



ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 6 810,6 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Дата оценки:	08.05.2025 г.
Дата составления отчета:	08.05.2025 г.
Порядковый номер отчета:	№392/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение №19 от 24.04.2025 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года
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:	ООО АКГ «ХАРС» Оценщик: Ерохина О.И., реестровый №1032

Тула – 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №392/25	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	8
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	10
1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки.....	11
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.6. Специальные ограничения и допущения.....	13
1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	13
1.8. Основные этапы процесса оценки.....	18
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации.....	20
1.10. Заявление о качестве.....	20
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	21
2.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	27
2.1.2. Текущее использование.....	27
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	27
2.3. Анализ ликвидности объекта оценки.....	28
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	32
3.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	32
3.2. Социально-экономическое развитие г. Москвы	39
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за 2024 год.	41
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	62
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	66
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	66
5.2. Обоснование выбора объектов аналогов	66
5.3. Обоснование выбора единицы сравнения	66
5.4. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода.....	69
5.4.1. Определение поправок и порядок их внесения.....	71
5.4.2. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода	74
5.4.3. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом ..	77
5.5.1. Определение поправок и порядок их внесения.....	79
5.5.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом	86
5.6. Согласование результатов расчетов различными подходами	87
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	90
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	92
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	93
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	94

В соответствии с дополнительным соглашением №19 от 24.04.2025 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 6 810,6 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 08 мая 2025 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 №392/25

нежилых помещений общей площадью 6 810,6 кв.м.,
расположенных в нежилых зданиях по различным адресам
г. Москвы

1. Общие сведения:

1.1. Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №19 от 24.04.2025 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года

1.2. Объект оценки: нежилые помещения общей площадью 6 810,6 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

1.3. Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»

172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

2. Цель оценки: Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

3. Заключение о стоимости:

Справедливая стоимость объекта оценки - нежилых помещений общей площадью 6 810,6 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 08 мая 2025 года составляет округленно:

542 811 637 рублей 00 копеек

(Пятьсот сорок два миллиона восемьсот одиннадцать тысяч шестьсот тридцать семь) 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, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	8 392 516
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	17 103 835
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	9 277 197
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	7 675 207
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	5 730 502
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	5 722 532
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	93 768 227
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	6 902 107
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	11 971 091
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	4 813 941
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	12 648 550
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	10 847 306
13	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	347 958 626
14	Итого:	6 810,60		542 811 637

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



08 мая 2025 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 6 810,6 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Номер Отчета об оценке	№392/25
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №19 от 24.04.2025 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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
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 №11а
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 2025 года
Период проведения работ	08 мая 2025 года
Дата составления отчета	08 мая 2025 года
Результаты оценки:	
А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	608 350 034
В) Доходный подход, руб.	477 273 225
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	542 811 637
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 6 810,6 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	Вид права - (См. табл. №11 настоящего отчета) Существующие ограничения (обременения) – (См. табл. №11 настоящего отчета)

частей объекта оценки	
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) Предпосылки стоимости включают следующее: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 08 мая 2025 года; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
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 2025 года
Срок проведения оценки	08 мая 2025 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>	– Свидетельства о государственной регистрации права собственности; – Кадастровые паспорта помещения. – Экспликации помещений.
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	Существенные допущения и ограничения отсутствуют,

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

которых должна основываться оценка	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	№ 2029401-1060508/24 ОО, выдан ОО «СК «Согласие», срок действия с 22.05.2024 по 21.05.2025 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 16 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» №036215-1 от 19.04.2024г. 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.srodsro.ru , (№0012 от 25.02.2011 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков); Полис страхования гражданской ответственности ООО «СК «Согласие», страховой полис № 2029401-1235761/24 ОО, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 16.05.2024, срок действия полиса: с 04.06.2024 по 03.06.2025г. 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 подготовке отчета.

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

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

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

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

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

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

1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

1.6. Специальные ограничения и допущения

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

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

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

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

1.10. Заявление о качестве

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объекты оценки расположены на территории г. Москва.

Краткая информация.

Московская область.

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

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

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

Образована: 14 января 1929 года.

Г. Москва

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

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

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

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

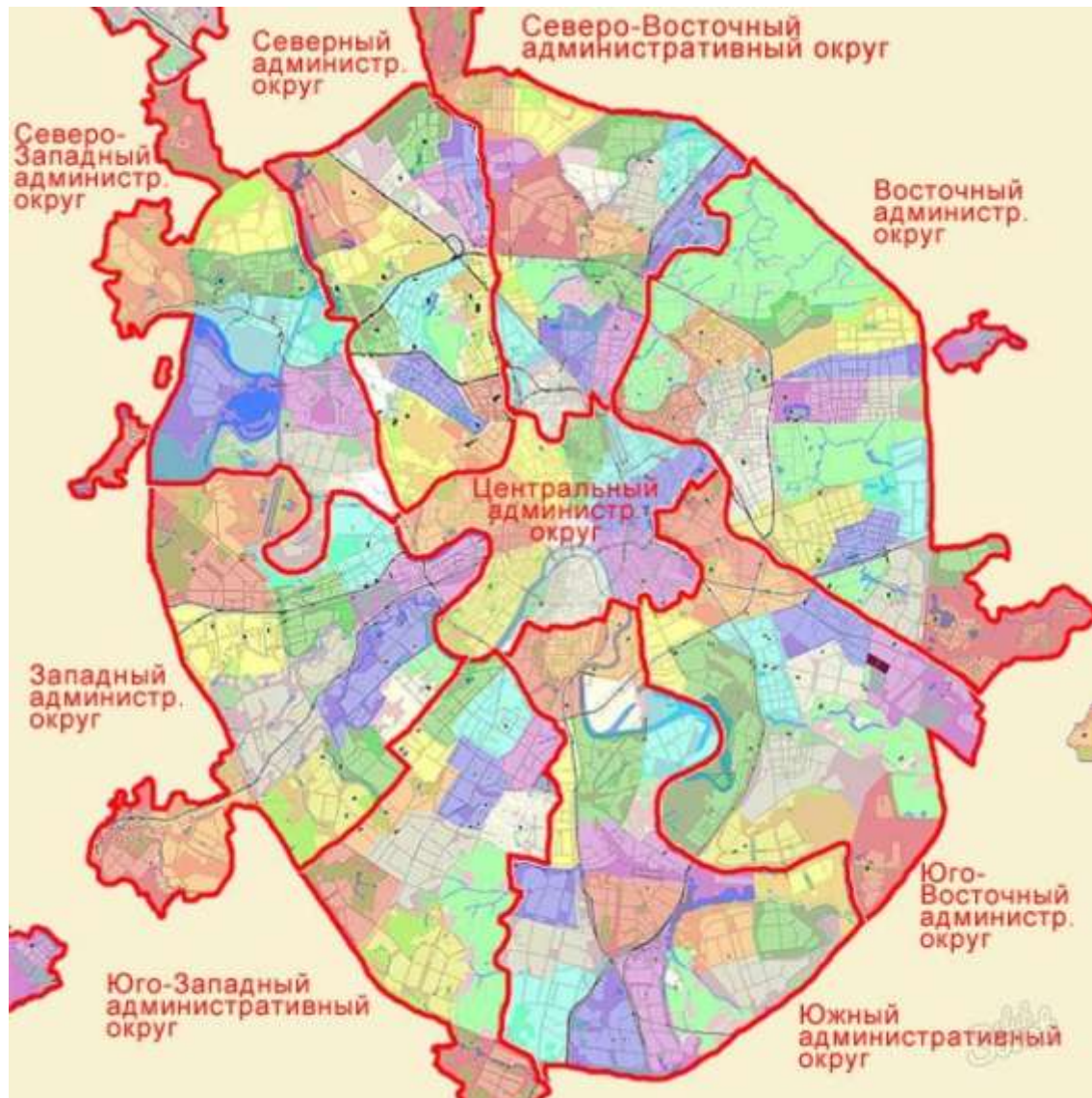


Рисунок 1. Карта г. Москвы

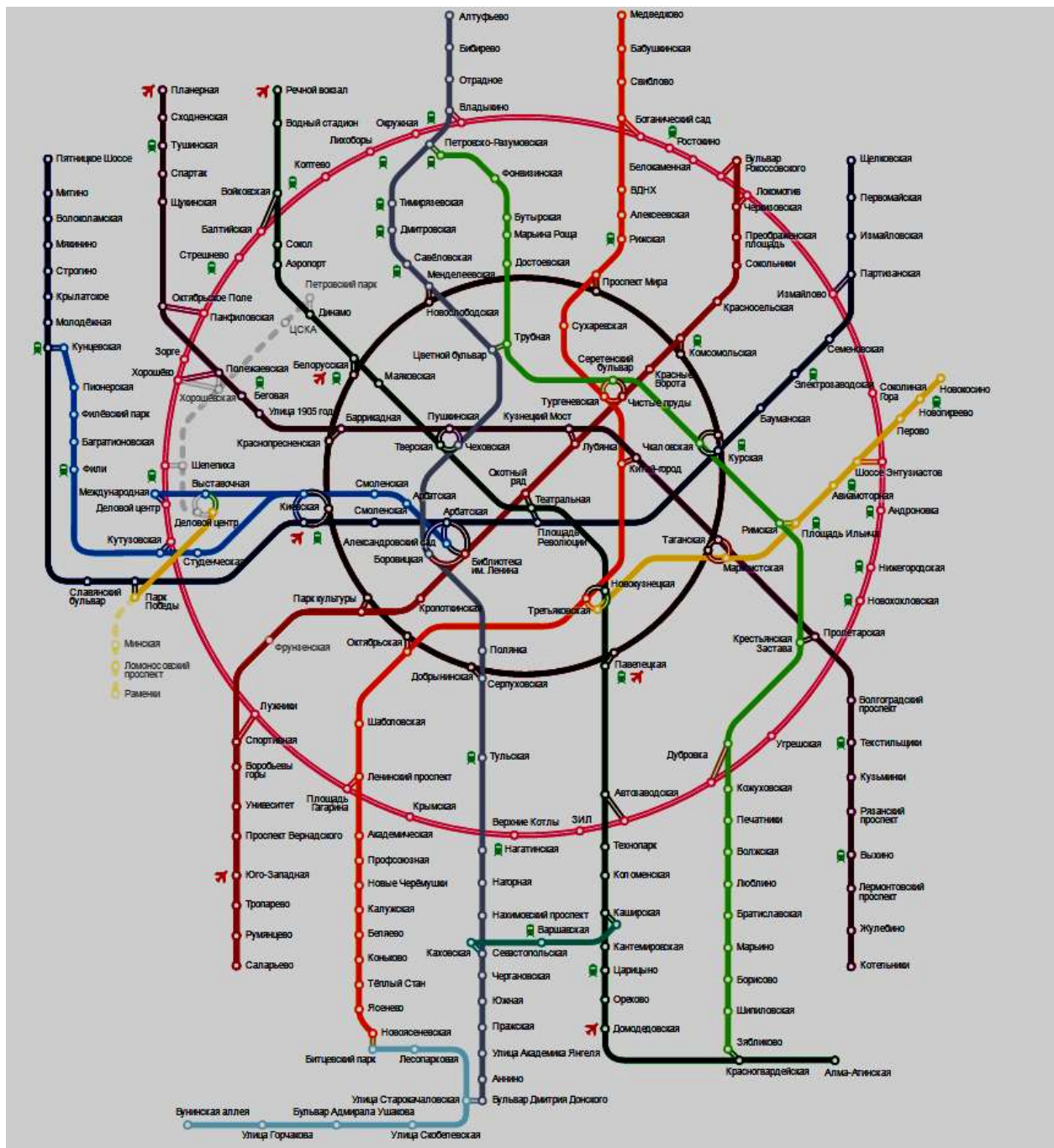


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

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

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

Таблица 10. Общая характеристика объектов оценки

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 6 810,6 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.	6 810,6
Арендопригодная площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются исходя из экспликации к поэтажному плану, кв.м.	6 810,6
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, 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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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:			6 810,6					

Таблица 11а. Балансовая стоимость

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Вложения в материальные ценности	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
03.01	507 226 562,00				507 226 562,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	325 147 519,00				325 147 519,00	
Нежилое помещение Москва, пр. Ленинградский, д.50	7 842 328,00				7 842 328,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Владимирская 2-я, д.36	5 354 828,00				5 354 828,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Грузинская Б., д.14	5 347 381,00				5 347 381,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Енисейская, д.16/21	6 449 626,00				6 449 626,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Космодемьянских З.и А., д.10	4 498 354,00				4 498 354,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.2	87 621 068,00				87 621 068,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Люблинская, д.175	15 982 560,00				15 982 560,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Михалковская, д.16/1	8 669 012,00				8 669 012,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Полянка Б., д.28, корп.1	11 186 303,00				11 186 303,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Толбухина, д.9, корп.1	11 819 349,00				11 819 349,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Чистова, д.22	10 136 190,00				10 136 190,00	
Нежилое помещение Москва, ш. Хорошевское, д.1	7 172 044,00				7 172 044,00	
Итого	507 226 562,00				507 226 562,00	

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 помещений.
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.

