового чистого поглощения класса А, несмотря на опасения начала года, оказался положительным и составил 46,8 тыс. м2. Такой результат – совокупность нескольких факторов: в конце года вакантность в классе А росла уже более низкими темпами; помимо высвобождения офисов на рынке проходили крупные сделки, где реализовывались как блоки зданий, так и здания целиком; также в конце года ввод в эксплуатацию получили объекты без вакантности – полностью заполненный AFI Square, а также проект, реализованный по принципу BTS для компании «Новатэк» на Ленинском проспекте. В офисах класса В чистое поглощение достигло -154 тыс. м2.

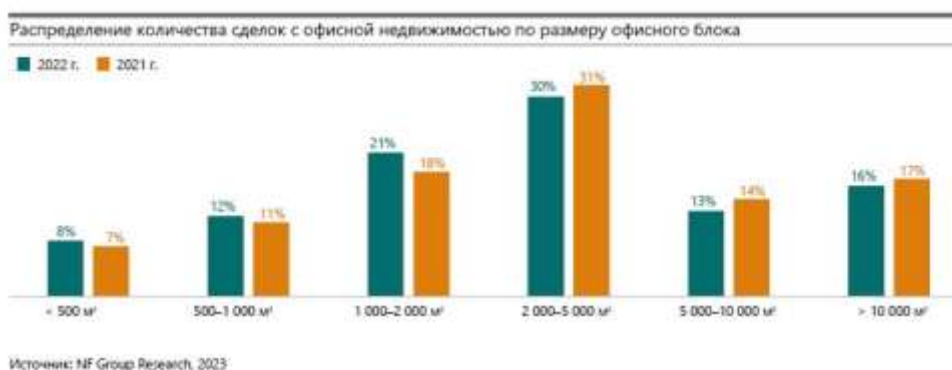
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 19.



Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 2022 г.

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Офисное здание
Автобан	15 000	Продажа	Сколково Лофт-Квартал
Smart Technology I/NF	10 400	Аренда	Крылатские Холмы, зд. 5
Синергия	10 398	Аренда	РТС Нагатинская
ПАО Банк Дом.РФ I/NF	6 426	Аренда гибкого офиса	Business Club, Искра-Парк
Фонбет	4 500	Аренда	Николоямская ул., 24с1
Институт развития профессионального образования	4 500	Аренда	Большая Грузинская ул., 12с2
Сберлогистика	4 393	Аренда	Газойл Плаза
Тинькофф Банк	4 092	Аренда гибкого офиса	SOX Арена Парк
Структура Ростеха I/NF	3 956	Аренда	Прео 8

I/NF – сделки компании NF Group
 Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 20.

Наиболее активными пользователями офисов в 2022 стали компании сектора ТМТ*, с долей 19,8%, на втором месте – компании производственной сферы, с долей 15,8%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,2%. Средний размер сделки аренды составил в 2022 году 1 107 м². На конец 2022 года объем открытых коворкингов в Москве составил 354,6 тыс. м², совокупно площадки предоставляют 50,6 тыс. рабочих мест. За 2022 год в Москве было открыто семнадцать новых коворкингов общей площадью порядка 92 тыс. м², предлагающих в аренду около 13 тыс. рабочих мест. Показатель ввода нового предложения в 2022 году на 12% превысил итоговый показатель 2021 года. Большая часть открытых гибких пространств в 2022 году – это площадки сетевых операторов (97% по объему запущенных площадок).

В 2022 году запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А, вопреки прогнозам на снижение, выросла на 0,8% до 26 044 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), что связано с неоднородной динамикой показателя в течение года: в первом полугодии 2022 года в связи с выходом большого объема предложения в качественных бизнес-центрах, запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на рынке выросла; затем, в связи с вводом отдельных объектов, реализуемых по ставке ниже среднерыночного показателя класса А, ставка снизилась. Внутри МКАД в классе А годовое снижение оказалось незначительным: за год средневзвешенная ставка снизилась на 0,4% и составила 32 870 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) по сравнению с 32 988 в IV кв. 2021.

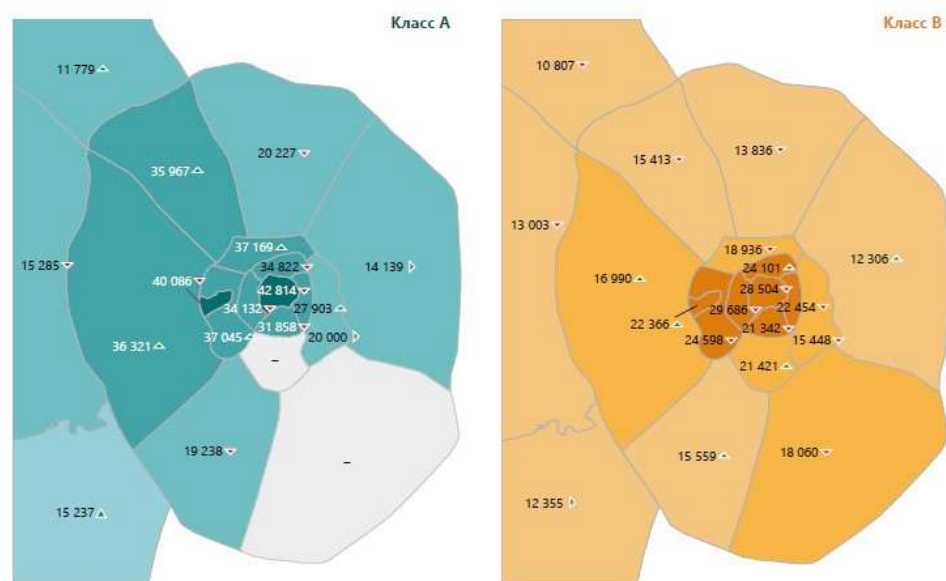
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 21.

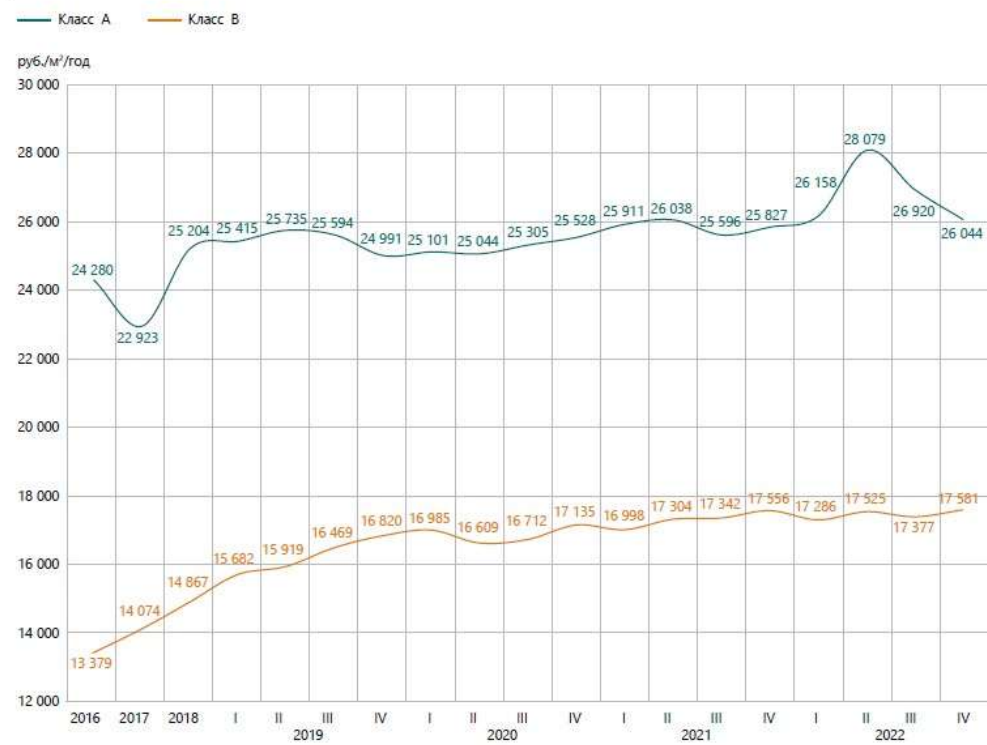
Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 22.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 23.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 814		13,8%	28 504		10,5%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	31 858		8,9%	21 342		17,6%	
	СК Запад	577	34 132	32 796	37,7%	29 686	24 650	14,8%	20,5%
	СК Север	673	34 822		16,9%	24 101		16,6%	
	СК Восток	410	27 903		22,0%	22 454		38,5%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	-		-	21 421		3,5%	
	ТТК Запад	813	37 045	36 803	4,9%	24 598	19 839	6,3%	6,7%
	ТТК Север	1 136	37 169		9,2%	18 936		9,4%	
	ТТК Восток	1 142	20 000		1,8%	15 448		8,4%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	40 086		5,4%	22 366		10,5%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 122	20 227		42,8%	13 836		6,2%	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 075	35 967		7,8%	15 413		9,1%	
	ТТК-МКАД Запад	2 202	36 321	26 907	4,6%	16 990	15 477	9,0%	7,7%
	ТТК-МКАД Юг	1 497	-		-	18 060		6,1%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	732	19 238		8,8%	15 559		10,0%	
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 139		26,7%	12 306		6,6%	
За МКАД	Химки	266	11 779		18,7%	10 807		11,6%	
	Запад	612	15 285	14 725	45,0%	13 003	12 015	5,0%	8,3%
	Новая Москва	406	15 237						
Итого		17 926	26 044		13,0%	17 581		7,4%	

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

Источник: NF Group Research, 2023.

Рисунок 24

Источник: <https://profis-realty.ru/analytics/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-v-moskve-2022/>

Элементы и единицы сравнения.

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 1 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 15. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

№ п/п	Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1	2	3
1	Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2	Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3	Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4	Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5	Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6	Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7	Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8	Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. 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.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;

имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства, а именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

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

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важными являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. 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.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

Анализ фактический данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего заключения объектом оценки является - недвижимое имущество, расположенное в г. Москва, которое относится к рынку коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения.

Оценщиком было принято решение проанализировать предложения к продаже и аренде нежилых зданий (помещений), которые используются или могут быть использованы в качестве торгово-офисных объектов, находящихся в Тульской области.

В ходе проведения анализа рынка объектов недвижимости, были выбраны объекты, которые сопоставимы с объектом оценки: по местоположению и основным физическим характеристикам, относящиеся к сегменту рынка коммерческой недвижимости, торгово-офисного назначения либо объекты свободного назначения, конструктивное решение которых позволяет эксплуатировать их в соответствии с использованием объекта оценки.

Ниже в таблице, представлены предложения к продаже и аренде торгово-офисных объектов, находящихся на территории г. Москва:

Таблица 16. 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	72 949 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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

В соответствии с ФСО 3 в отчете должна быть представлена вся информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости объекта оценки. Перечень основных ценообразующих факторов, отражающий мнение о степени значимости каждого из них, приведен в табл. ниже:

Таблица №17. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость.²

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021 год, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 67

Как выявил Оценщик в данном исследовании, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости в Тульской области являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, условия рынка (динамика цен, предоставляемые продавцами скидки), местоположение, физические характеристики (площадь, конфигурация, доступные инженерные коммуникации), качество подъездных путей, функциональное назначение

² «Высококласная торговая недвижимость – здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них». Справочника Оценщика недвижимости - 2022 год, авторы Лейфер Л.А., Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021), стр. 35

земельного участка (категория земель и разрешенное использование), иные индивидуальные особенности, влияющие на стоимость.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости в целях корректного их учета в данном расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта, в г. Тулы и Тульской области.

Активные неактивные рынки. Характерные признаки.

Характеристики рынка, в частности скидка на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Посещаемость торговых центров (ТЦ) в мае этого года была даже хуже, чем в ковидный 2021-й: по оценке Focus Technologies, в Москве падение год к году относительно 2021-го составило 17%, а к допандемийному 2019-му — 26%. Опрошенные Forbes эксперты подтверждают существенное падение трафика и винят в этом в первую очередь закрытие целого ряда магазинов международных брендов. Кроме принадлежности к недружественным странам, их объединяло и то, что они были наиболее востребованными у покупателей и привлекали трафик. (Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/469073-ne-byt-upyrem-pocemu-torgovyie-centry-ne-vyselaut-zapadnyh-arendatorov>).

Оценщик принял решение применять корректировки для **неактивного рынка**.