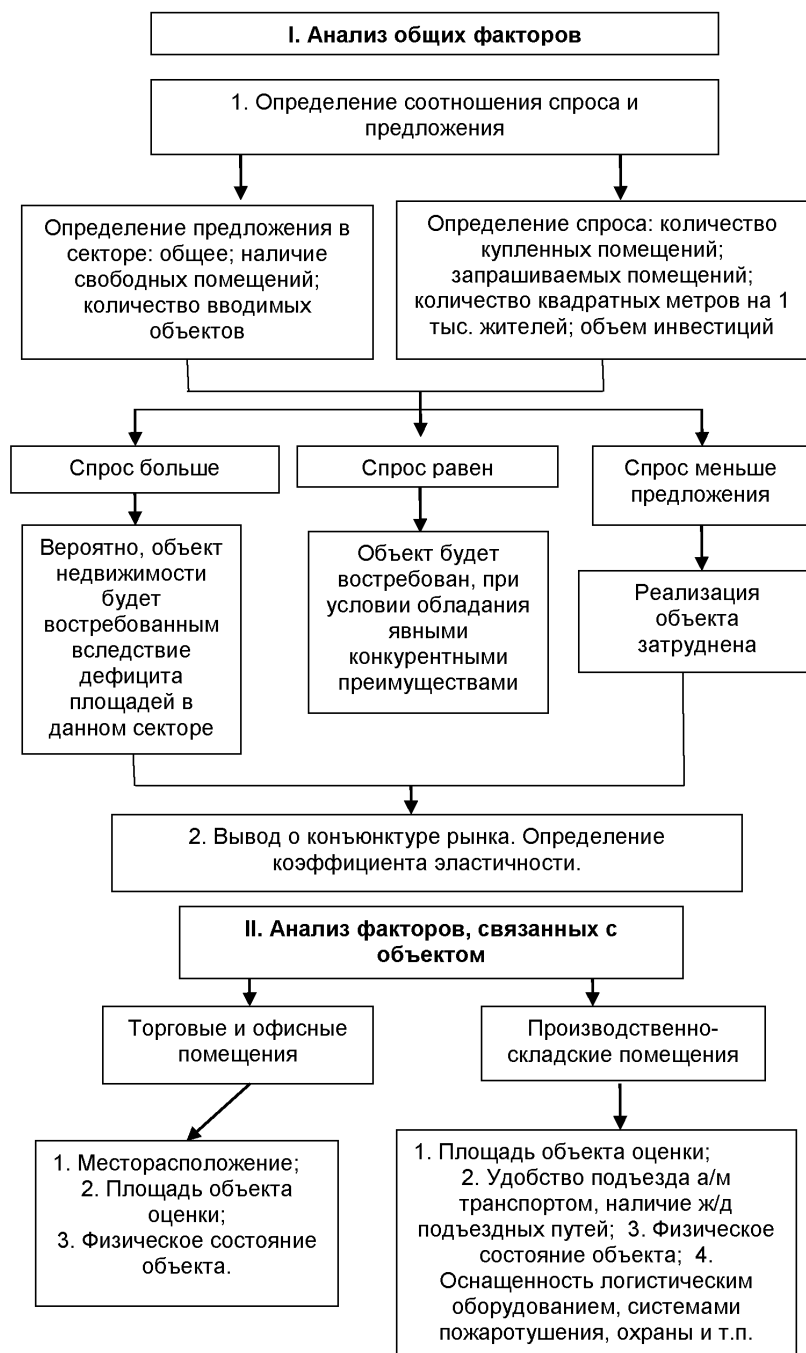
Таблица 12. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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 изучать 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:

В 2024 году стрит-ритейл сохранил устойчивую популярность, особенно среди сетевых арендаторов, подписывающих долгосрочные договоры. Такие объекты демонстрируют высокую надёжность на фоне нестабильности на финансовых рынках. Наибольший спрос наблюдался на помещения в спальных районах, что связано с увеличением потребности в локальных торговых точках и миниатюрных объектах в густонаселённых зонах.

Крупные торговые центры, особенно в Москве и Санкт-Петербурге, всё ещё привлекают аудиторию, но за счёт изменений в поведении потребителей их посещаемость остаётся на стабильном, но не рекордном уровне. В условиях роста востребованности локальных точек, многие инвесторы обратили внимание на объекты, площадь которых не превышает 100-200 кв.м.

Недвижимость остаётся приоритетным выбором для инвесторов в условиях нестабильности альтернативных рынков. Рост налога на доходы с капитала заставил многих искать более предсказуемые активы, а коммерческая недвижимость остаётся доходным выбором. Доходность от аренды коммерческих помещений достигла 8–12% годовых, что значительно выше, чем на жилом рынке.

В 2024 году налоговые изменения привели к росту арендных ставок в крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург. В то же время, в 2025 году ожидается введение дополнительных налоговых обязательств, что может снизить количество сделок, так как продавцы будут компенсировать затраты, повышая цены.

Регионы России демонстрируют разную динамику на рынке коммерческой недвижимости, обусловленную экономическими особенностями и уровнем доходов населения. В 2025 году можно ожидать сохранения интереса к малым форматам и многофункциональным комплексам, особенно в крупных городах, как в Москве и Петербурге, так и в региональных центрах.

<https://freedom-realty.ru/blog/kommercheskaja-nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost-v-rossii-itogi-2024-goda-i-prognozy-na-2025-y-dlya-moskvy-i-regionov/>

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА 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 2025 года рост промышленного производства замедлился до 0,2% к соответствующему периоду предыдущего года после роста на 2,2% месяцем ранее. При этом следует отметить, что столь слабый результат был искажен календарным фактором. Дело в том, что в феврале 2024 года было больше рабочих дней, чем в феврале 2025 года. По итогам января-февраля 2025 года промпроизводство выросло на 1,2%.



Рисунок 4

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в феврале ускорилось до 4,9% после 2,1% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 3,2% после 7,0% в январе. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь падение выпуска на 6,4% в январе замедлилось до 3,0%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, январский рост выпуска на 3,2% сменился сокращением на 1,8% в феврале.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Ноябрь'24	-1,7	+7,1	+1,4	-2,4
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1
Январь'25	-2,1	+7,0	-6,4	+3,2
Февраль'25	-4,9	+3,2	-3,0	-1,8
Январь-февраль'25	-3,5	+5,0	-4,8	+0,6

Рисунок 5

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в феврале 2025 года по сравнению с январем было обусловлено ухудшением динамики во всех сегментах за исключением сегмента «Электроэнергия, газ и пар». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

 Вид продукции	Январь- февраль 2025	Февраль 2025 / Февраль 2024	Январь-февраль 2025 / Январь-февраль 2024
Добыча угля, млн тонн	73,7	+4,6%	+5,4%
Природный газ, млрд м3	101,0	-12,7%	-8,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	5,7	-5,9%	-4,2%
Мясо скота, тыс. тонн	583	-2,2%	-0,6%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	847	-0,7%	+0,7%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	705	-2,3%	-7,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	33,3	-8,6%	-7,1%
Спецодежда прочая, млрд руб.	13,6	+68,2%	+64,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	735	-3,0%	-3,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	3,3	-11,7%	-11,7%
Цемент, млн тонн	6,0	-7,6%	-2,6%
Бетон товарный, млн м3	6,4	-5,7%	+0,9%
Прокат готовый, млн тонн	9,4	-8,4%	-4,3%
Трубы стальные, млн тонн	1,8	-3,8%	-4,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	115	+6,8%	+12,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	22,4	-11,1%	-20,1%

Рисунок 6

В добывающем секторе в феврале отметим продолжение роста объемов добычи угля (на 4,6% после 6,2% в январе) при одновременном сокращении добычи природного газа (-12,7%) и производства СПГ (-5,9%). За первые два месяца 2025 года ситуация схожа – наблюдается увеличение добычи угля на 5,4% при снижении добычи газа (-8,3%) и производства СПГ (-4,2%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в феврале оказалась отрицательной: так, производство мяса скота уменьшилось на 2,2%, выпуск мяса домашней птицы сократился на 0,7%, в то время как производство рыбной продукции снизилось на 2,3%. В легкой промышленности отметим сокращение производства трикотажных изделий на 8,6% и продолжение значительного роста пошива спецодежды (по сравнению с февралем 2024 года выпуск вырос на 68,2%, к январю-февралю 2024 года: +64,9%). После разнонаправленной динамики выпуска стройматериалов в январе, она стала отрицательной в феврале, причем объемы производства снижались с темпом от 3% до 12%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-11,7%), что также соответствует динамике и за январь-февраль 2025 года. Выпуск цемента показал снижение на 7,6% (с начала года: -2,6%), выпуск бетона – сократился на 5,7% (с начала года: +0,9%), а производство кирпичей снизилось на 3,0% (за два месяца: -3,2%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката упало на 8,4% (в январе-феврале: -4,3%), а выпуск стальных труб сократился на 3,8% (-4,2% с начала года). Ситуация в автомобилестроении показывает разнонаправленную динамику, где производство легковых автомобилей выросло на 6,8%, в то время как выпуск грузовых автотранспортных средств продемонстрировал снижение на 11,1%. При этом за два месяца производство легковых авто выросло на 12,8%, а выпуск грузовых средств упал на 20,1%.

В конце марта Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2025 года. Этот показатель составил 2,83 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,36 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий выросла на 20,1% (для сравнения, по итогам 2024 года сальдированная прибыль снизилась на 6,9%).

		
Показатель	Январь 2025 г.	Справочно: Январь 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 833,1	+2 358,9
Доля убыточных предприятий	32,9%	32,6%

Рисунок 7

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

		
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2025 г., млрд руб.	Январь 2025 г. / Январь 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+71,5	+29,0%
Добыча полезных ископаемых	+779,8	+26,1%
Обрабатывающие производства	+571,9	+1,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+384,3	+79,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+349,4	> в 2,0 раза
Водоснабжение	+8,5	-27,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+486,1	+45,3%
Строительство	-285,4	-
Транспортировка и хранение	+270,0	+39,0%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+1,4	> в 3,0 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,8	-
Информация и связь	+50,4	+72,8%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+11,8	+48,2%

Рисунок 8

По итогам января 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались лишь сектора Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -3,8 млрд руб., а также Строительство с убытком в 285,4 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то она оказалась преимущественно положительной. Из представленных отраслей ухудшило свое положение лишь Водоснабжение, сократившее сальдированный финрез на 27,2% до 8,5 млрд руб. В остальном, наиболее сильный рост в относительном выражении показали Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (рост в 3 раза на фоне эффекта низкой базы). Кроме того, почти на 80% вырос сальдированный финрез сектора Обеспечение электроэнергии, газом и паром (финрез его подсегмента, Производство, передача и распределение электроэнергии, вырос в 2 раза до 349,4 млрд руб.). Сегмент Информация и связь нарастил свой финрез на 72,8% до 50,4 млрд руб. Виды деятельности с более высокой базой финреза нарастили его с меньшим темпом. Так, Оптовая, розничная торговля и ремонт показал рост финреза на 45,3% до 486,1 млрд руб. При этом сегмент Добыча полезных ископаемых увеличил финрез на 26,1% до 779,8 млрд руб. В Обрабатывающих производствах сегмент прибавил скромные 1,1% и увеличился до 571,9 млрд руб.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в феврале 2025 года составила 214 млрд руб., что на 25% ниже результата января в 286 млрд руб. По пояснениям ЦБ, снижение прибыли было вызвано в основном ростом отдельных операционных расходов, а также отрицательной валютной переоценкой на фоне укрепления рубля. При этом часть потерь нивелировалась полученными дивидендами и переоценкой облигаций. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она оказалась на 22% ниже, чем в феврале 2024 года (275 млрд руб.).

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Рисунок 9

Банк России в обзоре ключевых тенденций февраля указывает, что корпоративное кредитование в этом месяце увеличилось на 0,1 трлн руб. (+0,1%) после падения на 1 трлн руб. месяцем ранее (-1,2%). По комментариям регулятора, такая динамика связана с оставшимися на высоком уровне госрасходами. В целом за два месяца 2025 года они составили 8 трлн руб., что на 31% больше, чем за январь-февраль 2024 года. Из-за существенных бюджетных выплат исполнители госконтрактов меньше нуждались в кредитах, а также, вероятно, частично погасили ранее взятые кредиты. По состоянию на 1 марта 2025 года объем корпоративного портфеля составил 85,3 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в феврале их объем увеличился на 0,2% после сокращения на 0,2% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с январем вырос на 79% (до 227 млрд руб. после 127 млрд руб.), восстановившись после характерного сезонного замедления. Выдачи рыночной ипотеки оставались низкими (29 млрд руб. после 21 млрд руб. в январе) на фоне запретительно высоких ставок (в феврале они достигали 29,5%). В то же время выдачи ипотеки с господдержкой выросли почти в 2 раза (с 106 млрд руб. до 198 млрд руб.). По пояснениям Банка России, выдачи льготной ипотеки поддержало временное повышение возмещения по программам «Семейная ипотека» и «Дальневосточная ипотека» для кредитов на покупку квартиры и на индивидуальное жилищное строительство. По состоянию на 1 марта 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,0 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале оно продолжило сокращение (-0,9% после -0,3% в январе) на фоне более умеренного роста потребительской активности в условиях жесткой денежно-кредитной и макроprudенциальной политики Банка России. По состоянию на 1 марта объем портфеля потребительских кредитов составил 14,0 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,06%-0,20%. За весь месяц рост цен составил 0,65% (в марте прошлого года инфляция составила 0,39%) после 0,81% в феврале. С начала 2025 года цены увеличились на 2,71%. В годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 10,34%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией в 10,06% на начало марта.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2025 гг.



Месяц	2024	2023
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%
Февраль	0,81%	0,68%
Март	0,65%	0,39%

Рисунок 10

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В марте 2025 года среднее значение курса доллара укрепилось до 86,0 руб. после 92,7 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 83,7 руб. после 87,7 руб. на конец февраля. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне благоприятного соотношения экспортной выручки и платежей за импорт, а также повышенного спроса на рублевые активы. При этом объем чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами снизился с \$12,4 млрд в феврале до \$10,2 млрд в марте на фоне негативной динамики цен на нефть, а также повышенных объемов продаж в предыдущем месяце из-за погашения рублевых обязательств рядом компаний.