Условия сделки (корректировка на торг). Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Оценщик в большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используются понижающая процентная поправка, которую называю «скидка на торг».

Диапазон значений выглядит следующим образом:

Таблица 18. Корректировка на торг, %

Таблица 10. Корректировка на 10/11, %			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	11,7%	13,3%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
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

Таблица 18а. 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 передаваемые права

Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной. Вместе с тем, для земельных участков является распространенным, когда на продажу выставляется не право собственности, а право аренды.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка на условия финансирования представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа. В отечественной практике оценки недвижимости поправка на условия финансирования менее распространена, чем в западной практике, т.к. в современных российских условиях количество сделок с привлечением заемных средств невелико.

Условия продажи (чистота сделки)

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Корректировка на время продажи/предложения

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Итак, корректировка на дату предложения (времени продажи) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени продажи) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

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.

Метод расчета корректировки через отношение территориальных коэффициентов низко классных офисно-торговых объектов по районам области.

Таблица №19. Значения территориальных коэффициентов усредненные по элементу сравнения «Местоположение в пределах города»

№ п/п	Отношение цен торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Объекты торговой недвижимости		
		Среднее	Доверительный интервал	
1	2	3	4	5
Удельная арендная ставка				
2	Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
3	Центры деловой активности	0,90	0,80	1,00
4	Многokвартирная жилая застройка	0,80	0,70	0,91
5	Среднеэтажная жилая застройка	0,77	0,67	0,86
6	Зона автомагистралей	0,73	0,61	0,86
7	Окраины, промзоны	0,66	0,55	0,77

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 147

Таблица №19а. Типизация зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 131

Таблица №196. Типизация зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	V

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 132

Таблица №19в. Типизация зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		код
Зоны авто магистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VI

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 133

Корректировка на наличие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. Зависимость в стоимость от данного фактора выражена следующим образом:

Таблица №20.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 386

Корректировка на физическое состояние объекта

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

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.

Корректировка на этаж расположения

Стоимость аренды 1 кв.м. объекта недвижимости торгово-офисного назначения, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше.

Зависимость стоимости от этажа расположения представлена следующим образом:

Таблица №21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 377

Корректировка на внутреннюю отделку помещения

Корректировка на внутреннюю отделку помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Если состояние помещений объектов аналогов представлено 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 аналогии по данному параметру хуже объекта оценки, то применяется повышающая корректировка.

В данном случае корректировка применялась на основании Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 432

Таблица №22

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 432

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/sinerqiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti6782/)

[retail.ru/business/sinerqiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti6782/](https://new-retail.ru/business/sinerqiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti6782/)

<http://www.avito.ru>

<http://news.astoria-tula.ru/>

<http://www.ulia-n.ru/realty/commercial>

<http://www.argo.ru/>

<http://twinservice.ru/offer/comm/tula/all/>

<http://www.vashdom-tula.ru/>

<http://coolreferat.com/>

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 I, II, III, IV ФСО-V):

Сравнительный подход – Согласно раздела II п. 4 ФСО V, Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (раздел II п. 4 ФСО V).

Доходный подход – Согласно раздела III п. 11 ФСО V, Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - Согласно раздела IV п. 24 ФСО V, Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

На основании раздела I п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласование результатов

Согласно раздела I п. 2 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 №23.

Таблица 23. 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 представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (раздел II п. 4 ФСО V).

Объект аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Раздел II ФСО V. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1. цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
2. мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
3. цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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 Раздела III ФСО V).

Выбранные подходы и методы оценки

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

Таблица №24. Выбранные подходы и методы оценки.

№ п/п	Подход к оценки	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

Раздел II, п.9 ФСО V Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

5.2. Обоснование выбора объектов аналогов

Проанализировав сложившуюся ситуацию на рынке на дату оценки, аналогичных объектов эксперту удалось подобрать объекты аналоги, с максимально схожими количественными и качественными характеристиками с объектами оценки. При выборе аналогов учитывались прежде всего:

- ✓ *физические характеристики - сопоставимость по площади, тип объекта, состояние внутренней отделки, группа капитальности (материал стен), этаж расположения, физическое состояние;*
- ✓ *назначение объекта – торгово-офисное;*
- ✓ *местоположение – аналоги подбирались исходя из сопоставимости с объектом оценки по факторам зависимости местоположения.*

В дальнейшем к выбранным аналогам применялись корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости объекта оценки к объектам-аналогам. Перечень корректировок назначен экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода к оценке объектов подобных объектам оценки.

5.3. 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 объектов оценки в качестве единицы сравнения используется единица площади. 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 квадратный метр, 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 (1 кв.м.).

Т.к. единица измерения 1 кв.м. является общепринятой как для зу, так и для ОКС, оценщик отказался от применения других единиц измерения при расчетах рыночной стоимости объекта оценки.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

➤ **I группа**

- на состав передаваемых прав на объект;
- на условия продажи;
- на условия финансирования;
- тип цены (цена предложения / цена сделки);
- на состояние рынка (дату предложения/сделки);

➤ **II группа**

- местоположения;
- площадь;
- физическое состояние здания;
- этаж расположения;
- наличия отдельного входа;
- состояние внутренней отделки;

Последовательность внесения корректировок

«Корректировки» - это вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Здесь необходимо учитывать, что:

- корректировкам не поддаются сегментообразующие характеристики, например, назначение использования объекта;
- не всегда можно рассчитать корректировки на условия финансирования, на условия продаж. Желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности корректировки на характеристики следует вносить, прежде всего.

Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка; если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на:

- процентные;
- денежные:
 - ❖ относительные,
 - ❖ абсолютные.

Процентные поправки. Они вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной поправки. Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной поправки

$$V = (C_{ед} * K_{ед}) * P_{пр} = (C_{ед} * P_{пр}) * K_{ед};$$

где:

$C_{ед}$ - цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед}$ - количество единиц сравнения;

$(C_{ед} * K_{ед})$ - цена продажи аналога до учета поправки;

$P_{пр}$ - величина процентной поправки.

Из формулы видно, что процентная поправка может быть отнесена как к цене продажи аналога в целом, так и к цене продажи его единицы сравнения. Это свидетельствует о том, что величины процентных поправок не зависят от количества единиц сравнения. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, время продаж.

Денежные поправки. Относительная денежная поправка изменяет цену лишь одной единицы сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительно денежной поправки

$$V=(Ц_{ед}*K_{ед})+(П_{од}*K_{ед})=(Ц_{ед}+П_{од})*K_{ед};$$

где:

$П_{од}$ - величина относительной денежной поправки.

Относительную денежную поправку удобнее вносить к цене продажи единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Абсолютная денежная поправка относится к цене продажи аналога в целом, изменяет на определенную величину цену всего объекта, и ее величина не зависит от количества единиц сравнения. К абсолютным денежным поправкам относятся поправки на дополнительные улучшения, например, наличие автостоянки. Поэтому стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки

$$V=(Ц_{ед}*K_{ед})+П_{ад}$$

где:

$П_{ад}$ - величина абсолютной денежной поправки.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики. Ее аналитик и пытается оценить. Суть данного метода заключается в таком логическом рассуждении: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект.

На практике для более точного определения корректировки следует пойти по пути усреднения результатов, полученных при рассмотрении нескольких парных продаж.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. Этим методом рассчитывается, например, поправка на время продажи объекта, фактически отражающая изменение покупательной способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основан на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с преимуществами или недостатками аналога.

При расчетах рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, соблюдается следующая последовательность внесения корректировок:

- Сначала вносят процентные поправки, затем денежные. Последовательность внесения денежных поправок не имеет значения. При внесении же процентных поправок она должна быть соблюдена, так как последующие процентные поправки вносятся в предыдущую откорректированную цену сопоставимой продажи.

5.4. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Таблица 25. Описание объектов аналогов для объекта оценки³

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Тип объекта	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений
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
3		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 170,9 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 202,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 210,0 кв.м.
5	Назначение (характер использования) объекта	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.)
7	Адрес объекта	г. Москва	Москва, Краснопролетарская ул., 7 М. Цветной Бульвар	г. Москва, пер. Дегтярный, 10 стр.3 М. Тверская	Москва, Воронцовская ул., 46 М.Крестьянская застава
8	Расстояние до центра г. Москва	В пределах МЦК	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.
10	Проходимость места	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
11	Автомобильный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
12	Дата предложения	Май 2023 года	Май 2023 года	Май 2023 года	Май 2023 года
13	Этажность здания расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	цоколь/5	1/1
14	Этаж расположения	Переменная этажность	1/5	цокольный	1

³ 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

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
	объекта оценки				
15	Общая площадь объекта, кв.м.	6 963,1	170,9	202,0	210,0
16	Общая площадь ЗУ, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
17	Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
18	<i>В т.ч.: вид права на ЗУ</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>	<i>Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением</i>
19	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
20	Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
21	Изолированность	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
22	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
23	Инженерные системы	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Физическое состояние здания/год постройки объекта	Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е	Хорошее/1970-е
26	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
27	Цена, руб.		16 950 000	19 995 000	21 000 000
28	Цена, руб./кв.м.		99 181	98 985	100 000
29	Источник		https://cre.mirkvartir.ru/285077309/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/282988429/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/286087085/ (См. Приложение)

5.4.1. Определение поправок и порядок их внесения

Описание корректировок

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Таблица №26. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	7,5%	4,4%	10,6%
2.Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,7%	13,5%
3.Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	3,8%	11,2%
4.Стрит-ритейл	9,0%	5,0%	13,0%
5.Объекты свободного назначения	10,0%	5,8%	14,2%
6.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	6,8%	16,2%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 461

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.

5.4.2. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 27. Расчет стоимости сравнительным подходом⁴

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6	7
1	Стоимость объекта	руб.		16 950 000	19 995 000	21 000 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	6963,1	170,9	202	210
3	Цена предложения	руб./кв.м.		99 181	98 985	100 000
4	Поправка на торг	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%
5	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
6	Дата предложения	дата	Май 2023 года	Май 2023 года	Май 2023 года	Май 2023 года
7	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
9	Местоположение		г. Москва	Москва, Краснопролетарская ул., 7 М. Цветной Бульвар	г. Москва, пер. Дегтярный, 10 стр.3 М. Тверская	Москва, Воронцовская ул., 46 М.Крестьянская застава
10	Расстояние до центра г. Москва		В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
11	Проходимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
12	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
13	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
14	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
15	Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
16	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
18	Характер использования (назначение)		Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)
19	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
20	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
21	Дополнительные улучшения		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
22	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
23	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000

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
1	2	3	4	5	6	7
24	Корректировка на общую площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%
25	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
26	Корректировка на состав площадей	%		0,0%	0,0%	0,0%
27	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
28	Этаж расположения		Переменная этажность	1/5	цокольный	1
29	Корректировка на этаж расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%
30	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
31	Инженерные сети, подведенные к оцениваемому объекту		В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
32	Корректировка коммуникации	%		0,0%	0,0%	0,0%
33	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
34	Физическое состояние здания/год постройки		Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1900-е	Хорошее/1970-е
35	Корректировка на состояние здания/год постройки	%		0,0%	0,0%	0,0%
36	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
37	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
38	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
39	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 263	89 087	90 000
40	Сумма корректировок по модулю	%		10,0%	10,0%	10,0%
41	Весовые доли			0,33	0,33	0,33
42	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	88 556			
43	Стоимость улучшений	руб.	616 624 284			

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 27а. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ⁵

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь,	Кадастровый номер	Удельная стоимость,	Корректировка на площадь	Корректировка месторасположения	Корректировка на техническое	Скор-я удельная стоимость,	Рыночная стоимость,
-------	-------------------------	----------------	-------------------	---------------------	--------------------------	---------------------------------	------------------------------	----------------------------	---------------------

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

		кв.м.		руб./кв.м.	помещения, %	объекта, %	состояние, %	руб./кв.м.	рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	77:01:0002018:2439	83 636	5	0	0	87 818	6 945 905
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	83 636	5	0	0	87 818	9 791 215
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	83 636	0	0	0	83 636	19 004 118
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	83 636	5	0	0	87 818	10 823 338
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	83 636	5	0	0	87 818	8 954 359
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	83 636	5	0	0	87 818	6 685 550
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	83 636	5	0	0	87 818	6 676 251
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	83 636	-10	0	0	75 272	93 767 050
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	83 636	5	0	0	87 818	8 052 414
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	83 636	5	0	0	87 818	7 234 155
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	83 636	5	0	0	87 818	13 966 197
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	83 636	5	0	0	87 818	5 616 234
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	83 636	5	0	0	87 818	14 756 561
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	83 636	5	0	0	87 818	12 655 122
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	83 636	-15	0	0	71 091	328 626 863
16	Итого:	6 963,10	553 555 332						

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.4.3. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки 08 мая 2023 года составляет:

553 555 332 рубля 00 копеек

(Пятьсот пятьдесят три миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч триста тридцать два) рубля 00 копеек

Таблица 28. 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	6 945 905
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	9 791 215
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	19 004 118
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	10 823 338
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	8 954 359
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	6 685 550
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	6 676 251
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	93 767 050
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	8 052 414
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	7 234 155
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	13 966 197
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	5 616 234
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	14 756 561
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	12 655 122
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	328 626 863
16	Итого:	6 963,10		553 555 332

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.5. 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.