Динамика официального курса доллара США в 2024-2025 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4
Февраль'25	98,0	87,7	92,7
Март'25	87,7	83,7	86,0

Рисунок 11

Следует отметить, что 21 марта состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 21% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление снизилось, но остается высоким, особенно в части устойчивых компонент инфляции. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем рост кредитования остается сдержанным, а сберегательная активность населения – высокой. По мнению ЦБ, для достижения цели по инфляции потребуются продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. При этом регулятор сохранил прогноз по инфляции в 2025 году на уровне 7-8% и ждет ее возвращения к цели в 2026 году. Кроме того, Банк России сделал сигнал о том, что если динамика дезинфляции не будет обеспечивать достижение цели, Банк России рассмотрит вопрос о повышении ключевой ставки.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

bf.arsagera.ru

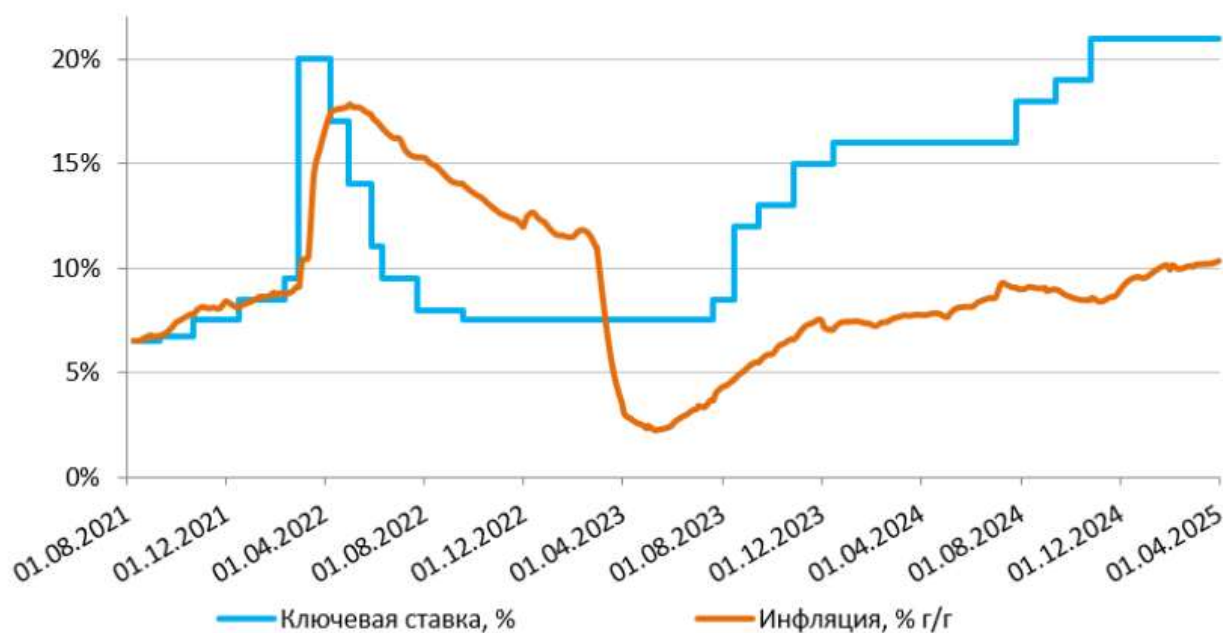


Рисунок 12

Следует отметить, что на фоне ястребиного сигнала о возможности повышения ключевой ставки рынок акций в момент публикации пресс-релиза ЦБ отреагировал негативно и перешел к снижению. При этом курс рубля в этот момент практически не изменился, отреагировав на новость нейтрально.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине марта опубликовал предварительную оценку результатов внешней торговли товарами по итогам января-февраля 2025 года.

Показатель	Справочно:		
	Январь-февраль 2025 г.	Январь-февраль 2024 г.	Изменение
Счет текущих операций	10,8	8,6	+25,6%
Торговый баланс	18,5	16,0	+15,6%
Баланс услуг	-4,5	-4,7	-4,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-3,2	-2,7	+18,5%
	1.03.25	1.03.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	632,355	582,636	+8,5%

Рисунок 13

По данным ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-феврале 2025 года составило \$10,8 млрд, показав рост на 25,6%. При этом, исходя из комментариев Банка России, рост положительного сальдо счета текущих операций в феврале по сравнению с январем был обусловлен преимущественно укреплением торгового баланса за счет увеличения стоимостного объема экспорта товаров при сжатии импорта. Профицит торгового баланса за первые два месяца 2025 года составил \$18,5 млрд, увеличившись на 15,6% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$4,5 млрд, снизившись на 4,3% по сравнению со значением в январе-феврале 2024 года (-\$4,7 млрд). Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 18,5% до \$3,2 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало марта на годовом окне вырос на 8,5% до \$632,4 млрд.

Выводы:

- ВВП в феврале 2025 года вырос на 0,8% к аналогичному периоду 2024 года после увеличения на 3,0% в январе. За первые два месяца 2025 года рост ВВП составил 1,9%;
- Рост промпроизводства в феврале 2025 года в годовом выражении замедлился до 0,2% после роста на 2,2% месяцем ранее, преимущественно, на фоне календарного фактора. По итогам января-февраля промпроизводство выросло на 1,2%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2025 года составил 2,83 трлн руб., продемонстрировав рост на 20,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в феврале 2025 года составила 214 млрд руб. после 286 млрд руб. за январь, при этом в феврале 2024 года прибыль сектора была также выше (275 млрд руб.);
- На потребительском рынке в марте цены выросли на 0,65% после увеличения на 0,81% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 10,34% после 10,06% месяцем ранее. За три месяца 2025 года цены выросли на 2,71%;
- Среднее значение курса доллара США в марте снизилось до 86,0 руб. после 92,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара упал до 83,7 руб., что, по оценкам Банка России, было связано с благоприятным соотношением экспортной выручки и платежей за импорт, а также повышенным спросом на рублевые активы;
- По итогам заседания Совета директоров 21 марта 2025 года ключевая ставка была сохранена на уровне 21% годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-февраля 2025 года составило \$10,8 млрд по сравнению с \$8,6 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (25,6%);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-феврале 2025 года составил \$18,5 млрд, увеличившись на 15,6% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее (\$16,0 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 марта 2025 года на годовом окне вырос на 8,5% до \$632,4 млрд.

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-mart-2025>

3.2. Социально-экономическое развития г. Москвы

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2024 года составила 13 154 708 человек.

Миграционный прирост в январе-июне 2024 года – 6 488 человек. (Справочно: январь-июнь 2023 год миграционный прирост – 9 140 человека).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2024 г. составила 7 231,6 тыс. человек, в их числе 7 161,2 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике и 70,4 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2024 г. составила 23 224 человека, из них 17 785 человек имели статус безработного, из них 10 466 человек получали пособие по безработице.

На конец июля 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

В июле 2024 г. признано безработными 2 797 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 129 человек. Численность трудоустроенных безработных в июле 2024 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 177 человек и составила 1 645 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июле 2024 г. по сравнению с январем-июлем 2023 г. составил 113,9%, в июле 2024 г. по сравнению с июнем 2024 г. – 98,0%.

В июле 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 102,1%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2024 г. составила 8 087,33 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с июнем 2024 г. на 1,4%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 14,3%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2024 г. постановлением Правительства Москвы от 17 октября 2023 г. № 1961-ПП, составила в расчёте на душу населения – 22 662 рубля, для трудоспособного населения – 25 879 рублей, для пенсионеров – 16 964 рубля, для детей – 19 586 рублей.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2024 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2024 г. в размере 29 389 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2024 г., по оперативным данным составила 156 426,6 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2023 г. на 11,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2024 г. составила 101,8% к уровню июня 2023 г.

На 1 июля 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 075 825 единиц.

В июле 2024 года зарегистрировано 6,3 тыс. организаций (в июле 2023 г. – 6,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 3,9 тыс. (в июле 2023 г. – 6,7 тыс. организаций).

В январе-июне 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 4 004,6 млрд рублей (9,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 586,7 млрд рублей, 3,9 тыс. организаций – убыток на сумму 1 582,0 млрд рублей).

На 1 июля 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 95 870,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 881,0 млрд рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2023 г. – 2,0%, на 1 июня 2024 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 47 787,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 787,8 млрд рублей или 3,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 3,7%, на 1 июня 2024 г. – 4,0%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 42 102,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 139,0 млрд рублей или 5,1% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 4,7%, на 1 июня 2024 г. – 5,0%).

Суммарная задолженность по заработной плате на 1 августа 2024 г. составила 42,2 млн рубля и по сравнению с 1 июля 2024 г. увеличилась на 738,0%.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 августа 2024 г. отсутствует.

Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/cee/ceef393c8cbbfe53e14a6dec1a520f0a.pdf>

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за 2024 год.

Цены на коммерческую недвижимость всегда были важным индикатором экономического здоровья региона. В 2024 году рынок коммерческой недвижимости демонстрирует интересные изменения и тенденции, которые влияют на решения инвесторов, арендаторов и владельцев недвижимости.

На рынке коммерческой недвижимости наблюдаются значительные изменения, вызванные экономическими и социальными факторами последних лет. После пандемии COVID-19 многие компании переосмыслили свои стратегии владения и аренды недвижимости. Например, крупные сети гипермаркетов начали переходить на аренду помещений, чтобы оптимизировать свои бизнес-процессы.

Рост доходности от аренды. Коммерческая недвижимость продолжает оставаться привлекательной для инвесторов благодаря высокой доходности. Доходность от сдачи в аренду коммерческих объектов в 2024 году находится на уровне 8–12% годовых, что значительно выше, чем доходность от жилой недвижимости, которая составляет около 4–6%.

В 2023 году наблюдался рост жилищного строительства, однако в 2024 году ситуация начала меняться. Застройщики уменьшают объемы новых проектов, чтобы избежать перенасыщения рынка и удерживать цены на текущем уровне.

Экономический рост и инфляция оказывают существенное влияние на цены на коммерческую недвижимость. Увеличение стоимости строительных материалов и услуг вынуждает застройщиков повышать цены, чтобы компенсировать затраты.

Эксперты прогнозируют, что в 2024 году рынок коммерческой недвижимости будет стабильным, с небольшими колебаниями в зависимости от региональных и сезонных факторов. Например, в Москве и Подмосковье ожидается продолжение роста цен на коммерческую недвижимость из-за высокого спроса и ограниченного предложения.

Высокий уровень инвестиций в коммерческую недвижимость будет поддерживать рост цен. Инвесторы продолжают видеть в коммерческих объектах надежный источник дохода и защиты капитала от инфляции.

Увеличение количества новых строительных проектов в некоторых регионах может снизить дефицит коммерческих помещений, однако в условиях высокого спроса это не всегда приводит к снижению цен.

Цены на коммерческую недвижимость существенно различаются в зависимости от региона. В крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург, наблюдается стабильный рост цен, тогда как в регионах возможны более значительные колебания.

В Москве цены на коммерческую недвижимость продолжают расти. На начало 2024 года средняя стоимость квадратного метра офисных помещений в центре города составляет около 250,000–700,000 рублей. В более отдаленных районах Москвы цены находятся на уровне 150,000–300,000 рублей за квадратный метр.

За последние два года цены на коммерческую недвижимость в Москве выросли на 5-8%.

Основными факторами роста являются высокий спрос на качественные офисные и торговые помещения, ограниченное предложение и инвестиционная привлекательность столицы.

В Санкт-Петербурге средняя стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости в центре города составляет около 150,000–500,000 рублей. В районах, удаленных от центра, цены варьируются от 100,000 до 300,000 рублей за квадратный метр.

Цены на коммерческую недвижимость в Санкт-Петербурге выросли на 4-6% за последние два года.

Увеличение цен связано с ростом деловой активности и развитием туристической инфраструктуры.

Цены на коммерческую недвижимость в регионах России демонстрируют значительные различия, обусловленные местной экономической ситуацией и уровнем спроса на коммерческие площади.

В Центральном федеральном округе, кроме Москвы, замечен рост цен на коммерческую недвижимость в таких городах, как Тула, Рязань и Калуга. Эти города демонстрируют устойчивый экономический рост, привлекают инвесторов и развивают инфраструктуру. В результате увеличивается спрос на офисные и торговые площади, что ведет к росту цен.

Основными факторами, влияющими на рост цен в этих регионах, являются:

- Развитие местного бизнеса и промышленности.
- Увеличение числа малых и средних предприятий.
- Инвестиции в инфраструктурные проекты.
- Привлечение новых компаний, в том числе иностранных инвесторов.

В Туле средняя цена квадратного метра коммерческой недвижимости составляет около 50,000–70,000 рублей.

В Рязани и Калуге цены варьируются от 45,000 до 60,000 рублей за квадратный метр.

В этих городах наблюдается рост цен на 3-5% в год, что обусловлено развитием местного бизнеса и увеличением числа малых и средних предприятий.

В Приволжском федеральном округе города Казань и Нижний Новгород демонстрируют значительное увеличение спроса на коммерческую недвижимость. Эти города являются крупными экономическими и культурными центрами, что привлекает как местные, так и иностранные компании.

Драйверы роста

- Высокий уровень деловой активности.
- Инвестиции в развитие транспортной и социальной инфраструктуры.
- Появление новых бизнес-центров и торговых комплексов.
- Снижение активности в менее развитых регионах

В то же время в некоторых менее экономически активных регионах округа, таких как Чувашия и Мордовия, наблюдается стагнация или даже снижение цен на коммерческую недвижимость. Это связано с меньшим количеством инвестиций и слабым развитием местного бизнеса.

В Казани средняя стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости составляет около 80,000–200,000 рублей.

В Нижнем Новгороде цены находятся на уровне 70,000–150,000 рублей за квадратный метр (Росриэлт).

Цены в этих городах выросли на 5-7% за последние два года благодаря высокому уровню деловой активности и инвестициям в инфраструктуру (Росриэлт).

В Сибирском федеральном округе города Новосибирск и Красноярск выделяются на фоне остальных по уровню экономического развития. Здесь активно строятся новые коммерческие объекты, что поддерживает стабильный рост цен.