5.5.1. 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 торгога. По данным Справочника оценщика недвижимости 2020 под ред. К.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица 29. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	7,5%	4,4%	10,6%
2.Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	4,7%	12,3%
3.Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	4,2%	10,8
4.Стрит-ритейл	8,0%	4,3%	11,7%
5.Объекты свободного назначения	9,0%	5,2%	12,8%
6.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	5,6%	14,9%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 461

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 30. Расчет арендной ставки для объекта оценки⁶

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	Объект-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В	
Адрес	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Малая Дмитровка, 23/15 с1 М. Маяковская, М. Чеховская		г. Москва, ЦАО, ул. Малая Бронная, 26 С3, М. Тверская, М. Маяковская		г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 3 С2 М. Чеховская, М. Пушкинская	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Май 2023 года	Май 2023 года		Май 2023 года		Май 2023 года	
Арендная плата, руб./год без НДС		4 864 968		18 581 376		5 880 538	
Общая площадь, м2	6 963,1	202,0		664,0		209,6	
Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		2 007		2 332		2 338	
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/285126053/		https://www.cian.ru/rent/commercial/278540159/ (См. Приложение)		https://www.cian.ru/rent/commercial/242770700/ (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)	Май 2023 года	Май 2023 года	0%	Май 2023 года	0%	Май 2023 года	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-9,0%	предложение	-9,0%	предложение	-9,0%
Месторасположение	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Малая Дмитровка, 23/15 с1 М. Маяковская, М. Чеховская	0%	г. Москва, ЦАО, ул. Малая Бронная, 26 С3, М. Тверская, М. Маяковская	0%	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 3 С2 М. Чеховская, М. Пушкинская	%
На площадь	6963,1	202,0	0,0%	664,0	0,0%	209,6	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		-9,0%		-9,0%		-9,0%	
Согласование результатов							
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		1 826		2 122		2 128	
Весовые доли		0,33		0,33		0,33	
Коэффициент вариации, %							
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес.	2 025						

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 – 42%^{*}.

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 2022 год. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости, в размере 25,9%.

В связи с отсутствием необходимого объема достоверной рыночной информации метод рыночной экстракции для расчета ставки капитализации оценщиками не применялся.

Ставка капитализации принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости 2021 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, в размере 11,0%.

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

* Подразумевается, что на поиск арендатора аналогичных объектов потребуется не менее 5 месяцев. (5 мес./12 мес.=42%)

прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{зд} = \frac{ЧОД}{СК}$$

где:

С_{зд} – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ДВД - ОР;$$

где:

ДВД – действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы по объекту оценки.

$$ДВД = ПВД * Кз * Кс;$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.

Кз - коэффициент не до загрузки помещений;

Кс - коэффициент сбора платежей;

$$ПВД = Аст * S;$$

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 31. Определение стоимости объекта методом капитализации дохода

№ п/п	Показатель	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	6 963,1
2.	Арендная плата (А ст), руб./ кв.м.	2 025
3.	Арендная плата (А ст), руб./ кв.м./год	24 300
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	169 203 330
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	42
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7.	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	98 137 931
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	25,9%
		43 823 662
9.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	54 314 269
10.	Коэффициент капитализации	11,0
11.	Справедливая стоимость Объекта (V), руб.	493 766 078

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 31а. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ⁷

№ 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 доходного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	74,7	70 912	0	0	0	70 912	5 297 113
2	г. Москва,	105,3	70 912	0	0	0	70 912	7 467 014

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

	Ленинградский просп., д.50							
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	70 912	0	0	0	70 912	15 217 676
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	70 912	0	0	0	70 912	8 254 136
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	70 912	0	0	0	70 912	6 828 808
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	70 912	0	0	0	70 912	5 098 560
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	70 912	0	0	0	70 912	5 091 469
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	70 912	0	0	0	70 912	83 427 754
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	70 912	0	0	0	70 912	6 140 963
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	70 912	0	0	0	70 912	5 516 939
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	70 912	0	0	0	70 912	10 650 955
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	70 912	0	0	0	70 912	4 283 074
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	70 912	0	0	0	70 912	11 253 705
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	70 912	0	0	0	70 912	9 651 098
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	70 912	0	0	0	70 912	309 586 814
16	Итого:	6 963,1						493 766 078

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.5.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, на дату оценки 08 мая 2023 года составляет:

493 766 078 рублей 00 копеек

(Четыреста девяносто три миллиона семьсот шестьдесят шесть тысяч семьдесят восемь) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 32. 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	5 297 113
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	77:09:0004021:5353	7 467 014
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	77:04:0004017:5889	15 217 676
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	77:09:0001024:1582	8 254 136
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	77:09:0005013:9769	6 828 808
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	77:03:0006013:12098	5 098 560
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	77:01:0004018:6365	5 091 469
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	77:01:0006017:2957	83 427 754
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	77:02:0014008:3330	6 140 963
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	77:01:0006032:5686	5 516 939
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	77:01:0002004:2588	10 650 955
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	77:09:0003016:6922	4 283 074
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	77:07:0008001:10797	11 253 705
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	77:04:0004007:12436	9 651 098
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	77:01:0006017:3229	309 586 814
16	Итого:	6 963,1		493 766 078

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

Таблица 33. Данные по трем подходам

Подход	Справедливая стоимость, руб.
Затратный, руб.	Не применялся
Сравнительный, руб.	553 555 332
Доходный, руб.	493 766 078

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

В соответствии с разделом I п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

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 34. 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 у 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	___	___	6 945 905	0,5	3 472 953	5 297 113	0,5	2 648 557	6 121 510
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	Не применялся	___	___	9 791 215	0,5	4 895 608	7 467 014	0,5	3 733 507	8 629 115
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	Не применялся	___	___	19 004 118	0,5	9 502 059	15 217 676	0,5	7 608 838	17 110 897
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	Не применялся	___	___	10 823 338	0,5	5 411 669	8 254 136	0,5	4 127 068	9 538 737
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	Не применялся	___	___	8 954 359	0,5	4 477 180	6 828 808	0,5	3 414 404	7 891 584
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	Не применялся	___	___	6 685 550	0,5	3 342 775	5 098 560	0,5	2 549 280	5 892 055
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	Не применялся	___	___	6 676 251	0,5	3 338 126	5 091 469	0,5	2 545 735	5 883 861
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не применялся	___	___	93 767 050	0,5	46 883 525	83 427 754	0,5	41 713 877	88 597 402
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не применялся	___	___	8 052 414	0,5	4 026 207	6 140 963	0,5	3 070 482	7 096 689
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	Не применялся	___	___	7 234 155	0,5	3 617 078	5 516 939	0,5	2 758 470	6 375 548
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	Не применялся	___	___	13 966 197	0,5	6 983 099	10 650 955	0,5	5 325 478	12 308 577
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	Не применялся	___	___	5 616 234	0,5	2 808 117	4 283 074	0,5	2 141 537	4 949 654
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	Не применялся	___	___	14 756 561	0,5	7 378 281	11 253 705	0,5	5 626 853	13 005 134
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	Не применялся	___	___	12 655 122	0,5	6 327 561	9 651 098	0,5	4 825 549	11 153 110
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	Не применялся	___	___	328 626 863	0,5	164 313 432	309 586 814	0,5	154 793 407	319 106 839
16	Итого:				553 555 332			493 766 078			523 660 712

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 08 мая 2023 года составляет:

523 660 712 рублей 00 копеек

(Пятьсот двадцать три миллиона шестьсот шестьдесят тысяч семьсот двенадцать) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 35. 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	6 121 510
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	8 629 115
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	17 110 897
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	9 538 737
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	7 891 584
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	5 892 055
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	5 883 861
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	88 597 402
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 096 689
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	77:01:0006032:5686	6 375 548
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	12 308 577
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	4 949 654
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	13 005 134
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	11 153 110
15	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	319 106 839
16	Итого:	6 963,10		523 660 712

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 73 000 до 82 000 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»;
 - Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)»;
 - 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. Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
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)

Научная литература и источники информации:

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

Данные, предоставленные Заказчиком

11. Свидетельства о государственной регистрации права собственности;
12. Кадастровые паспорта помещения.
13. 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. 3ои 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	4 365,80
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
сделана запись 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 ВТИ Юго-Восточное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшествующий 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

Уполномоченная организация для
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-Восточное
района П.А. Владимирова

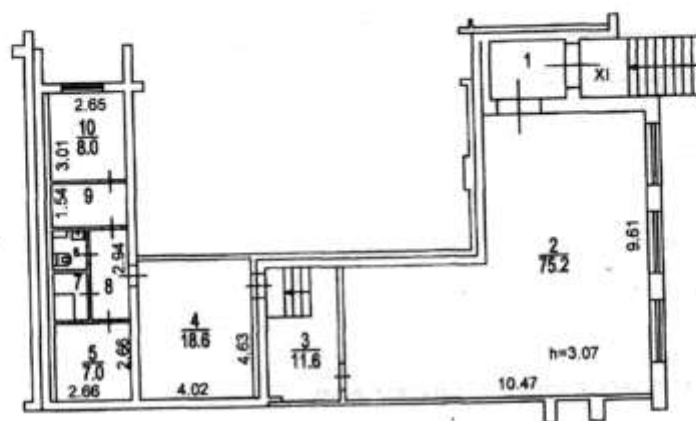
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

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.



Заместитель
начальника
ФБТИ
Ф.А. ЕГОРОВА
(подпись)
ИЗДА
КОПИЯ

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А. Егорова

"2" марта 2010 г.

Исполнитель Орехова Т.С.



03 40 300185

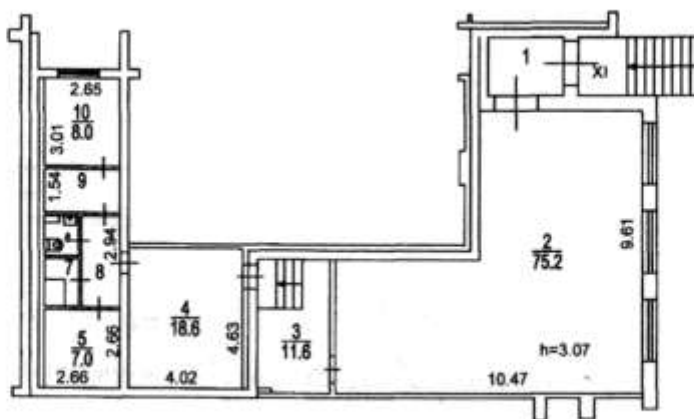
Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестеров Т.И.



02 40 09 0145116

по адресу: ул. Чистова
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.): - дом 22
пунктная подчёркивать
корпус - строение (сооружение) -
пунктная подчёркивать
на часть 1 этажа помещ. (квартира) XI
квартал № 2069/18 Юго-Вост. АО г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ



② Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Позитивный план составлен по состоянию на
 * 10 * 10 2006 г.
 Исполнитель Орехова Т.С.
 Проверил Нестерова Т.Н.
 * 02 * 03 2010 г.

Руководитель группы по инвентаризации объектов и сооружений
Александров Т. Н.