Факторы влияния

- Развитие логистической инфраструктуры.
- Привлечение инвесторов в технологический и производственный сектора.
- Высокий спрос на складские и производственные помещения.

В Новосибирске средняя цена квадратного метра коммерческой недвижимости составляет около 60,000–130,000 рублей.

В Красноярске цены варьируются от 55,000 до 120,000 рублей за квадратный метр.

За последние два года цены в этих городах увеличились на 4-6%, что связано с развитием логистической инфраструктуры и высоким спросом на складские и производственные помещения.

В Южном федеральном округе особенно заметен рост цен на коммерческую недвижимость в курортных городах, таких как Сочи и Геленджик. Это обусловлено высоким туристическим потоком и развитием гостиничного и ресторанного бизнеса.

Основные драйверы

- Инвестиции в туристическую инфраструктуру.
- Постоянный рост числа туристов.
- Развитие новых развлекательных и торговых комплексов.

В Сочи средняя стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости составляет около 100,000–180,000 рублей.

В Геленджике цены находятся на уровне 90,000–140,000 рублей за квадратный метр.

В курортных зонах наблюдается рост цен на 7-10% в год благодаря высокому туристическому потоку и развитию гостиничного и ресторанного бизнеса.

Рынок коммерческой недвижимости в 2024 году демонстрирует стабильность с небольшими колебаниями цен, обусловленными региональными и сезонными факторами. Высокая доходность от аренды, снижение объемов нового строительства и влияние макроэкономических факторов будут ключевыми драйверами рынка в ближайшие годы. Для успешного инвестирования в коммерческую недвижимость важно учитывать эти тенденции и внимательно следить за изменениями на рынке.

Ставка аренды офиса в Москве растет в определенных локациях, пока средний показатель стабилен по итогам третьего квартала. К концу III кв. 2024 г. средняя запрашиваемая ставка аренды на офисы в целом по рынку составила 25 200 руб. за кв. м / год (не вкл. НДС и операционные расходы).

Хотя этот показатель остался на прежнем уровне по сравнению с предыдущим кварталом, с начала года он увеличился на 12%.

Средневзвешенная ставка аренды на офисы в Москве
по всем Классам и субрынкам



Рисунок 14.

Примечательно, что рост арендных ставок наблюдается в определенных локациях, где офисы пользуются наибольшим спросом — на них приходится около 8-10% от общего объема сделок. В то же время в некоторых субрынках, таких как Восток, Север, Юг и Югозапад, ставки аренды снижаются. Однако это снижение связано не с общей тенденцией, а с изменением структуры предложения.

Особое внимание стоит уделить Москва-Сити, где ставка аренды почти в два раза превышает среднерыночную по столице.

На начало октября 2024 г. средняя ставка аренды в Москва-Сити составила 50 214 руб. за кв. м в год, что на 18% больше по сравнению с предыдущим кварталом.

Высокий спрос на офисные помещения и острая нехватка свободных предложений способствуют тому, что арендные ставки в этой локации находятся на исторически высоком уровне.

За год вакансии в Москва-Сити сократилась на 65%, достигнув исторического антирекорда в 1,3%.

Не менее примечательна ситуация в Ленинградском деловом районе (ЛДР), где с начала года ставки аренды подорожали на 25%. Средняя ставка аренды в ЛДР сегодня сопоставима с офисами в пределах Садового кольца.

В ЛДР средняя ставка аренды на начало октября составила 37 883 руб. за кв. м в год, увеличившись на 11% за квартал и на 25% за девять месяцев.

Доля свободного предложения в Ленинградском деловом районе за год сократилась почти в 3 раза, достигнув 2,6%.

В Белорусско-Савеловском районе наблюдается смешанная динамика арендных ставок.

На начало октября 2024 г. средняя ставка аренды на офисы в данной локации составила 29 937 руб. за кв. м / год.

С начала года средний показатель сократился на 16%. Это связано с вымыванием высококачественного предложения Класа Prime, средняя ставка которого в середине года превысила 47 000 руб. за кв. м (без НДС и операционных расходов).

При этом в Классах А и В отмечается рост ставок с начала года на 9% и 15% соответственно:

- В Классе А динамика обусловлена ростом ставки аренды в объектах нового строительства, которые в данной локации предлагаются в среднем на 30% дороже.
- В Классе В наблюдается более динамичный рост ставки аренды на фоне крайнего дефицита свободного предложения. Это говорит о высоком спросе на более доступные и качественные офисные помещения.

Таким образом, несмотря на общую стабильность рынка аренды офисов в третьем квартале, локальные тренды показывают значительные колебания и рост ставок в востребованных локациях.

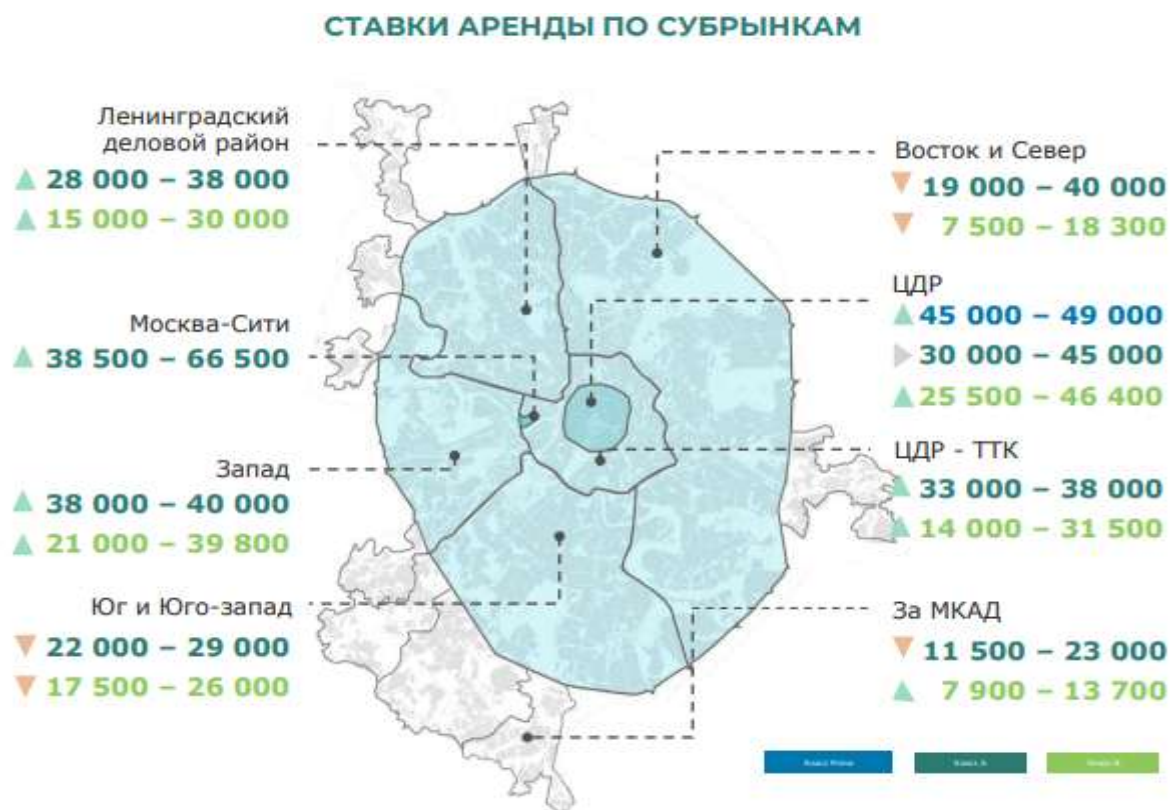


Рисунок 15.

Выводы:

По итогам трех кварталов суммарный объем нового предложения в 2,5 раза больше аналогичного показателя прошлого года. Тенденция, когда большая часть нового предложения заполнена при вводе, сохраняется. 90% введенных площадей недоступны для открытого рынка на данный момент.

■ Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2024 г., по-прежнему находится на уровне 800 тыс. м².

■ Суммарный объем чистого поглощения по итогам трех кварталов в 2,5 раза превзошел результат аналогичного периода 2023 г. Таким образом, объем чистого поглощения за весь 2024 г. может обновить 14-летний рекорд показателя.

■ Высокое значение чистого поглощения обусловлено главными факторами: это ввод с минимальным доступным предложением, когда на рынок выходят частично или полностью реализованные объекты, и стабильный растущий спрос.

■ По итогам 3 квартала доля вакантных офисных площадей в среднем по рынку сократилась на 0,5 п.п. Уровень вакансии по итогам сентября 2024 г. показал самое низкое значение за последние 14 лет наблюдений.

■ Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в течение 3 квартала 2024 г. показали рост во всех классах. В классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды вырос на 1%, вернувшись на уровень конца 2023 г. В сегодняшнем доступном предложении класса А значительную долю занимают менее дорогие офисные площади за пределами МКАД. Это играет важную роль в формировании средневзвешенной стоимости аренды и сдерживает рост общего показателя.

■ Вследствие стабильного спроса, постепенно растут ожидания собственников. Крупные собственники в наиболее востребованных субрынках повышают запрашиваемые арендные ставки на свои предложения.

Источник: <https://freedome-realty.ru/blog/kommercheskaja-nedvizhimost/tseny-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-v-2024-godu-analiz-tendentsii-i-prognozy/>

https://rgud.ru/documents/CORE_XP_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B8_%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_%D0%B2_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B5_%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%83%D1%82_%D0%B2_%D1%81%D0%B0%D0%BC%D1%8B%D1%85_%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%80%D0%BD%D1%8B%D1%85_%D0%BB%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%D1%85.pdf

<https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoi-nedvizimosti-3-kvartal-2024-g>

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 14. 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 г. Москва.

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 15. 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	Москва, Котельническая наб., 1/15кБ, м. Таганская	Нет	продажа	767	Хорошее	117 340 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/315353918/
2	Торгово-офисные помещения	г. Москва, 4-й Рощинский проезд, 20с3, М. Тульская	Нет	продажа	1 815	Хорошее	134 986 руб/кв.м.	https://zдание.info/2386/2475/object/620078
3	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул. Волочаевская, д.12а, стр.1, М. Римская	Нет	продажа	2 313,8	Хорошее	140 000 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/277241699/
4	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул. Рогожский вал, м. Таганская	Нет	продажа	1 300	Хорошее	115 385 руб/кв.м.	https://zдание.info/2385/2400/object/7544
5	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Тульская	Нет	продажа	1185,0	Хорошее	209 000 руб/кв.м.	http://knm.ru/catalog/85099/
6	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
7	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
8	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
9	Торгово-офисные помещения	г. Москва, петровский будвар, 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
10	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
11	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/
12	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/
13	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/
14	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул. Малая Лубянка, 16	Нет	продажа	260,0	Хорошее	146 154 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/255484974/

№ 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
		М. Тургеневская						
15	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Ботанический сад, Сельскохозяйственная улица, 16А	Нет	продажа	1580,0	Хорошее	70 949 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1580_m_1057830299
Аренда								
16	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. Брестская 1-я, д.35 М. Маяковская	Не установлено	аренда	700	Хорошее	2 167 руб/кв.м./мес.	https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/501571
17	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. Самотечная, д.7, с2, М. Цветной Бульвар	Не установлено	аренда	702	Хорошее	1 833 руб/кв.м./мес.	https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/491809
18	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 3 С2 М. Чеховская, М. Пушкинская	Не установлено	аренда	210	Хорошее	2 286 руб/кв.м./мес.	https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3434/object/463344
19	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
20	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
21	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
22	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Воробьевы горы	Не установлено	аренда	296	Хорошее	1 375 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/97425/
23	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. парк культуры	Не установлено	аренда	688	Хорошее	17 500 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/96323/
24	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
25	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
26	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 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 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 №16. Ценообразующие факторы. Высококласные офисы.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,34	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,09	ЗУ/ОКС
4	Внутреннее оформление	0,08	ОКС
5	Этаж	0,08	ОКС
6	Характеристика парковки	0,07	ЗУ/ОКС
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07	ЗУ
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06	ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06	ОКС/ЗУ
10	Материал стен	0,05	ОКС

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2024 год. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Лейфера Л.А., стр.38

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 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. Москва.

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 17. Корректировка на торг, %

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Справочник Оценщика недвижимости 2024 год. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

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 №18. 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	Многоквартирная 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 Оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 147

Таблица №18а. 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 №186. 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 №18в. 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 №19.

Наименование коэффициента	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 №20

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 аналоги 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 №21

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт	требуется капитальный ремонт (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 косметический ремонт	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитальный ремонт (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 70 949 до 262 861 руб./кв.м. Средняя стоимость предложения за 1 кв.м. составляет 145 492 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 4 315 руб./кв.м./мес. Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов как: местоположения объекта, площади, площади земельного участка, технического состояния, наличия подведенных инженерных сетей, и т.д.