Масштаб 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

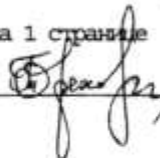
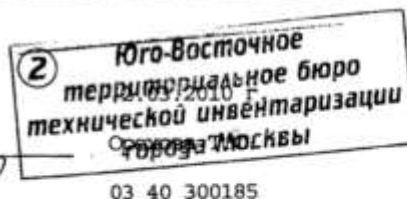
Акт Мосжилинспекции

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

03 40 300185

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



02 10 09 0054735

154

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. ... в ... по

155

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 10.03.2010

Кадастровый 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 - 09.07.20071.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина

Елена Алексеевна

Зам. начальника

Центрального БТИ г. Москвы



02 10 09 0054731

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

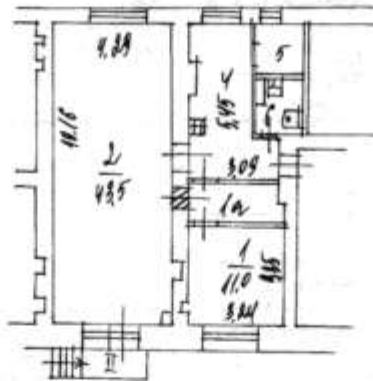
Фотоскопирование - законно
А.П. Алексеев

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(подпись)

Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Федерального 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.)	Вольшой Овчинниковский пер.				
Дом	12	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вро технической инвентаризации Центральное 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 Г.М.



02 10 09 0047328

158

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

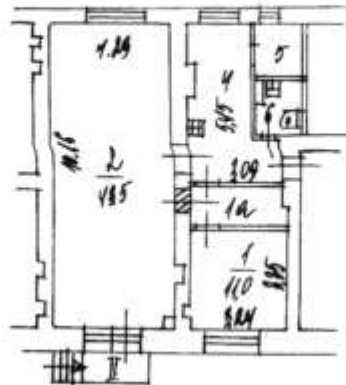
по адресу: Большая Ордынская ул.

домовл. (вл.) 12 дом 12

корпус 1 строение (сооружение) 1

на часть 1 этажа помещ. (квартира) 1

квартал № 362/3 15 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

② - Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

Инвентаризация строений и сооружений

Масштаб 1:200

Позтажний план составлен по состоянию на 1400415

• 09 • 09 • 200 7 г.

Исполнитель Машкина

Проверил Рыж

• 10 • 03 • 200 10 г.

159

Центральное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 9.07.2007

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 5.04.2007

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

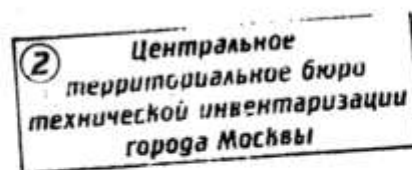
Экспликация на 1 странице

10.03.2010 г.

Исполнитель

Мешкова Л.В.

03 10 300415



02 10 09 0054733

160

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 07 июля 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 9-816921

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор: ГАДЕВСКИЙ АА

Повторное, взамен свидетельства 77 АМ 578263 от 18.05.2010

77 АМ № 579972

162

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
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-25-067/ от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М.П.



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



02 92 09 0210981

165
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

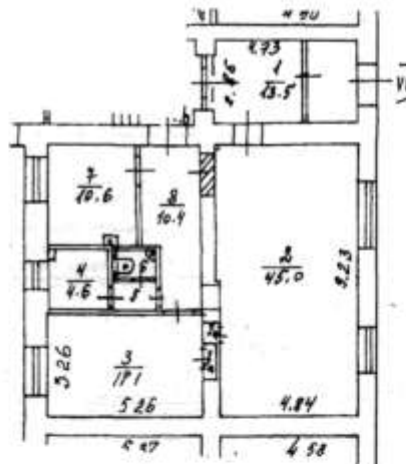
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

2213/1 (00012675:0006)

2. План расположения помещения на этаже

h = 3.10 м

1 й этаж



Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



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

Северное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 50

стр. 1

Помещение N VI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 17.10.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

о перепланировке квартиры (помещения)

от 31.03.2006

N A0022019-06

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			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



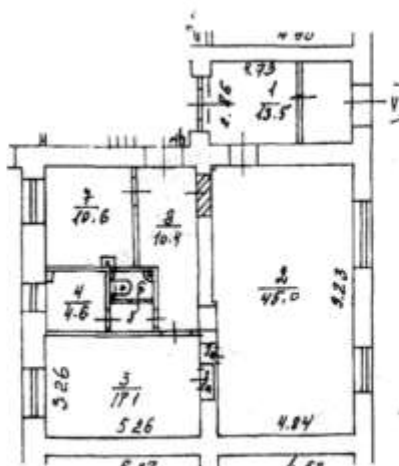
02 92 09 0210983

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.

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Бюро технической инвентаризации Северное БТИ

Начальник БТИ

В.В.Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО БТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300258

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



02 92 09 0210977

168

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Регистратор: ГЛАВСКИЙ АА

77 АМ № 579099

181

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Е.А.Егорова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель Никитина Г.Н.



03 40 300184

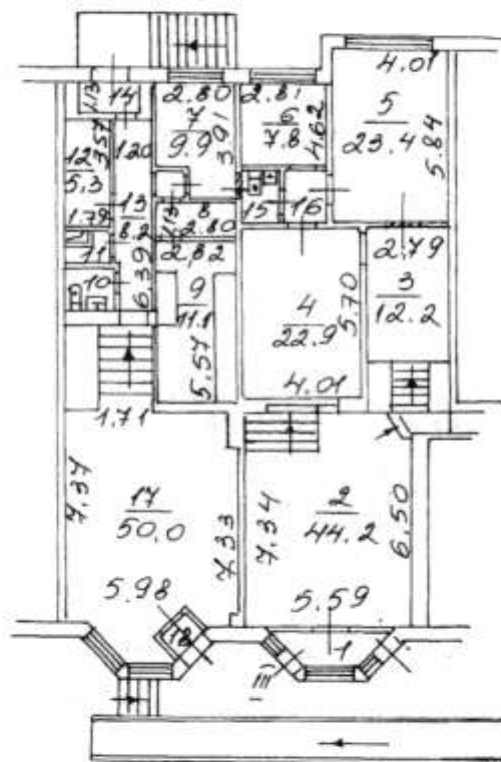
Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестерова Т.Н.



02 40 09 0145053

182

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Люблинский ул.
 наименование ул. (просп., бульв. и т.д.) 145
 домовл. (вл.) _____ дом _____
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) III
 квартал № 20-15 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

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

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

— III (к. 2, 3, 5-7, 15, 16)

20

09
 Инженер
 7

Масштаб 1:200

03 40 300184
 поэтажный план составлен по состоянию на
 • 20 • 09 2007 г.
 Исполнитель Инженер
 Проверил 7
 • 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.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	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
территориальной
инвентаризации
города Москвы

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



02 40 09 0145044

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

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

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

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

Начальник Юго-Восточного БТИ



Е.А. Егорова
(инициалы, фамилия)
подпись



02 40 09 0145047

185

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

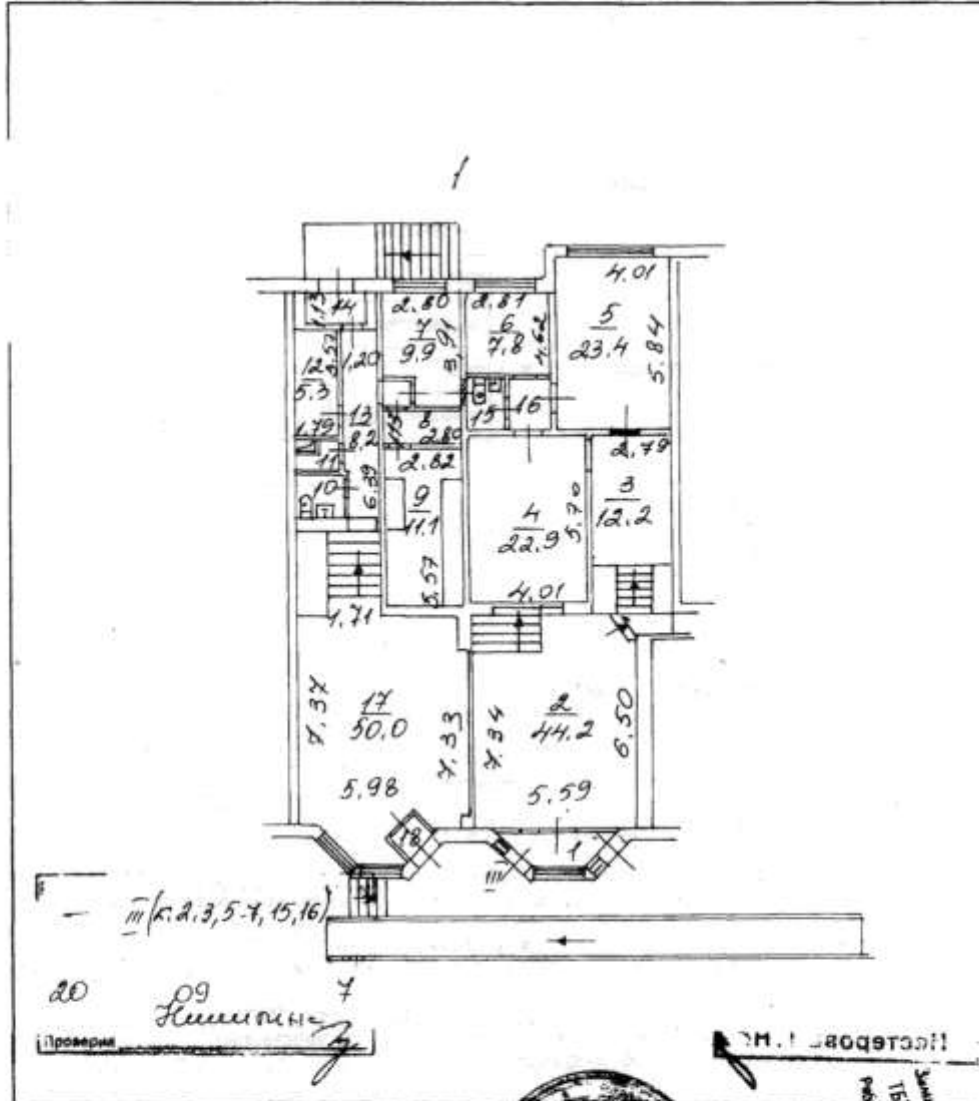
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)
(полное наименование должности)

М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

186

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 40 09 0145043

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на произведенное переоборудование в ТВИ не предъявлено

Начальник ТВИ

Е.А.Егорова

1.03.2010 Подпись

Исполнитель

Никитина Г.Н.

1.03.2010 Подпись

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

188

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЯ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 266014

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор **САЗОВСКИЙ АА**

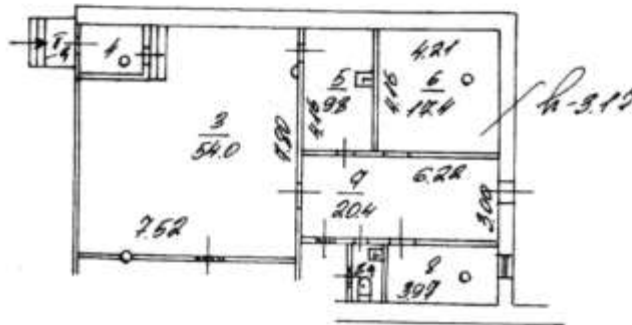
77 АМ

№ 578253

180

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

1 ЭТАЖ



Разрешение на произвольное переоборудование
 в кв. № 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 ГовТИ №		2977/8			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2977		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Михалковская ул.			
Дом	16/1	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вопро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

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

"2" февраля 2010 г.



М.П.

Исполнитель Рогозина А.Н.

03 92 300260

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



02 92 09 0210961

182

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Михалковская ул., 16/1

стр. 1

Помещение N IIa Тип: Вытового обслуживания

ф.25

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

от 6.10.2000 N 5673

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300260

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений

Цырульникова В.А.