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

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

Источник:

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

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

[https://new-](https://new-retail.ru/business/sinergiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti6782/)

[retail.ru/business/sinergiya_onlayn_i_oflayn_itogi_goda_2021_goda_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti6782/](https://new-retail.ru/business/sinergiya_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.3 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 ниже:

Таблица 22. 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 №23. 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

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

где:

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

$K_{ед}$ - количество единиц сравнения;

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

$P_{пп}$ - 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 24. Описание объектов аналогов для объекта оценки²

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Тип объекта	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений
2	Характеристики объекта	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями
3		Строения:	Строения:	Строения:	Строения:	Строения:
4		Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 6 963,1 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 440,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 233,7 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 1167,3 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 1300,0 кв.м.
5	Назначение (характер использования) объекта	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)
6	Варианты использования объекта	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)
7	Адрес объекта	г. Москва	Москва, Котельническая наб., 1/15кБ, м. Таганская	г. Москва, 4-й Рощинский проезд, 20с3, М. Тульская	г. Москва, ул. Волочаевская, д. 12а, стр.1, М. Римская	г. Москва, ул. Рогожский вал, м. Таганская
8	Расстояние до центра г. Москва	В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах ТТК	В пределах ТТК	В пределах Кольцевой
9	Численность населения данного городского поселения	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.
10	Проходимость места	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
11	Автомобильный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
12	Дата предложения	Май 2025 года	Май 2025 года	Май 2025 года	Май 2025 года	Май 2025 года
13	Этажность здания расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/15	1/2	подвал/2	1/2
14	Этаж расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/15	1/2	подвал/2	1/2
15	Общая площадь объекта, кв.м.	6 810,6	767,0	1 815,0	2 313,8	1 300,0

² Более подробные характеристики объектов аналогов, приведённые в таблице №25, 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	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
16	Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
17	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
18	Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
19	Изолированность	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
20	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
21	Инженерные системы	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
22	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
23	Физическое состояние здания/год постройки объекта	Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/2000-е	Хорошее/2000-е	Хорошее/2000-е
24	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
25	Цена, руб.		90 000 000	245 000 000	323 932 000	150 000 000
26	Цена, руб./кв.м.		117 340	134 986	140 000	115 385
27	Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/315353918/ (См. Приложение)	https://zдание.info/2386/2475/object/620078 (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/277241699/ (См. Приложение)	https://zдание.info/2385/2400/object/7544 (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 торго. (См. табл. Ниже):

Таблица 25. Корректировка на торг, %

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Справочник Оценщика недвижимости 2024 год. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

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 0%.

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

Исследование рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. помещений с меньшей площадью, дороже 1 кв.м. помещений с большей площадью.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансы и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru/> Расчет поправки на площадь помещения выполняется по следующей формуле:

$$K=(S_o/S_a)^K$$

Где: К – поправка на разницу площади;

S_o – площадь оцениваемого объекта;

S_a – площадь аналога;

К – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Таблица №26. Значение коэффициента торможения

№ п/п	Наименование вида недвижимости	г. Москва	Прочие субъекты РФ
1	2	3	4
1	Жилая	0	-0,187
2	Производственная и складская	-0,235	-0,149
3	Офисная и торговая	-0,197	-0,119

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 подходом³

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Стоимость объекта	руб.		90 000 000	245 000 000	323 932 000	150 000 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	6810,6	767	1815	2313,8	1300
3	Цена предложения	руб./кв.м.		117 340	134 986	140 000	115 385
4	Поправка на торг	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
5	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		105 606	121 487	126 000	103 847
6	Дата предложения	дата	Май 2025 года	Май 2025 года	Май 2025 года	Май 2025 года	Май 2025 года
7	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		105 606	121 487	126 000	103 847
9	Местоположение		г. Москва	Москва, Котельническая наб., 1/15кБ, м. Таганская	г. Москва, 4-й Рощинский проезд, 20с3, М. Тульская	г. Москва, ул. Волочаевская, д.12а, стр.1, М. Римская	г. Москва, ул. Рогожский вал, м. Таганская
10	Расстояние до центра г. Москва		В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах ТТК	В пределах ТТК	В пределах Кольцевой
11	Проходимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
12	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
13	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
14	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		105 606	121 487	126 000	103 847
15	Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
16	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		105 606	121 487	126 000	103 847
18	Характер использования (назначение)		Коммерческое (торгово-офисного назначения)	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%	0,0%
20	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		105 606	121 487	126 000	103 847
21	Корректировка на общую	%		-25,0%	-22,0%	-19,0%	-20,0%

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

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
	площадь						
22	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		79 205	94 760	102 060	83 078
23	Этаж расположения		Переменная этажность	1/15	1/2	подвал/2	1/2
24	Корректировка на этаж расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
25	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		79 205	94 760	102 060	83 078
26	Инженерные сети, подведенные к оцениваемому объекту		В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
27	Корректировка коммуникации	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
28	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		79 205	94 760	102 060	83 078
29	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
30	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
31	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		79 205	94 760	102 060	83 078
32	Сумма корректировок по модулю	%		35,0%	32,0%	29,0%	30,0%
33	Весовые доли			0,22	0,24	0,27	0,26
34	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	89 324				
35	Стоимость улучшений	руб.	608 350 034				

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 27а. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ⁴

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на площадь помещения, %	Корректировка месторасположения объекта, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

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

1	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	89 324	0	0	0	89 324	9 405 817
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	89 324	0	0	0	89 324	19 168 930
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	89 324	0	0	0	89 324	10 397 314
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	89 324	0	0	0	89 324	8 601 901
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	89 324	0	0	0	89 324	6 422 396
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	89 324	0	0	0	89 324	6 413 463
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	89 324	0	0	0	89 324	105 089 686
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	89 324	0	0	0	89 324	7 735 458
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	89 324	0	0	0	89 324	13 416 465
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	89 324	0	0	0	89 324	5 395 170
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	89 324	0	0	0	89 324	14 175 719
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	89 324	0	0	0	89 324	12 156 996
13	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	89 324	0	0	0	89 324	389 970 719
14	Итого:	6 810,60	608 350 034						

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 2025 года составляет:

608 350 034 рубля 00 копеек

(Шестьсот восемь миллионов триста пятьдесят тысяч тридцать четыре) 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, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	9 405 817
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	19 168 930
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	10 397 314
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	8 601 901
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	6 422 396
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	6 413 463
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	105 089 686
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	7 735 458
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	13 416 465
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	5 395 170
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	14 175 719
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	12 156 996
13	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	389 970 719
14	Итого:	6 810,60		608 350 034

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 торгового наценки. Размер корректировки на торговый наценки составил (См. табл. Ниже):

Таблица 29. Корректировка на торговый наценки, %

Таблица 432. Значения «Скидки на торговый наценки» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Справочник Оценщика недвижимости 2024 год. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

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 0%.

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, встроенно-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 встроенно-пристроенные, далее встроенные помещения. Зачастую эта зависимость отражается как стоимость земельного участка находящегося под встроенно-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 оценки⁵

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	Объект-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В	
Адрес	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Брестская 1-я, д.35 М. Маяковская		г. Москва, ЦАО, ул. Самотечная, д.7, с2, М. Цветной Бульвар		г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 3 С2 М. Чеховская, М. Пушкинская	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Май 2025 года	Май 2025 года		Май 2025 года		Май 2025 года	
Арендная плата, руб./год		18 202 800		15 441 192		5 760 720	
Общая площадь, м2	6 810,6	700,0		702,0		210,0	
Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		2 167		1 833		2 286	
Источник информации		https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/501571		https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/491809		https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3434/object/463344	
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 2025 года	Май 2025 года	0%	Май 2025 года	0%	Май 2025 года	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-9,6%	предложение	-9,6%	предложение	-9,6%
Месторасположение	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Брестская 1-я, д.35 М. Маяковская	0%	г. Москва, ЦАО, ул. Самотечная, д.7, с2, М. Цветной Бульвар	0%	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 3 С2 М. Чеховская,	%
На площадь	6810,6	700,0	0,0%	702,0	0,0%	210,0	0%
Инженерные сети	В полном объеме	В полном объеме	0%	В полном объеме	0%	В полном объеме	0%
Изолированность	Встроенное	Встроенное	0%	Встроенное	0%	Встроенное	0%
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	0%	Хорошая	0%	Хорошая	0%
Характер использования	Торгово-офисное	Торгово-офисное	0%	Торгово-офисное	0%	Торгово-офисное	0%
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	0%	Хорошее	0%	Хорошее	0%
Суммарная корректировка		-9,6%		-9,6%		-9,6%	
Согласование результатов							
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		1 959		1 657		2 067	
Весовые доли		0,33		0,33		0,33	
Коэффициент вариации, %		646		547		682	
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей	1 894						

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 применяем по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 31.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,25	0,19
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,05	0,17	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,18	0,15

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2025-goda>

В связи с отсутствием необходимого объема достоверной рыночной информации

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

метод рыночной экстракции для расчета ставки капитализации оценщиками не применялся.

Ставка капитализации принималась на основании данных представленных на сайте Statrielt

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Таблица 32. Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№ п/п		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Ставка капитализации принята, как среднее значение средних показателей для торговых и офисных зданий и помещений в размере – 12%.

Расчёт текущей рыночной стоимости при оценке доходным подходом, был основан на методе прямой капитализации, поскольку, проанализировав рынок и объекты оценки, эксперты пришли к выводу, что доход, приносимый рассматриваемыми оцениваемым комплексом недвижимости, будет относительно постоянным. Основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{зд} = \frac{ЧОД}{СК}$$

где:

С_{зд} – Справедливая стоимость;

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ДВД - ОР;$$

где:

ДВД – действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы по объекту оценки.

$$ДВД = ПВД * Кз * Кс;$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.

Кз - коэффициент не до загрузки помещений;

Кс - коэффициент сбора платежей;

$$\text{ПВД} = \text{Аст} * S;$$

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 33. Определение стоимости объекта методом капитализации дохода

№ п/п	Показатель	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	6810,6
2.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м.	1894
3.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м./год	22 728
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	154 791 317
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	42
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7.	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	89 778 964
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	21,00%
9.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб	32 506 177
10.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	57 272 787
11.	Коэффициент капитализации, %	12
12.	Справедливая стоимость Объекта (V) , руб.	477 273 225

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 33а. Определение стоимости в разрезе каждого объекта ⁶

№ 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, Ленинградский просп., д.50	105,3	70 078	0	0	0	70 078	7 379 213
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	70 078	0	0	0	70 078	15 038 739
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	70 078	0	0	0	70 078	8 157 079
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	70 078	0	0	0	70 078	6 748 511
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	70 078	0	0	0	70 078	5 038 608
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	70 078	0	0	0	70 078	5 031 600
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	70 078	0	0	0	70 078	82 446 767
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	70 078	0	0	0	70 078	6 068 755
10	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	70 078	0	0	0	70 078	10 525 716
11	г. Москва, ул. Зои и Александра	60,4	70 078	0	0	0	70 078	4 232 711

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

	Космодемьянских, д. 10							
12	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	70 078	0	0	0	70 078	11 121 379
13	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	70 078	0	0	0	70 078	9 537 616
14	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	70 078	0	0	0	70 078	305 946 531
15	Итого:	6 810,6						477 273 225

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 2025 года составляет:

477 273 225 рублей 00 копеек

(Четыреста семьдесят семь миллионов двести семьдесят три тысячи двести двадцать пять) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 34. 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, Ленинградский просп., д.50	105,3	77:09:0004021:5353	7 379 213
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	77:04:0004017:5889	15 038 739
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	77:09:0001024:1582	8 157 079
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	77:09:0005013:9769	6 748 511
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	77:03:0006013:12098	5 038 608
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	77:01:0004018:6365	5 031 600
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	77:01:0006017:2957	82 446 767
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	77:02:0014008:3330	6 068 755
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	77:01:0002004:2588	10 525 716
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	77:09:0003016:6922	4 232 711
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	77:07:0008001:10797	11 121 379
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	77:04:0004007:12436	9 537 616
13	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	77:01:0006017:3229	305 946 531
14	Итого:	6 810,6		477 273 225

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

Таблица 35. Данные по трем подходам

Подход	Справедливая стоимость, руб.
Затратный, руб.	Не применялся
Сравнительный, руб.	608 350 034
Доходный, руб.	477 273 225

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 36. 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, Ленинградский просп., д.50	Не применялся	—	—	9 405 817	0,5	4 702 909	7 379 213	0,5	3 689 607	8 392 516
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	Не применялся	—	—	19 168 930	0,5	9 584 465	15 038 739	0,5	7 519 370	17 103 835
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	Не применялся	—	—	10 397 314	0,5	5 198 657	8 157 079	0,5	4 078 540	9 277 197
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	Не применялся	—	—	8 601 901	0,5	4 300 951	6 748 511	0,5	3 374 256	7 675 207
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	Не применялся	—	—	6 422 396	0,5	3 211 198	5 038 608	0,5	2 519 304	5 730 502
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	Не применялся	—	—	6 413 463	0,5	3 206 732	5 031 600	0,5	2 515 800	5 722 532
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не применялся	—	—	105 089 686	0,5	52 544 843	82 446 767	0,5	41 223 384	93 768 227
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не применялся	—	—	7 735 458	0,5	3 867 729	6 068 755	0,5	3 034 378	6 902 107
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	Не применялся	—	—	13 416 465	0,5	6 708 233	10 525 716	0,5	5 262 858	11 971 091
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	Не применялся	—	—	5 395 170	0,5	2 697 585	4 232 711	0,5	2 116 356	4 813 941
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	Не применялся	—	—	14 175 719	0,5	7 087 860	11 121 379	0,5	5 560 690	12 648 550
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	Не применялся	—	—	12 156 996	0,5	6 078 498	9 537 616	0,5	4 768 808	10 847 306
13	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	Не применялся	—	—	389 970 719	0,5	194 985 360	305 946 531	0,5	152 973 266	347 958 626
14	Итого:				608 350 034			477 273 225			542 811 637

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 6 810,6 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 08 мая 2025 года составляет:

542 811 637 рублей 00 копеек

(Пятьсот сорок два миллиона восемьсот одиннадцать тысяч шестьсот тридцать семь) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 37. 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, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	8 392 516
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	17 103 835
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	9 277 197
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	7 675 207
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	5 730 502
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	5 722 532
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	93 768 227
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	6 902 107
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	11 971 091
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	4 813 941
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	12 648 550
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	10 847 306
13	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	77:01:0006017:3229	347 958 626
14	Итого:	6 810,60		542 811 637

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 79 701 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



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 №№ I-VI, 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

Сведения, представленные заказчиком

ООО "УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости "ФОРУМ"
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523, КПП 693901001

Директору
ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»
Поляковой 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, Ленинградский просп., д.50	77:09:0004021:5353	105,30
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	77:04:0004017:5889	214,60
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	77:09:0001024:1582	116,40
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	77:09:0005013:9769	96,30
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	77:03:0006013:12098	71,90
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	77:01:0004018:6365	71,80
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	77:01:0006017:2957	1 176,50
8	г. Москва, ул. Енисейская, д. 16/21	77:02:0014008:3330	86,60
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	77:01:0002004:2588	150,20
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	77:09:0003016:6922	60,40
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	77:07:0008001:10797	158,70
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	77:04:0004007:12436	136,10
13	г. Москва ул. Летниковская, 10, стр.4	77:01:0006017:3229	4 365,80
	Всего:		6 810,60

Генеральный директор

Мамаев А.А.



Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Вложения в материальные ценности	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
03.01	507 226 562,00				507 226 562,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Летниковская, Д.10, стр.4	325 147 519,00				325 147 519,00	
Нежилое помещение Москва, пр. Ленинградский, Д.50	7 842 328,00				7 842 328,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Владимирская 2-я, Д.36	5 354 828,00				5 354 828,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Грузинская Б., Д.14	5 347 381,00				5 347 381,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Енисейская, Д.16/21	6 449 626,00				6 449 626,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Космодемьянских 3.и А., Д.10	4 498 354,00				4 498 354,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Летниковская, Д.10, стр.2	87 621 068,00				87 621 068,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Люблинская, Д.175	15 982 560,00				15 982 560,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Михалковская, Д.16/1	8 669 012,00				8 669 012,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Полянка Б., Д.28, корп.1	11 186 303,00				11 186 303,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Толбухина, Д.9, корп.1	11 819 349,00				11 819 349,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Чистова, Д.22	10 136 190,00				10 136 190,00	
Нежилое помещение Москва, ш. Хорошевское, Д.1	7 172 044,00				7 172 044,00	
Итого	507 226 562,00				507 226 562,00	

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 № 1732-94/64699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права

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

Вид права:

общая долевая собственность

Объект права:

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

Кадастровый (или условный) номер:

282148

Существующие ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 ИЮН 2010 года
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

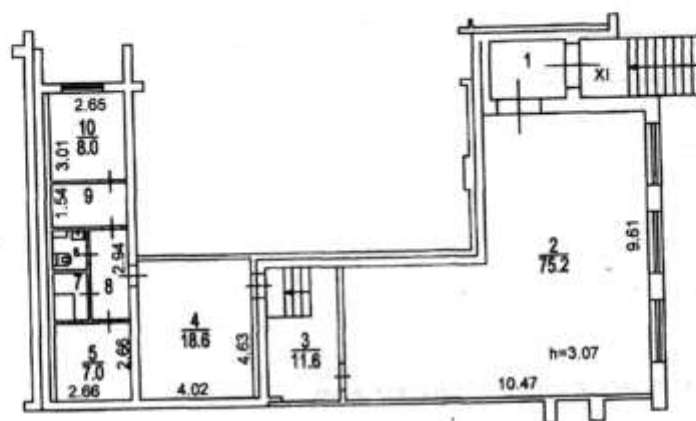
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

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.



(подпись)

Е.А. ЕГОРОВА

(подпись, фамилия)

ИЗДА
КОС
ИЗДА

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	14	на	2007	Год постройки	1998
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	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 ТВТИ

Начальник ТВТИ

Е.А. Егорова

"2" марта 2010 г.

Исполнитель Орехова Т.С.



03 40 300185

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



02 40 09 0145116

149

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

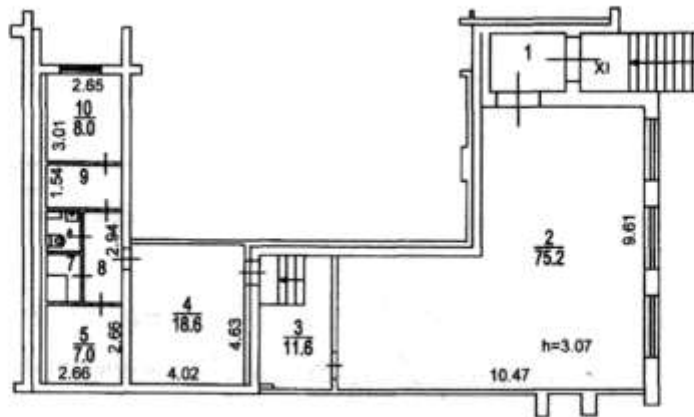
по адресу: ул. Чистова
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

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

корпус - строение (сооружение) -
нужное подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) XI

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

1 й ЭТАЖ

② Юго-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

03 40 300185

Масштаб 1:200

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

Поэтажный план составлен по состоянию на

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

Юго-Восточное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

Помещение N XI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 10.10.2006

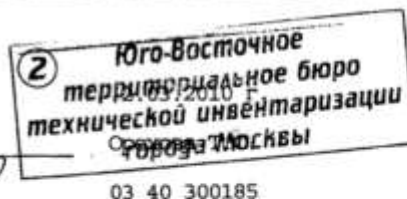
Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 21.07.2006

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

Экспликация на 1 странице

Исполнитель



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



02 40 09 0145120

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-05-0067 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 _____

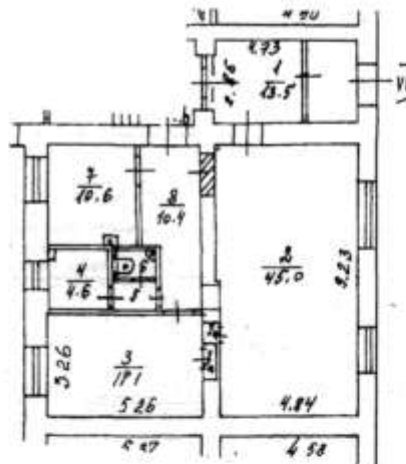
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

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



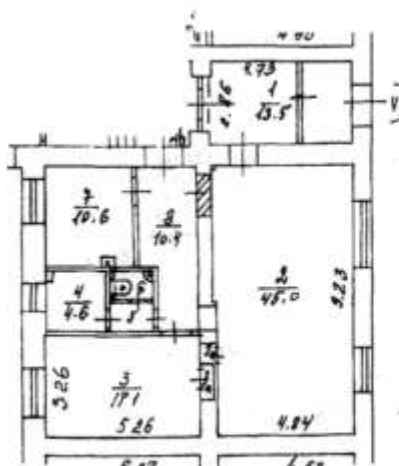
02 92 09 0210983

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 hтк=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

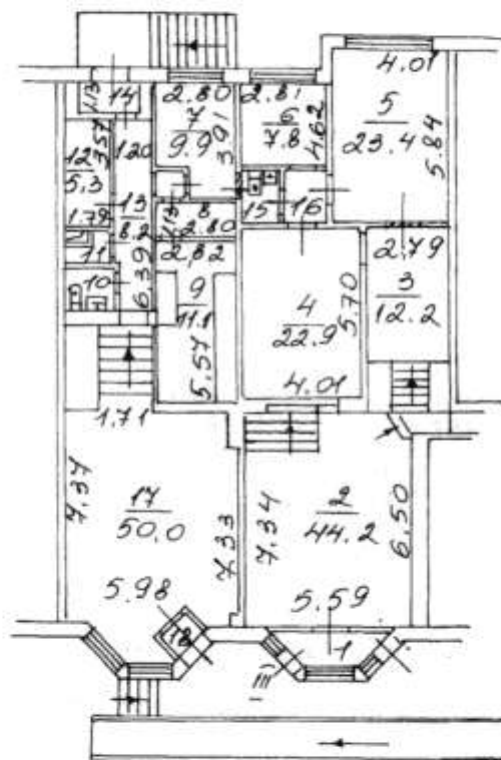
Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестерова Т.Н.



02 40 09 0145053

102

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 № 20-10 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
 Нестерова Т. Н.

03 40 300184

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 20 • 09 2007 г.
 Исполнитель Нестерова Т. Н.
 Проверил Т. Н.
 • 01 • 03 2008 г.

Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Люблинская ул., 175

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 20.09.2007

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

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 24.04.2007

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

2

мертв

техниче

Экспликация на 1 странице

1.03.2010 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

03 40 300184

Юго-Восточное бюро
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы по обследованию
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 11.3. Общая площадь помещения 214,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

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

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

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

1.10. Примечание: дата обследования - 20.09.2007
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,3,5-7,15,16)1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного БТИ

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



02 40 09 0145047

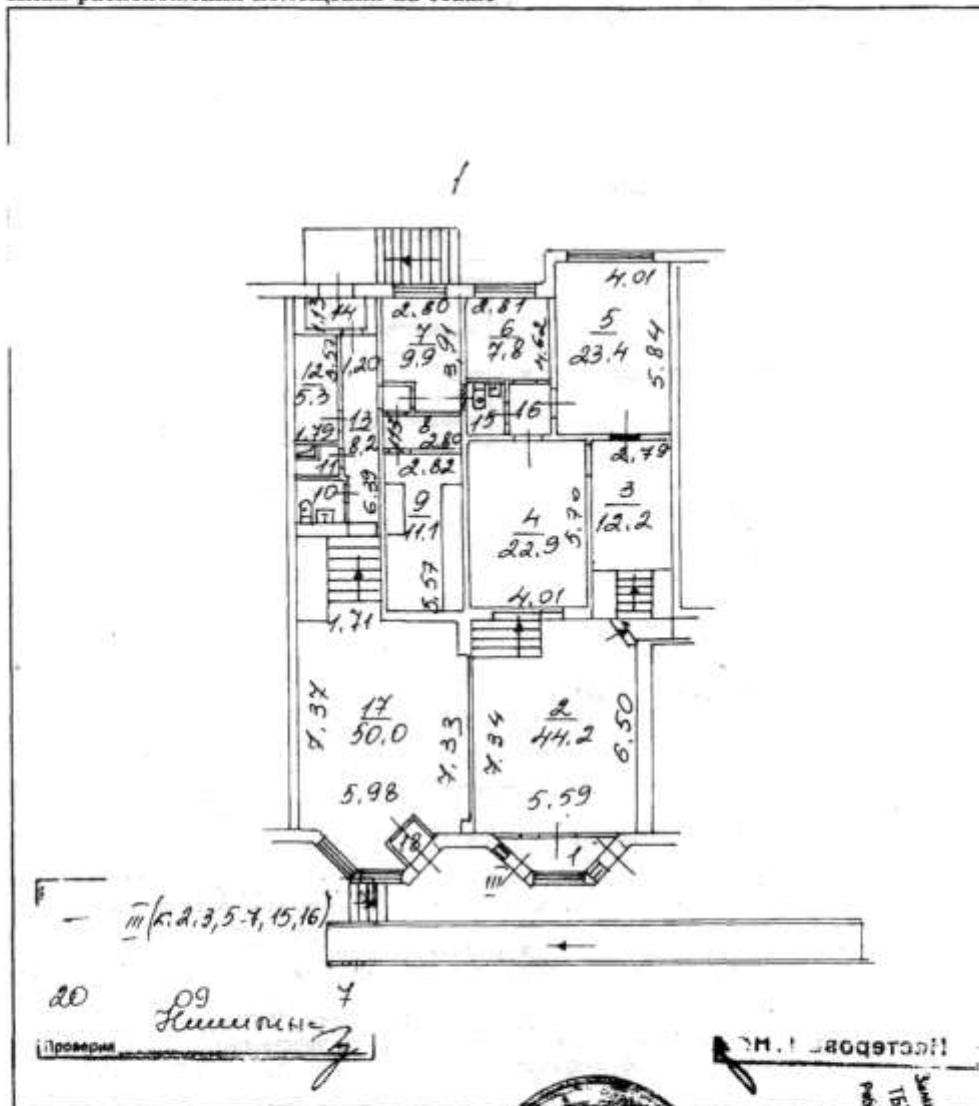
помещения

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)

HOLLINGS

M.II

(Инициалы, фамилия)

186

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ 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

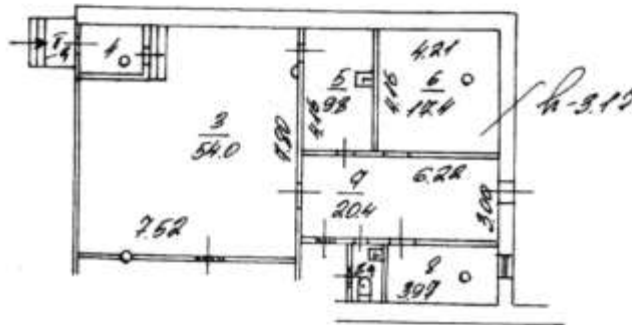
77 АМ

№ 578253

180

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Митяковская
 домовл. (вл.) неизвестно ул. (просп., бульв. и т.д.)
 корпус 1 строение (сооружение) 16/1
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) 19
 квартал № 2900/5 САО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Разрешение на производственное 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
 09. 09. 2015 200 г.

181

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вопро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

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

"2" февраля 2010 г.



М.П.

Исполнитель Рогозина А.Н.

03 92 300260

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



02 92 09 0210961

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Михалковская ул., 16/1

стр. 1

Помещение N IIa Тип: Вытового обслуживания

ф.25

Последнее обследование 15.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

от 6.10.2000 N 5673

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	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 11.3. 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 разрешения1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N 16-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.