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	Когтево
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Микалковская
Номер дома	16/1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IIa	
Иное описание местоположения	-	

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

Лист № 2, всего листов 2

Исходный номер
Исходный номер
(ранее приписный учёт)
План расположения помещений

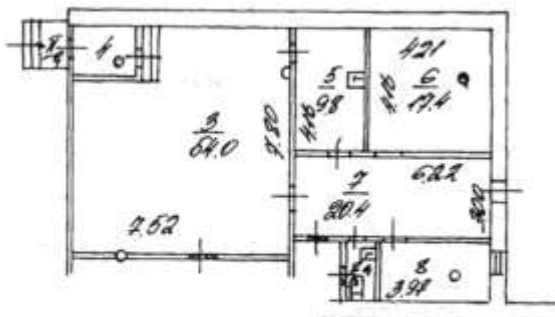
(ранее присвоенный учетный номер)

2944/2 (00014294:0108)

2. План расположения помещений на этаже

h-319

ЖЗЭ



Разрешение на производственное перестроивание
в инвент. № 29
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
15.02.2004 г.
Исполнитель Горюхов
Проверил Горюхов

Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

[illegible]

**Домоупрощения
Галина Антоновна
Знаменитых и знаменитых
ОБЩЕСТВЕННОГО ТИПА**

185

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210964

186

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Подпись

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись



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

В.А. Цырульникова

188

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 07 ИЮЛЯ 2010 " г.

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор: ГАДЕВСКИЙ АА

Подторное, взамен свидетельства 77 АМ 579098 от 17.06.2010

77 АМ № 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 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

2143/1 (00028054:0106)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

98,0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

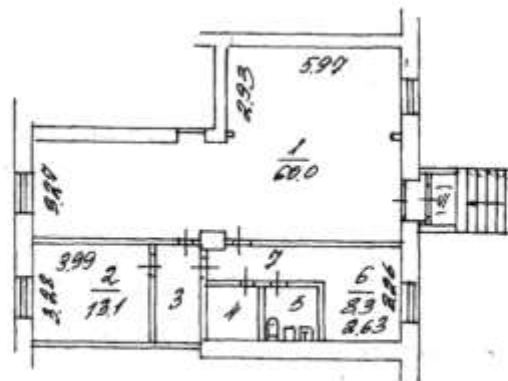
Лист № 2, всего листов 2

номер, 3
инвентарный номер

(ранее присвоенный учётный номер)

2143/1 (00088054.0106)

2. План расположения помещения на этаже

*б-2.98**л 83 АЖ*Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

ИТЭТ ономс-3 мнзотм
Н.А. ВИНЦОВА

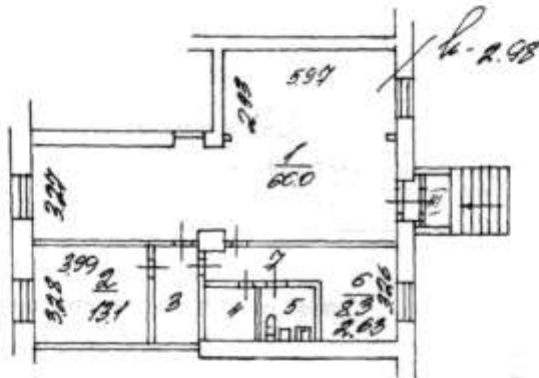


Лемонисова
Галина Анатольевна
Заместитель начальника
ИТЭТ ономс-3 мнзотм

А.В. Яковлев

143

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

1 й ЭТАЖ

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

Масштаб 1:200

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

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видеo технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.

М.П.



02 92 300261

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



02 92 09 0210970

195

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Хорошёвское шоссе, 1

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые
 Последнее обследование 26.05.2006
 Распоряжение Мосжилинспекции
 от 24.11.2005 N А016354-05

ф.25

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300261

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

В.А. Цырульникова

Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 92 09 0210975

196

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 " ИЮН 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 04.02.2010 за № 1732-94164699; Выписка из реестра пассивных 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: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 71,9 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-3224109

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 № 77-77-13/005/2010-333

Регистратор: ТАДЗЕВСКИЙ АА

77 АМ № 579097

198

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видо технической инвентаризации Восточное ВТИ

Начальник ВТИ

Л.А. Сверчкова

"22" января 2010 г.



Исполнитель Егина М.Н.

Егина

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строения
и сооружений
Беленкова Е.В.



02 34 09 0099155

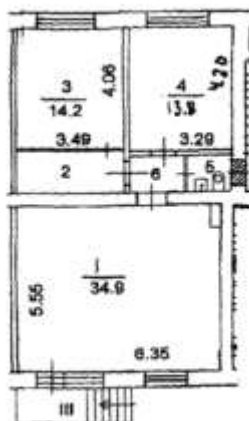
144

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

1 этаж

h = 2.80 м



5 Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 16 ноября 2006 г.

Исполнитель Егина М. Н.

Проверил Беленкова Е. В.

21 января 2010 г.

Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-я Владимирская ул., 36

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.11.2006

Распоряжение Мосжилинспекции

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

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

Экспликация на 1 странице

22.01.2010 г.

Исполнитель



Етыан М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е. В.



5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 09 0099154

201

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

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

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

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

Начальник Восточного БТИ



(подпись)

Л.А. Сверчкова
(инициалы, фамилия)

02 34 09 0099152

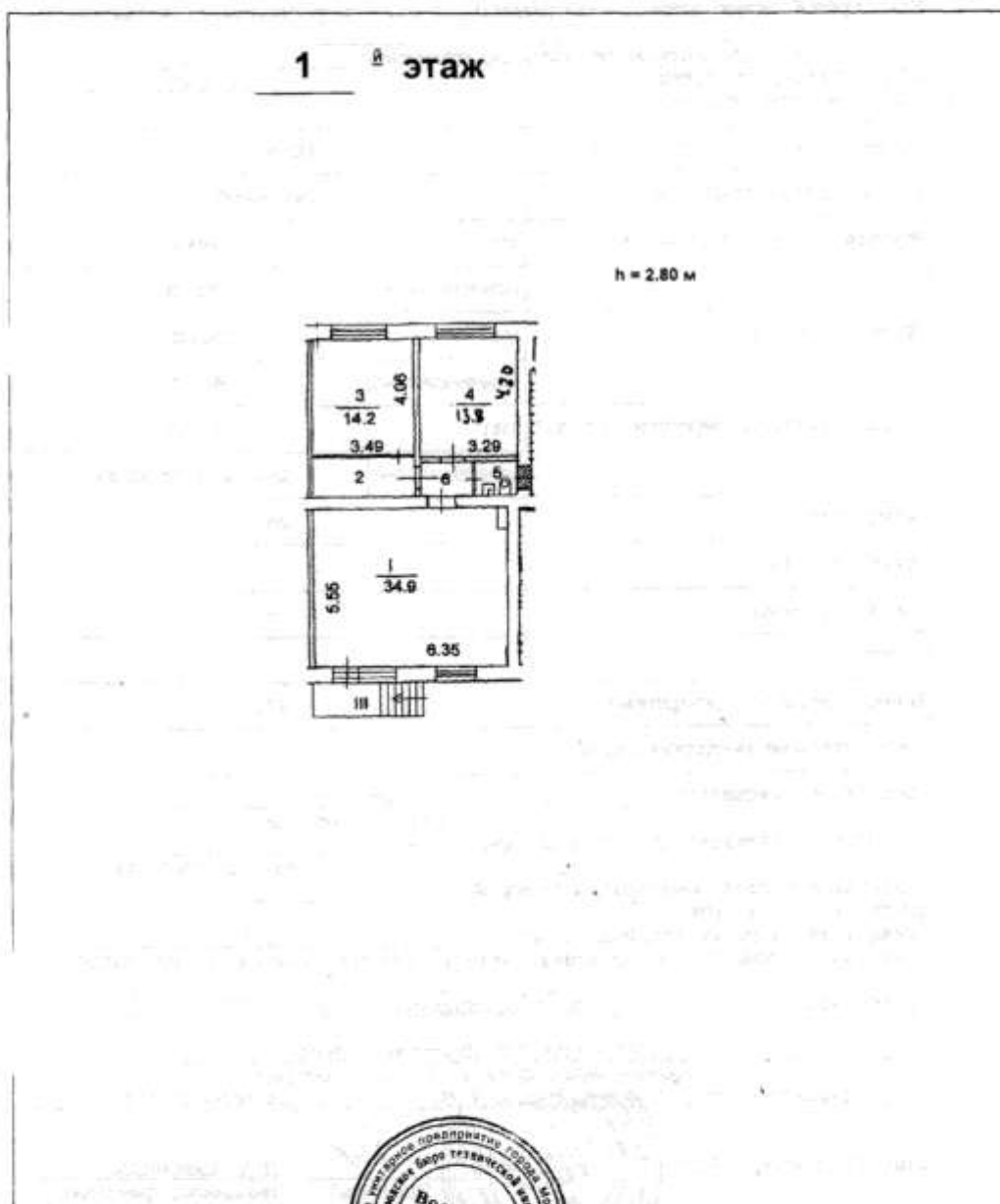
202

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Восточного ТБТИ



М. П.

(подпись)

Л. А. Сверчкова

(инициалы, фамилия)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 34 09 0099158

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова



Виза

М.П.

Исполнитель

Егина М.Н.

22.01.2010

Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.

205

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЙ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ГРУЗИНСКАЯ Б., д.14
Наименование: 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 МАЙ 2010 года
ср. заяв. запись регистрации № 77-77-13/005/2010-232

Регистратор: **КАДЕТСКИЙ АА**

77 АМ № 578252

207

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			619/6		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 619		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		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 Жевакова Т.О.



03 10 300417

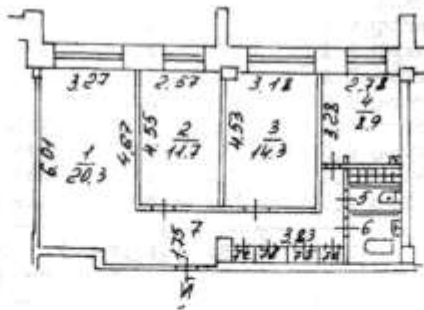


02 10 09 0047070

208

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

VI ЭТАЖ
 ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на произве-
денное переоборудование
 в _____ № VI
 Тар. _____ чому быт. _____

13 03 6
 подпись
 подпись

№ 0310300417

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

Масштаб 1:200

203

Центральное 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 ДЖП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд

от 13.01.2006 N 12

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

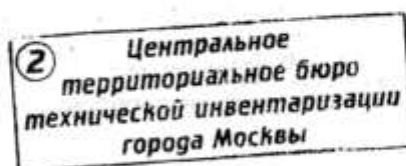
Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

03 10 300417



02 10 09 0047066

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

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

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

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

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

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

02 10 09 0047063

населения

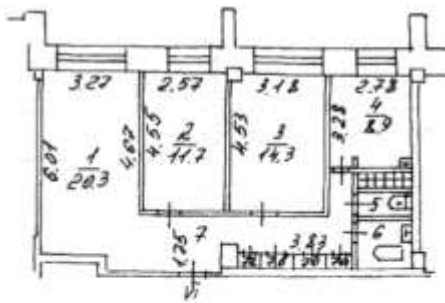
ОТ ВОКЛАЖ

Лист № 2 всего листов 2

6 (00006108; 0113)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

ШОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Начальник ТБТИ

Разрешение на произво-
дное переоборудование
В ^{сварт} пом. № 41
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
- 13 - 03 700 6
Исполнитель *подпись*
Проверил *подпись*

Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

ВОДНИСЬ.

(ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ)

212

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00006108			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Большая Грузинская ул.			
Дом	14	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) 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	кирпичный		
	157,4	Год постройки	1972		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	14		
	-	Подземных этажей	1		
	632,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1682,3		
Площадь застройки (кв.м.)	705	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	3226,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	326,4 -		



02 10 09 0047068

2/3

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

Жевлакова Т.О.

214



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

18 МАЙ 2010

г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права

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

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

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

Кадастровый (или условный) номер:

273771

Существующие ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



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

Регистратор:

ТАЛЕВСКИЙ АА

216

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №	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 ВТИ г. Москвы

Воро технической инвентаризации Центральное ВТИ

Начальник ВТИ

Н.И. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О.



03 10 300416



02 10 09 0047054

217

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N V Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2005

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

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

Экспликация на 1 странице

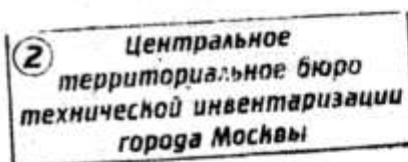
2.02.2010 г.

Исполнитель

Жм,

Жевлакова Т.О.

03 10 300416



02 10 09 0047051

918

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4

1.3. Общая площадь помещения

1176.5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

V

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального БТИ

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

02 10 09 0047049

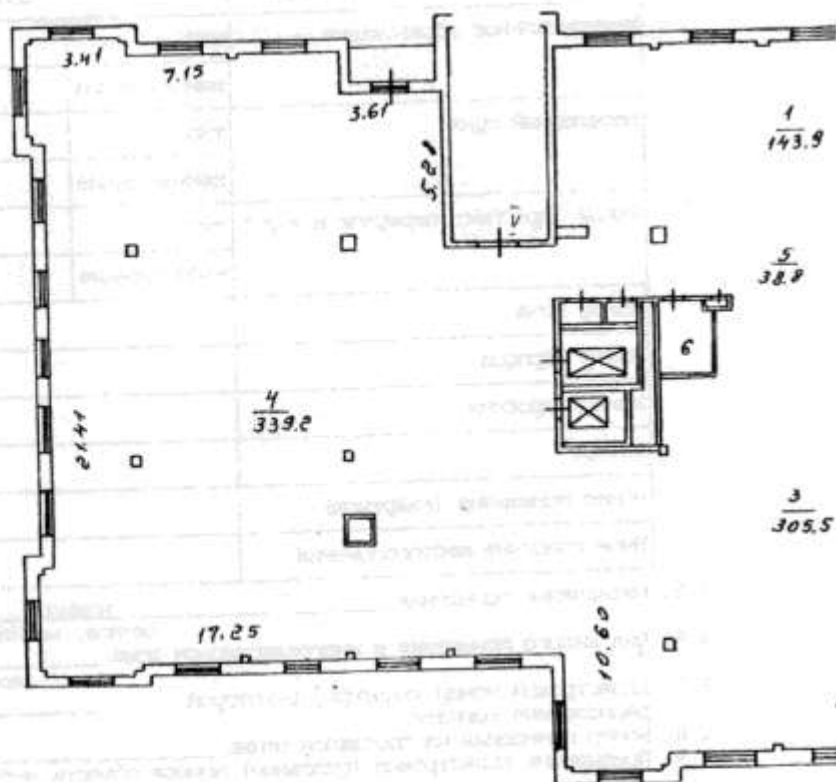
919

КАДАСТР
ПО

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

2. План расположения помещения на

4



Оуббетина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное

ТБТИ



Н. И. КУРОЧКИНА
 (инициалы, фамилия)

220

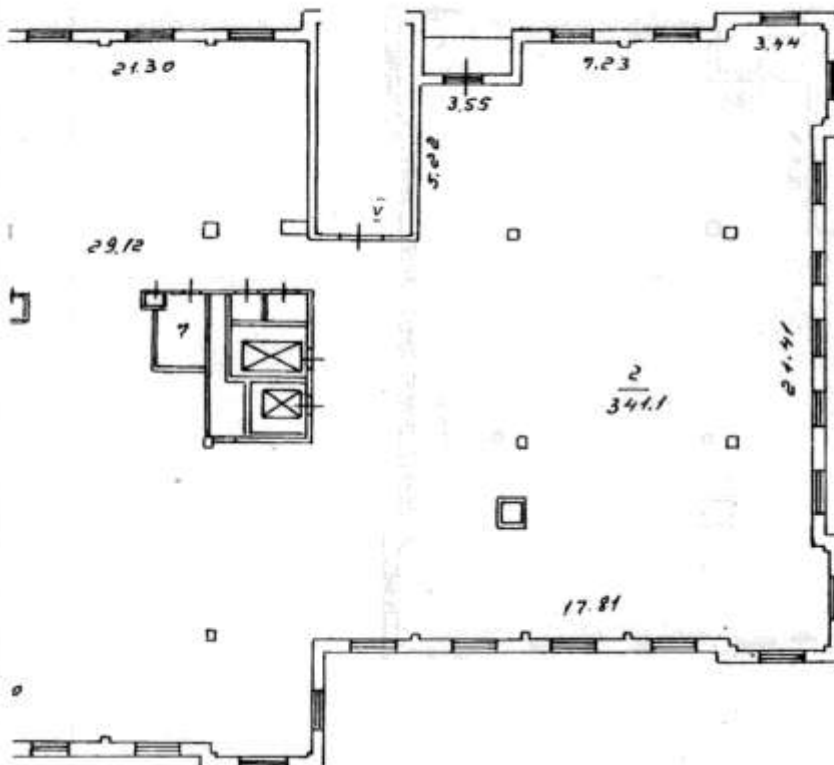
И ПАСПОРТ
ЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

58/5 (04303807 : 0005)

гаже (графическая часть)

ЭТАЖ

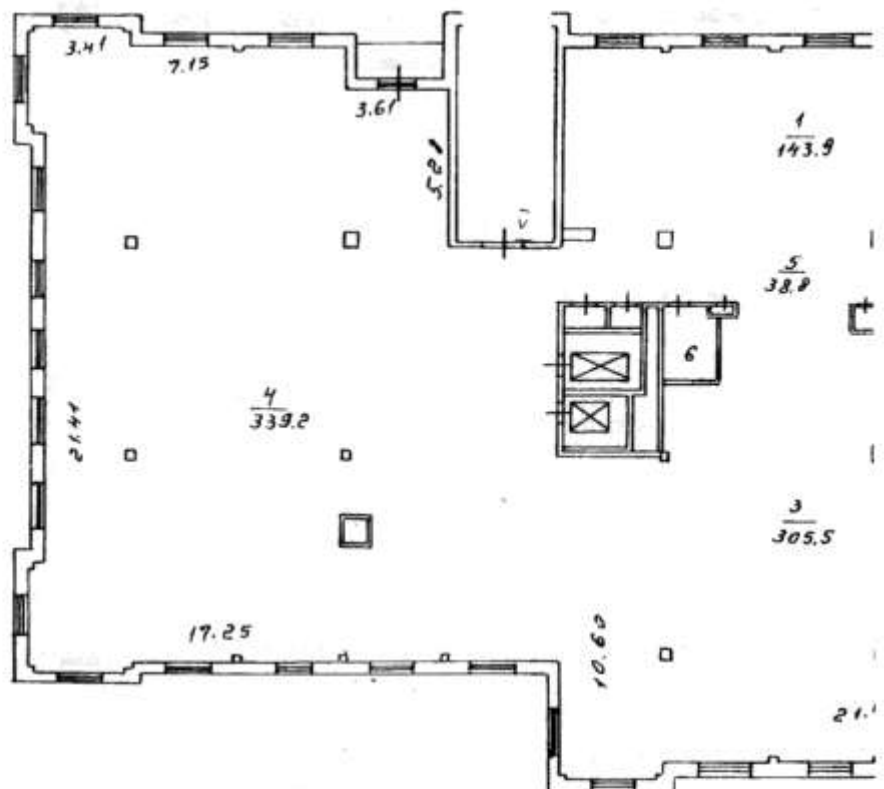


221

ПОЭТАЖпо адресу: Петников

домовл. (ап.) _____

корпус _____ строе

на часть 4 этажквартал № 1258/54

Масштаб 1:200

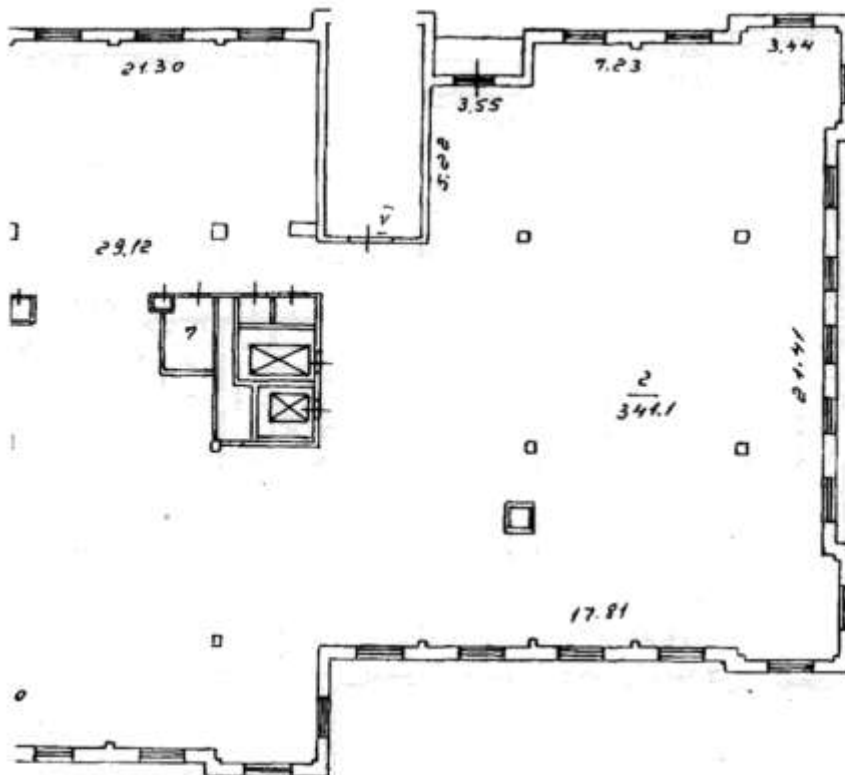
222

ЭТАЖНЫЙ ПЛАН

БВЯ ул.
Метро (ст. станция, линия, путь):
дом 10
кв. (строение) 2
помещ. (квартира) V
ЦАО г. Москвы

ЭТАЖ

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



по инвентаризации

№ 03 10 300416

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 28 " 02 2005 г.
П/план снял Желдаков Т.О. *Желдаков*
Проверил *Желдаков*
" 02 " 02 2010 г.

223

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
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	2
функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		11514,2	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2004
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		8-9
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		3202,9
Площадь застройки (кв.м.)		1440	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		11514,2 -



02 10 09 0047053

Кадастровый номер N -

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

**Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра «СЭТИ» Москвы**

Н. И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подпись _____

[illegible]

2004 年 10 月 10 日

Tibet

223

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: 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	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	86,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

Л.С.Ярошук

26.01.2010

Подпись

Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Сектора

Исполнитель

Галкина Н.В.

26.01.2010

Подпись



229

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 26.01.2010

Кадастровый 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 1

1.3. Общая площадь помещения

86,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

III

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник

М.П.

(подпись)

Л.С. Ярошук

(инициалы, фамилия)



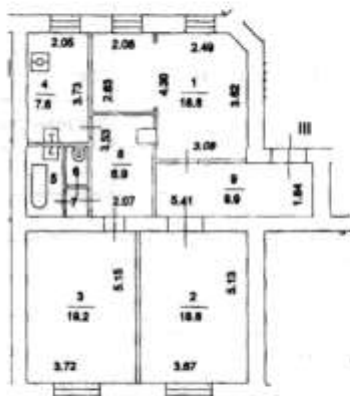
02 22 09 0156056

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 ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вкрг технической инвентаризации Северо-Восточное ВТИМ

Начальник Л.С.Ярошук

"26" января 2010 г.

М.П.

Исполнитель Галкина Н.В.



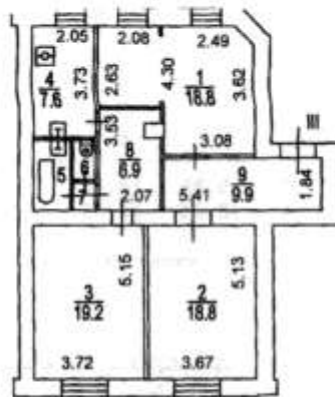
03 22 300087



02 22 09 0156068

по адресу: Енисейская ул.
наименование ул. (проект, дома + д.п.)
 домовл. (вл.) _____ дом 16/21
номер дома
 корпус _____ строение (сооружение) _____
наименование строения
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) III
 квартал № _____ СБАО г. Москвы

1 ЭТАЖ



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

Масштаб 1:200

233

Северо-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Енисейская ул., 16/21

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.03.2006

Распоряжение 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.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	18,8	18,8				прочая	310
	2	кабинет	18,8	18,8				прочая	
	3	кабинет	19,2	19,2				прочая	
	4	кухня	7,6		7,6			прочая	
	5	ванная	3,4		3,4			прочая	
	6	уборная	1,2		1,2			прочая	
	7	коридор	0,8		0,8			прочая	
	8	коридор	6,9		6,9			прочая	
	9	коридор	9,9		9,9			прочая	
Итого по помещению			86,6	56,8	29,8				
---Нежилые помещения всего			86,6	56,8	29,8				
в т.ч. Прочие			86,6	56,8	29,8				

Экспликация на 1 странице

26.01.2010 г.

Исполнитель



Галкина Н.В.