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



02 92 09 0210965

Лист № 2, всего листов 2

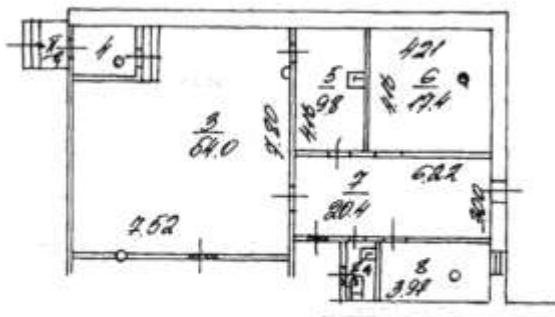
Иванов Иван Иванович
Иванов Иван Иванович
(ранее призывной участок)
План расположения помещений
2

(ранее приписанный учебный номер) 2994/2 (00014934:0108)

2. План расположения помещений на этаже

h. 314

ИЗ АЖ



Разрешение на производственное перестроивание
в инвент. № 15
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
15 02 200 4
Исполнитель Григорьев
Проверил Григорьев

Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(полное наименование должности)

В. А. БУДНИКОВ



Р.А. БИНСОТОВ

**Домогорова
Галина Александровна
Заместитель начальника
Особого отдела**

185

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210964

186

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

2.02.2010

Подпись

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись



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

В.А. Цырульникова

188

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 07 ИЮЛЯ 2010 " г.

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. ХОРОШЕВСКОЕ, д.1
Наименование: 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

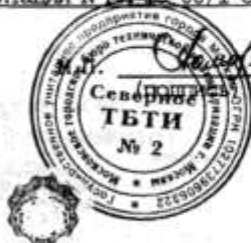
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

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

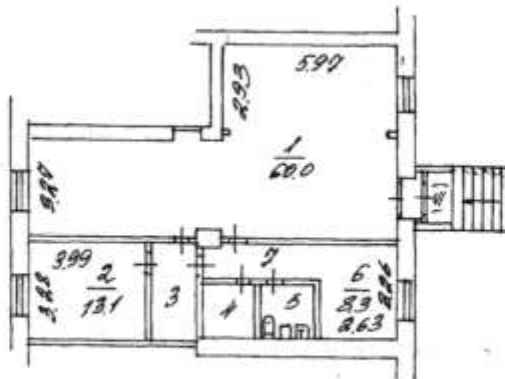
Лист № 2, всего листов 2

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

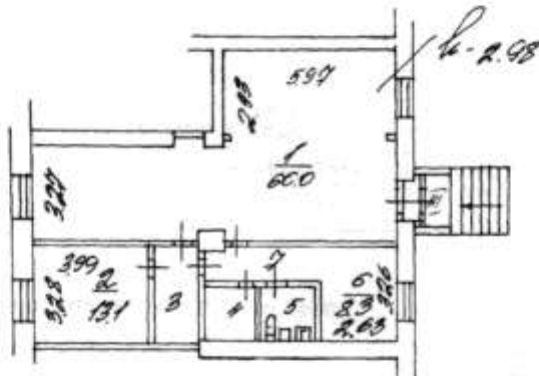
по адресу: Горожанское м.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 1

корпус _____ строение (сооружение) _____
номер подвального этажа

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 » 05 200 6 г.

Исполнитель С. В. А.

Проведен С. В. А.

« 02 » 05 200 10 г.

194

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видеo технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.

М.П.



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



02 92 09 0210970

195

Северное ТВИ

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	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	холл	60,0	60,0		торгов.			298
	2	кабинет	13,1	13,1		торгов.			
	3	коридор	5,4		5,4	торгов.			
	4	пом.подсобное	3,4		3,4	торгов.			
	5	санузел	2,9		2,9	торгов.			
	6	кабинет	8,3	8,3		торгов.			
	7	коридор	4,9		4,9	торгов.			
Итого по помещению			98,0	81,4	16,6				
---Нежилые помещения всего			98,0	81,4	16,6				
в т.ч. Торговые			98,0	81,4	16,6				

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300261

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

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

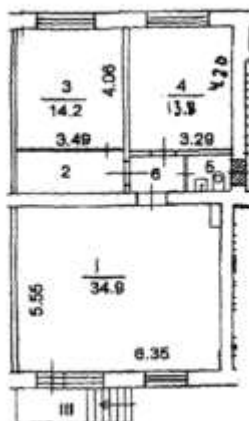
144

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

Етыча 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

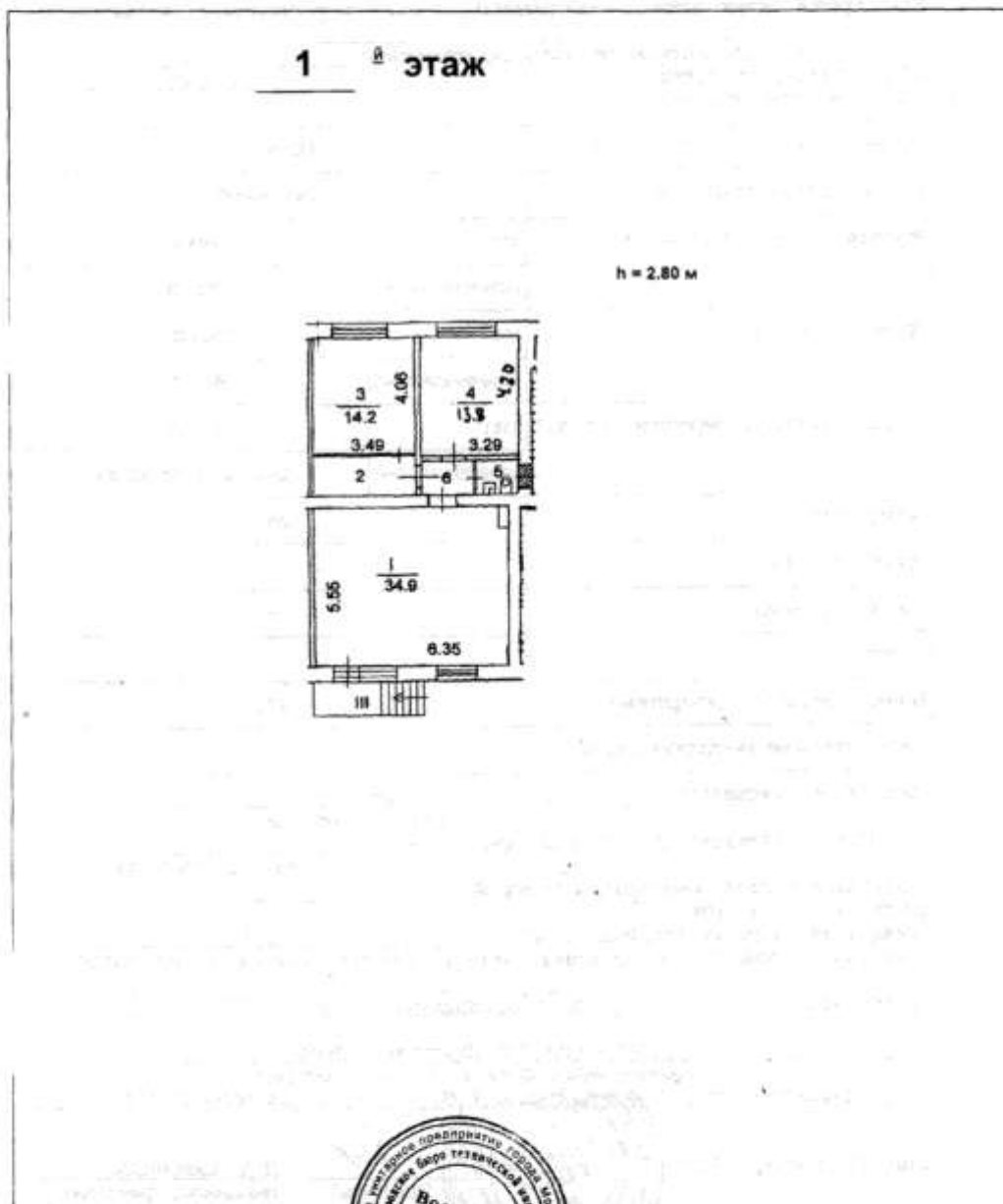
202

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



Всесоюзное ФБТИ №1

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
среда запись регистрации № 77-77-13/005/2010-232

Регистратор: **КАДЕВСКИЙ 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

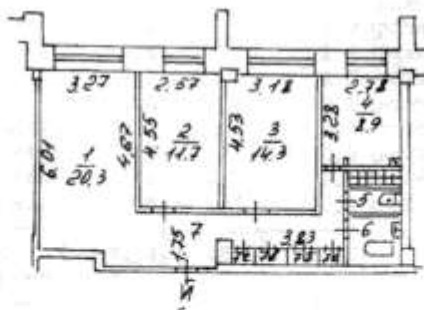


02 10 09 0047070

208

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

VI ЭТАЖ
ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на произве- денное переоборудование	
В _____ № <u>VI</u>	
Тар. _____	кому бы _____

13 03 6
подпись
подпись

№ 0310300417

Поэтажный план составлен по состоянию на			
• 13 •	03	200	6 г.
Исполнитель <u>Павлова</u>			
Проверил <u>Павлов</u>			
• 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. Учрежденные			71,8	46,3	25,5				

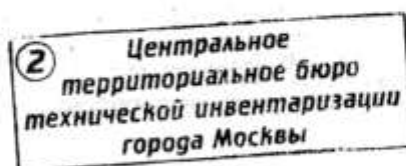
Экспликация на 1 странице

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

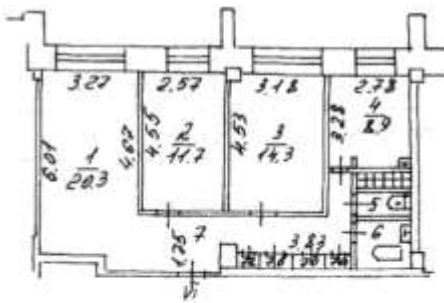
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер _____
присвоенный учетный номер _____

ST 6 (0006108; 0113)

План расположения помещений на этаже (графическая часть)

ШОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Разрешение на произво-
дленное перепроборудованно
В ~~составе~~ № 41
п.м.
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
- 13 - 03 2006
Исполнитель подпись
Проверил подпись

Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

(ПОДПИСЬ)

(ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ)

212

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ 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.)		5836,8	Количество квартир	113	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		789,9	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		157,4	Год постройки	1972	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	14	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		632,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1682,3	
Площадь застройки (кв.м.)		705	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3226,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	326,4 -	



02 10 09 0047068

2/3

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

Т.И.И.

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 Жевакова Т.О.



03 10 300416



02 10 09 0047054

217

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Лётчиковская 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

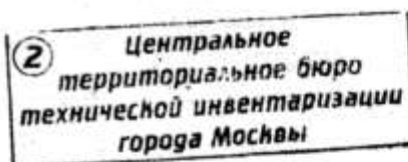
2.02.2010 г.

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

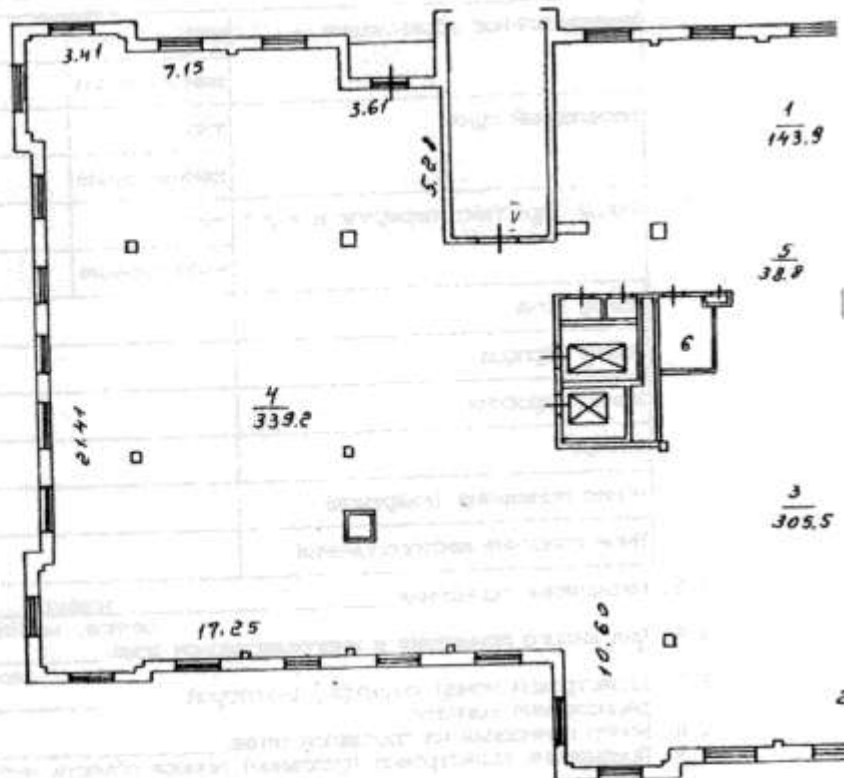
919

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

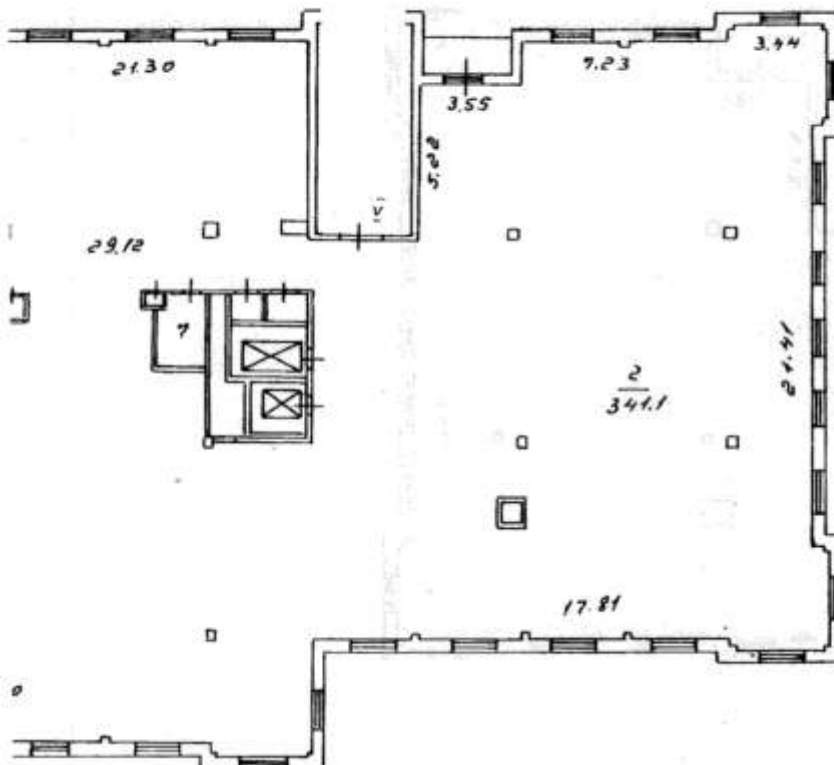
И ПАСПОРТ
ЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