03 22 300087

6 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 22 09 0156057

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 2-2634588

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор: ГАДОВСКИЙ АА

77 АМ № 579905

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		-			
Предшлющий 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 Исамова Т.М.

ТМ

238

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 77,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Таганский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	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 - 28.05.2007

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"5" февраля 2010 г.

Субботина
Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москва

Исполнитель Дауд А.Ю.



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Иванова И

Иванова



02 10 09 0047390

241

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3.00 м

1 й этаж

2 *Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы*

заказ № 03 10 300413

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
28 мая 2007 г.

Исполнитель Дауд А. Ю.

Проверил Иванкова Г. М.

3 февраля 2010 г.

242

Центральное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Международная ул., 9

стр. 1

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	36,7	36,7					300
	2	тамбур	2,8		2,8				
	3	кабинет	9,3	9,3					
	3а	кабинет	5,6	5,6					
	4	кабинет	12,7	12,7					
	5	уборная	2,9		2,9				
	6	кладовая	5,1		5,1				
	7	коридор	2,7		2,7				
Итого по помещению			77,8	64,3	13,5				
---Нежилые помещения всего			77,8	64,3	13,5				
в т.ч. Торговые			77,8	64,3	13,5				

Экспликация на 1 странице

5.02.2010 г.

Исполнитель

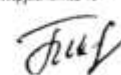


Дауд А.Ю.

03 10 300413

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Рисунки, планы по инвентаризации строений сооружений № 4



02 10 09 0047385

243

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " " 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность.

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

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

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

Регистратор: САЛЕВСКАЯ АА

77 АМ № 580002

245

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предшествующий 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

216

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

ШЛЕК ПЕКСЕВНА
Зам. чл. в. в. н. к. в.
Сек. - ИВЛНЗГГ и М. р. н.

Начальник ТБТИ

Н. И. Курочкина

9.02.2010

Подпись

Исполнитель

Жукова Т. И.

9.02.2010

Подпись



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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 09.02.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

417/2 (00020510:0404)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

150,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

VI

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



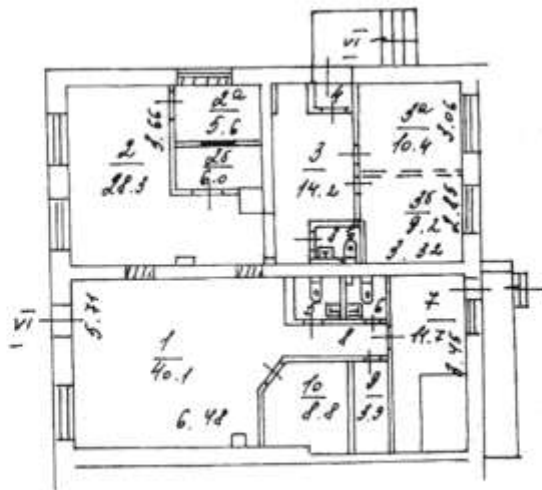
02 10 09 0168993

248

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

417/2 / 000 20510: 0404/

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ

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

ИНЖЕНЕР
А.Т. ВыходцевМасштаб 1: 200Руководитель (уполномоченное
лицо)
(полное наименование должности)ИНЖЕНЕР
А.Т. ВыходцевСубботин
Е.А. Алексеевна
Зам. начальника
ЦБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

248

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н. И. Курочкина

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ
Москвы

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

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



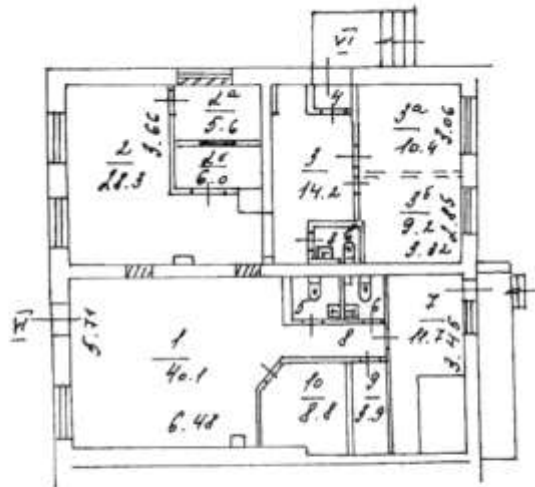
03 10 300414



02 10 09 0168995

250

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

1 И ЭТАЖ

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

**Разрешение на проведение
технической инвентаризации**
 № 18 от 03 2009 г.
 Территориальному бюро
технической инвентаризации
г. Москвы
 Исполнитель Л. И.
 Проверил Л. И.

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

Масштаб 1:200

~ 300414
 поэтажный план составлен по состоянию на
 • 18 • 03 • 2009 г.
 Исполнитель Л. И.
 Проверил Л. И.
 • 09 • 02 • 2009 г.

251

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

Кадастровый (или условный) номер: 2-3076967

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

Регистратор: ХАДЕВСКИЙ АА

77 АМ № 580001

254

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210902

255

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010



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

256

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 02.02.2010

Кадастровый номер

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

1

1.3. Общая площадь помещения

60,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

II

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

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

(наименование органа или организации)

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

Начальник Северного БТИ

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

02 92 09 0210904



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

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

1 этаж



Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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	h1п=1,90 h1эт=2,46 h1эт=2,55 h1эт=3,00 h2эт=2,50 h2эт=2,55 h3эт=2,50 h3эт=2,51 h3эт=2,55 h4эт=2,50 h4эт=2,55 h5эт=2,50 h5эт=2,55 h6эт=2,50 h6эт=2,55 h7эт=2,50 h7эт=2,55 h8эт=2,50 h8эт=2,55 h9эт=2,50 h9эт=2,55				

Видо технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

М.П.

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300259

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



02 92 09 0210899

260

Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 9.03.2007

N A023789-07

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300259

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



1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210906

261

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И 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: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФОРУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор **ТАЛЕВСКАЯ 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 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
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.)		8457,4	Количество квартир		86
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		1022,5	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		997,3	Год постройки		1935
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		5
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		25,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1946,9
Площадь застройки (кв.м.)		2319	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3496,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		2723,7 -



02 71 09 0127414

264

описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

И.Д. Орлов

19.02.2020



М.П.

Исполнитель

Асибакова Э.А.

19.02.2020

Подпись: В.В. Тилинская

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 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. Прельюзии кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 23.07.2007
- 1.11. 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

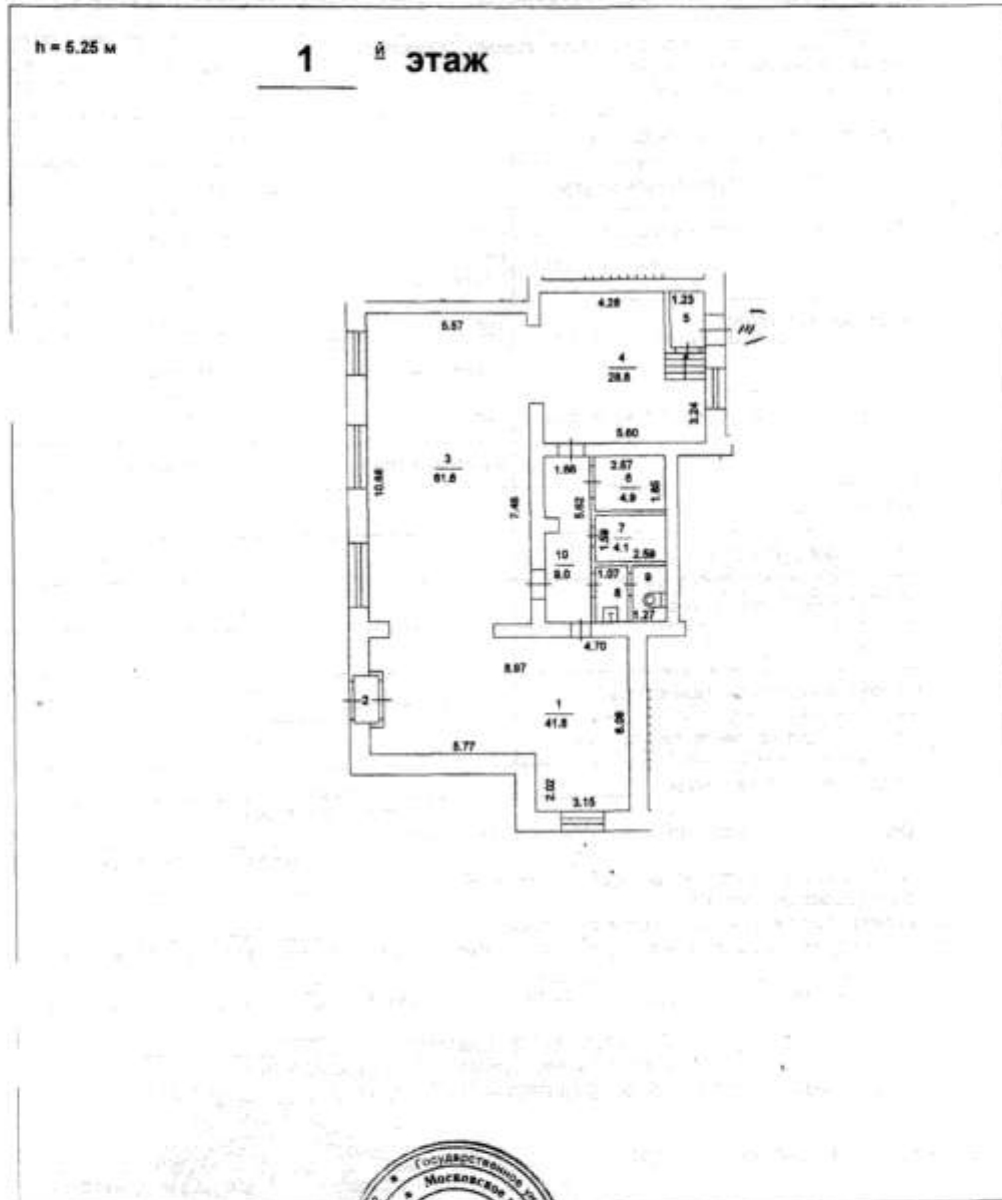
Кадастровый номер

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 ТБТИ

Начальник ТБТИ

И.Д.Орлов

"19" февраля 2010 г.



Исполнитель Асибакова Э.А.

03 71 300141

Лавлинская В.В.
Лавлинская В.В.



02 71 09 0127413

268

Западное N 1 ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Толбузина, 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

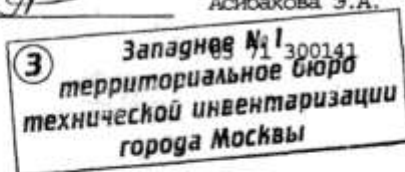
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	каб.исп.как торг.зал	41,8	41,8		школьн.			525
	2	каб.исп.как тамбур	1,9			1,9 школьн.			
	3	каб.исп.как торг.зал	61,6	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

Асибакова Э.А.



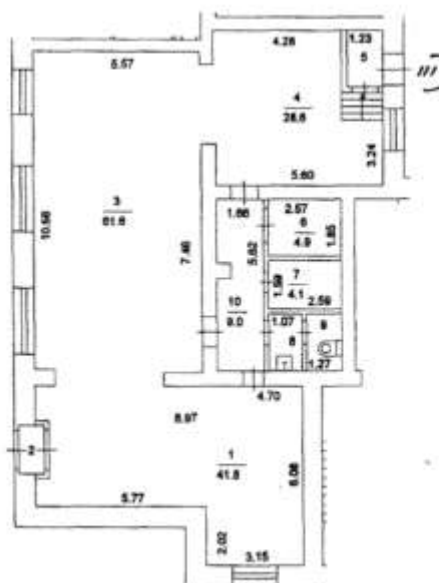
02 71 09 0127417

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

Источники ценовой информации

Вся информация, неуказанная в скриншотах, и дополненная оценщиком, уточнена в ходе интервьюирования продавцов (риелторов) при выполнении отчета об оценке.

Аналог №1 Продажа

<https://cre.mirkvartir.ru/285077309/>

ПСН (помещение свободного назначения), 170.9 м²

16 950 000 ₽

170.9 м²
Площадь

16 950 000 ₽
Цена

Москва, Краснопролетарская ул., 7

Достоевская, Цветной Бульвар, Новослободская, Менделеевская, Мухомовская, Чеховская, Пушкинская

Вашему вниманию помещение на улице Краснопролетарская, ЦАО г.Москвы. Объект расположен в подвале (-1 этаж), на первой линии. В шаговой доступности от стан метро "Новослободская" и "Менделеевская". Интенсивные пешеходный и автомобильный потоки. Развитая инфраструктура, зона высокой деловой и торговой активности, офисные здания, учреждения, магазины, жилой массив. Престижный жилой район. В непосредственной близости расположены: район премиум и элит класса, рядом БЦ "Оружейный", главные офисы "Мегафон" и "Вилайн", БЦ "Эрмитаж плаза", офис "Сбербанк", Сад "Эрмитаж", государственные, образовательные учреждения. Развитая инфраструктура. Отдельный вход в помещение с фасада дома. Высота потолков - 3,8 м. Железобетонные перекрытия. Помещение готово к въезду. Отлично подойдет под любой вид деятельности - торговое помещение, магазин, шоурум, сервис центр, салон красоты, офис продаж и др. Помещение готово к въезду, перекрытия - ж/б. Отдельная входная группа с фасада с 1-й линии. Все городские коммуникации, помещение со своим санузлом и электроснабжением. Достаточное количество энергообеспечения под любой вид деятельности. Собственная парковка для автомобилей перед фасадом на 25 м/м + с торца с Косого переулка до 15-20 м/м. Схема сделки: договор купли-продажи недвижимости (ДКПН) Звоните!

Станки для лазерной резки листового металла и труб

от 2 300 000 ₽ -10% 2 070 000 ₽

Станки для высокоскоростного раскроя листового металла. Производители. Доставка ПНР

Лазерная резка

Оптоволновая резка

[Смотреть](#)

Аналог №2 Продажа

<https://cre.mirkvartir.ru/282988429/>

ПСН (помещение свободного назначения), 202 м², -1/5 этаж ❤️ **19 995 000 ₽** 99 995 руб/м²

размещено 24.03.22 в 15:00, online 16.11.22 в 23:23 4

[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

202 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

-1 из 5
ЭТАЖ

19 995 000 ₽
СТОИМОСТЬ

Москва, Дегтарный пер., 10/стр3

Тверская 200 м, Чеховская 300 м, Пушкинская 400 м, Театральная 140 м, Охотный Ряд 840 м, Трубная 900 м, Кузнецкий Мост 900 м

Продажа арендного бизнеса с доходностью 23% годовых. Предлагается действующий арендный бизнес с возможностью выкупа помещения по льготной цене. ПСН, общей площадью 202 м² состоит из двух отдельных блоков (87 м² и 115 м²) с мокрыми точками. Фешенебельное здание начала XX века (не является памятником) в историческом центре города, 5 минут до м. Пушкинская, Тверская, Чеховская, Маяковская. Помещение на цокольном этаже пятиэтажного жилого дома, с двумя входными группами (отдельный со двора + через подъезд дома), высокие окна, потолок 3,2 м. Планировка смешанная, преимущественно открытого типа, монолитные перекрытия. Сделан ремонт в стиле Loft с применением качественных и дорогих материалов. Помещения подходят для ведения любой коммерческой деятельности (Шоу-рум, салон красоты, офис, выдача интернет заказов и др.). Доступ в помещение 24/7. Свободное назначение. Все помещения сданы в аренду, ежемесячный поток полностью перекрывает арендные платежи. Доходность объекта 23% годовых. Долгосрочный договор аренды с ДГИ до 2031г. Через год возможен выкуп данного помещения. Ориентировочная выкупная стоимость 140 000 руб./м². Набирайте. Бесплатная консультация по телефону!!! Просмотр помещения в любое время.

Какую профессию выбрать?

Ваше будущее. АЗ - это не просто слово, это профессия. Выбирайте профессию, которая будет вас интересовать и приносить удовольствие. АЗ - это не просто слово, это профессия. Выбирайте профессию, которая будет вас интересовать и приносить удовольствие.

Аналог №3 Продажа

<https://cre.mirkvartir.ru/286087085/>

ПСН (помещение свободного назначения), 210 м² ❤️

21 000 000 ₽ 100 000 ₽/м²

размещено 10.08.22 в 18:14, снято 21.05.23 в 13:57 • 1

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

210 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

21 000 000 ₽
СТОИМОСТЬ

Москва, Воронцовская ул., 46

🟢 Крестьянская Застава 300 м 🟡 Пролетарская 230 м 🟡 Марксистская 580 м 🟡 Таганская 920 м

Продавец юридическое лицо. Коммунальные, и амортизационные платежи по помещению платит арендатор. Ниже указан чистый доход, который собственник получает на руки, за вычетом налогов. Продавец хочет продать помещение путем смены учредителей организации. Цена действительна при переоформлении юрлица. Помещение можно купить договором купли продажи, и в ипотеку, но в этом случае покупатель компенсирует налоги за свой счет. А именно: НДС 22%, и 13 % НДФЛ. Собственник не афиширует продажу до момента сделки, поэтому фактический адрес объекта может отличаться. Уточняйте подробную информацию в сообщениях или по телефону! Магазин с арендатором 210м² в собственности. Окупаемость 10 лет. Доход от аренды: 2.1млн в год. Арендатор старый, договор на 10 лет, с повышением ставки каждые два года. Агентам просьба не беспокоить. Помещение в собственности. Документы для продажи готовы. Под ипотеку подходит. Пишите вопросы в сообщениях, я отвечу в ближайшее время. Номер объекта: #2/541210/11852

КАРБОН ПО ЦЕНЕ ПЛОМБИРА

до -16%

Döcke

Универсальный LHM Карбон-гранулы
карбонизированный LHM Полимер, Гранулы
длина гранул 0,8-1,0мм - 500г, 1000г

Как добраться • Доехать на такси • СКАЧАТЬ СВОЮ КАРТУ

© Яндекс.Услуги. ПОДПИСАНИЕ

RU 11:52 28.04.2023

Аналог №1 Аренда

<https://www.cian.ru/rent/commercial/285126053/>

Офис (В), 202 м²
 в офисном здании «на ул. Малая Дмитровка, 23/15с1»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской ул. Малая Дмитровка, 23/15с1 [На карте](#)
 Пушкинская - 8 мин. пешком М. Чеховская - 8 мин. пешком
 Маяковская - 7 мин. пешком

405 400 Р./мес.
 24 084 Р за м² в год
+7 909 693-80-25

ОМС и сообщения в несоблюдения доставлены не будут. Значит в объявлении находится заповедный номер.
 Пожалуйста, укажите, что нашли это объявление на СИАИ. И оставьте отзыв после замера

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
 Документы проверены

ИНЖЕНЕР
Рентавик Компания

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-центр Вояжиса
 Офисы класса А от 54,2 млр.руб. В 1 мин. от Ботанический сад. Работают до 2024 г.
 Первый этаж 30%
 +7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Вояжиса. Реконструкция и застройка ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ» ОГРН 1197744288211, ИНН 77-0476, Москва с/у. Малая Дмитровка, дом №23, этаж 1. Земельный участок № 50. Земельный участок не под охраной.

[Перейти на сайт](#)

Ритейл с высоким трафиком
 Последнее торговое помещение премиум-класса в Роза Роял. Планировка опт. отделочный вход, потолки 4м.
 +7 (495) 085 33 19

202 м²
 Площадь

5 из 6
 Этаж

Свободно
 Помещение

В
 Класс

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
 Что входит в PDF-отчёт

Отзыв о сайте

Аналог №2 Аренда

<https://www.cian.ru/rent/commercial/278540159/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/rent/commercial/278540159/>. The browser's address bar and tabs are visible at the top. The main content area features a large heading "Свободное назначение (В), 664 м²" and a subheading "в бизнес-центре «на ул. Малая Бронная, 26С3»". The location is specified as "Москва, Малая Бронная ул., 26С3". Below this, there are three icons representing nearby metro stations: Маяковская (6 min. walk), Тверская (8 min. walk), and Пушкинская (8 min. walk). A summary box shows "664 м²" (Area), "1 из 5" (Floor), "Свободно" (Status), and "В" (Class). A note states "За объект уже внесли аванс. Платим комиссию!". The description mentions the building is in a prestigious area of Moscow, built in 1996, and lists various features like multiple entrances, modern interior, high ceilings, and parking. A call to action at the bottom says "Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации" with a "Войти" button. On the right side, there is a sidebar with a price tag "1 548 227 Р./мес." and a list of other properties for rent, including "Бизнес-центр Королев" and "Бизнес-центр Botanika".

Свободное назначение (В), 664 м²
в бизнес-центре «на ул. Малая Бронная, 26С3»
Москва, Малая Бронная ул., 26С3
Маяковская - 6 мин. пешком Тверская - 8 мин. пешком
Пушкинская - 8 мин. пешком

664 м² Площадь
1 из 5 Этажи
Свободно Помещение
В Класс

За объект уже внесли аванс.
Платим комиссию!

В самом престижном районе Москвы на Патриарших Прудах сдается очень уютный особняк 1996г. постройки.
Общая площадь здания 664 кв.м., всего 5 мин.пешком от м. Пушкинская или м.Маяковская:
- 2 отдельных входа
- 3 этажа, мансарда и цокольный этаж
- все помещения светлые, много окон
- помещения с хорошей отделкой
- высота потолков 2,8м - 3,0 м
- круглосуточный доступ
- парковка на огороженной территории - 7 м/мест, входит в стоимость
- центральное кондиционирование. Центральное отопление
- мощность 40 кВт
- интернет, телефония
- предоставляется юр адрес

Прямая аренда: 28 000 руб./м2/год (все вкл.) УСН.
Торг возможен.

1 548 227 Р./мес.
27 980 Р за м² в год

WESTON CAPITAL
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Бизнес-центр Королев
Премьерное офисное и торговое помещение в деловом квартале «Россвет»
+7 (495) 431-68-44

Бизнес-центр Botanika
Офисный класс 4 эт 14,2 млн руб. 8 1 мин. м. Ботанический сад. Рассрочка до 2024 г. Первый взнос 30%
+7 (495) 141-21-76

Таунхаус с террасами
Отличное предложение для центра Москвы - таунхаусы в частном парке на 4-м этаже.
+7 (495) 154-72-49

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Войти

Аналог №3 Аренда

<https://www.cian.ru/rent/commercial/242770700/>

The screenshot displays a real estate listing for an office space. The main title is "Офис (В), 209,55 м²" (Office (B), 209.55 m²). Below the title, it specifies the location: "в особняке «Лиховом переулке, 3с2»" (in the manor "Likhovom pereulok, 3s2"), "Москва, пер. Лихов, 3С2" (Moscow, Likhov pereulok, 3S2). It also mentions proximity to the "Цветной бульвар" (Tsvetnoy Bulvar) and "Пушкинская" (Pushkinskaya) metro stations.

Key details include the area "209,55 м²" (209.55 m²), "3 из 3" (3 of 3) floors, and "Занято до дек 2022" (Occupied until Dec 2022). The price is listed as "490 000 Р/мес." (490,000 R/month) and "20 061 Р за м² в год" (20,061 R per m² per year).

A section titled "Аналитический отчет по зданию" (Analytical report on the building) is available for purchase for 1,500 R. It includes a list of what is included in the PDF report: analytics for 3 years, technical characteristics, selection of similar buildings with price ranges, legal owners and encumbrances, vacant premises and advertising with CTR, cadastral number and value, format of the ready presentation, and information on existing tenants.

The description states: "В аренду предлагается КРЕАТИВНЫЙ ОФИС площадью 209.55 кв. м. на 3 этаже в особняке класса В. В офисе блоком выполнена качественная офисная отделка, кабинетная планировка. В блоке: 6 кабинетов и свой с/у. Особняк расположен в пешей доступности от станций метро Цветной бульвар (8 минут пешком), по адресу Лихов, 3с2. БЕСПЛАТНАЯ ПАРКОВКА !!! Особняк относится к классу В, поэтому арендаторы могут рассчитывать на самые комфортные условия. Офис готов к въезду 1.12.2022".

Commercial conditions: "490 000 рублей в месяц. В арендную ставку также входят: УСН, эксплуатационные и коммунальные платежи, 2 м/м на наземной парковке. ПРОВАЙДЕР РИТЕТ".

At the bottom, it says "Мы работаем 24/7. Звоните!" (We work 24/7. Call!).

On the right side, there are three additional listings for commercial real estate, each with a photo, title, description, and contact information.

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 (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 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