58/5 (04303807 : 0005)

гаже (графическая часть)

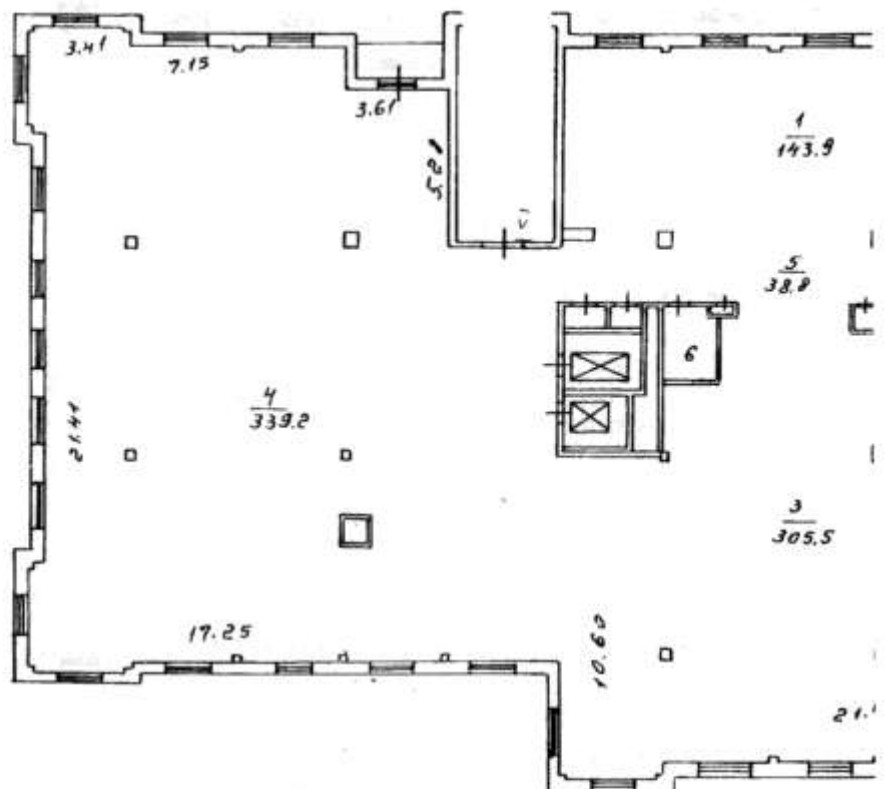
ЭТАЖ



221

ПОЭТАЖ

по адресу: Летников
 домовл. (ап.) _____
 корпус _____ строе _____
 на часть 4 этаже _____
 квартал № 1258/5

4

Масштаб 1:200

222

ЭТАЖНЫЙ ПЛАН

БВЯ ул.
Место ул. (улицы, дома, этажа)

дом 10

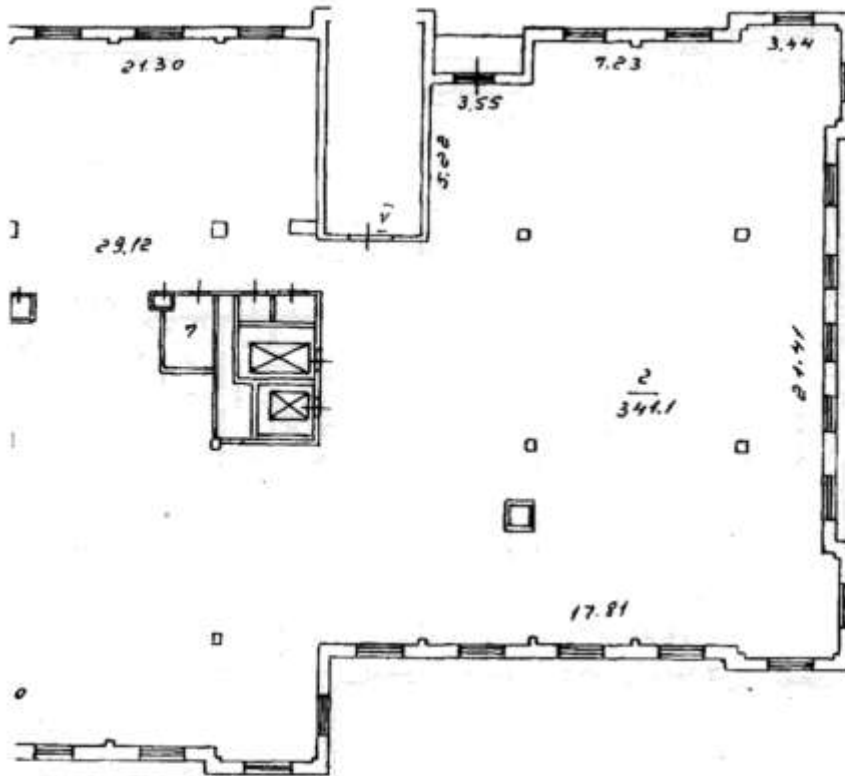
этаж (этажи) 2

помещ. (квартира) V

ЦАО г. Москвы

ЭТАЖ

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



по состоянию

№ 03 10 300416

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 28 " 02 2005 г.

П/план снял Желдаков Т.О. *Желдаков*

Проверил *Желдаков*

" 02 " 02 2010 г.

223

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
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.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	11514,2	Количество квартир	-		
	-	Материал стен	кирпичный		
	-	Год постройки	2004		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	8-9		
	-	Подземных этажей	1		
-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3202,9			
Площадь застройки (кв.м.)	1440	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 -

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра «СЭТИ» Москвы

Начальник ТБТИ

Н. И. Курочкина

2.02.2010 Подпись

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

2.02.2010 Подпись _____



For details, please go to <http://www.elsevier.com/locate/locate/locate>

2004 年 10 月 10 日

Tibet

223

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 МАЙ 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 2-3252514

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор 

77 AM  N 578251

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 26.01.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3343/7 (00007470:0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

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

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

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

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

Начальник

М.П.

(подпись)

Л.С. Ярошук

(инициалы, фамилия)



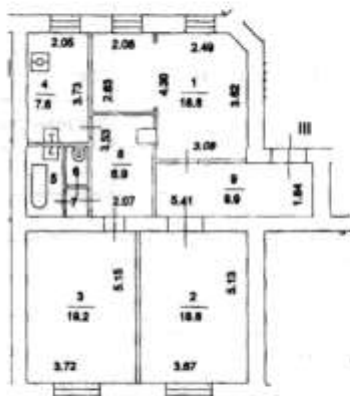
02 22 09 0156056

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.)		Винсейская ул.				
Дом	16/21	Корпус	-	Строение	-	
Помещ. №	-					
Примечание						

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вкрг технической инвентаризации Северо-Восточное ВТИ

Начальник Л.С.Ярошук

"26" января 2010 г.

М.П.

Исполнитель Галкина Н.В.



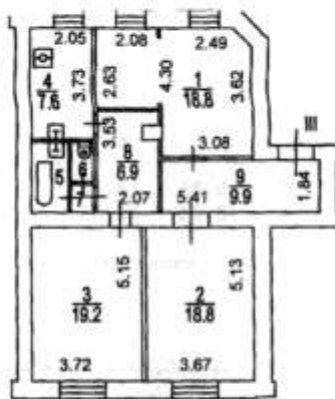
03 22 300087



02 22 09 0156068

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

1 ЭТАЖ

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

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

Масштаб 1:200

233

Северо-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Енисейская ул., 16/21

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.03.2006

Распоряжение ДМТ и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд

от 18.01.2006 N 17

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

243

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

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

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

Регистратор: САЛЕВСКАЯ АА

77 АМ № 580002

245

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 10 09 0168990

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 разрешения

1.11.

ГУП МосгосНИИ (Центральное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



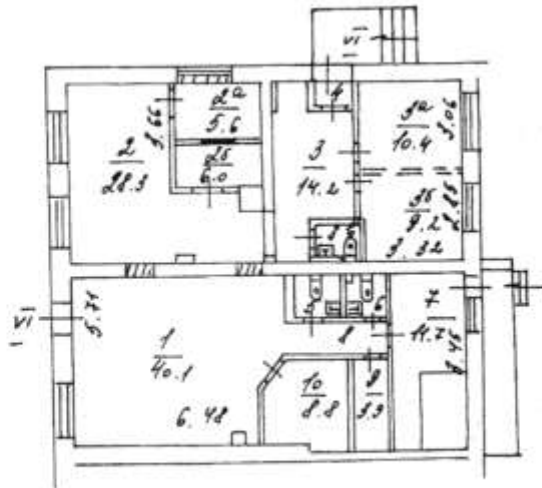
02 10 09 0168993

248

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

417/2 / 000 20510: 0404/

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ

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

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

(инициалы, фамилия)

248

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н. И. Курочкина

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ
Москвы

"9" февраля 2010 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

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



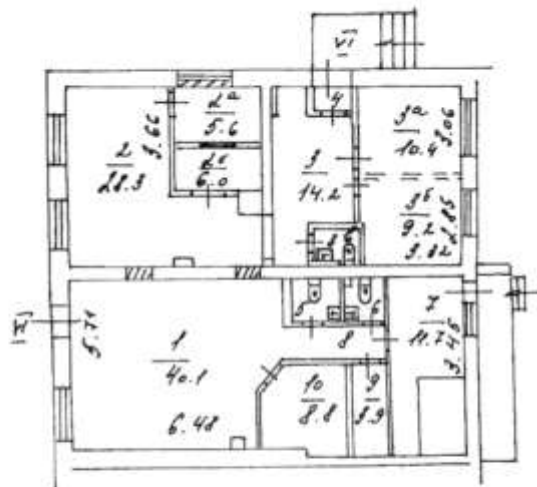
03 10 300414



02 10 09 0168995

250

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Большая Поляна
наименование ул. (просп., бульв., д.д.)
 домовл. (вл.) дом 28
нужное подчеркнуть
 корпус 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 Терлецкая Н.И.
 Подпись Терлецкая Н.И.

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

Масштаб 1:200

~ 300414
 поэтажный план составлен по состоянию на
 • 18 • 03 • 2009 г.
 Исполнитель Терлецкая Н.И.
 Проверил Терлецкая Н.И.
 • 09 • 06 • 2009 г.

251

Центральное ТБТИ
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
зданий 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



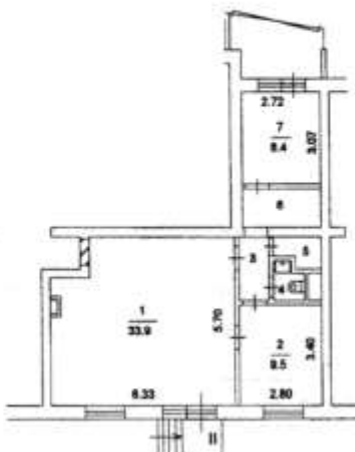
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

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

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.46 м

1 этаж

Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



В. В. Кудряшова

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

258

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 2.46 м

1 й этаж

300259

1 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на

21.04.2009

Исполнитель Рогозина А. Н.Проверил Цырульникова В. А.

2 февраля 2010 г.

258

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видо технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

М.П.

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300259

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



02 92 09 0210899

260

Северное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 9.03.2007

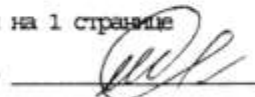
N A023789-07

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300259

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



1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210906

261

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
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
сделана запись регистрации № 77-77-13/005/2010-237

Регистратор **ТАЛЕВСКИЙ 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 Западное N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 71 09 0127414

264

описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

И.Д. Орлов

19.02.2020



М.П.

Исполнитель

Асибакова Э.А.

19.02.2020

В.А.С.

Полтинская В.В.

265

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	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 - 23.07.20071.11. ГУП МосгорБТИ (Западное N 1 БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Западного N 1 БТИ

М.П.

(подпись)

(подпись) фамилия



02 71 09 0127425

266

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

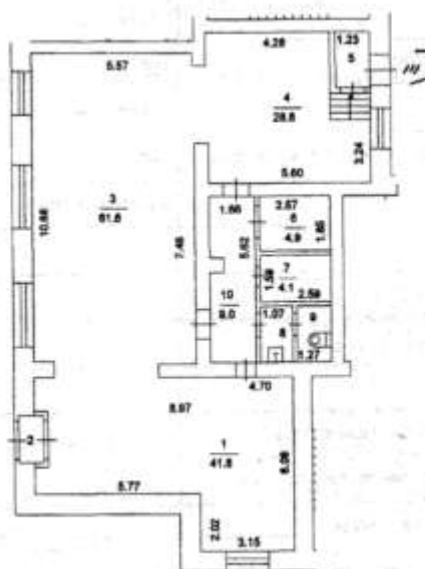
2485/11 (00026089:0120)

2. План расположения помещения на этаже

В БЖН 40 15

h = 5.25 м

1 й этаж



Масштаб 1: 200

Начальник

Западного № 1



(подпись)

И. Д. Орлов

(инициалы, фамилия)

267

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Вро технической инвентаризации Западные N 1 БТИ

Начальник БТИ

И.Д.Орлов

"19" февраля 2010 г.



Исполнитель Асибакова Э.А.

03 71 300141

Лавлинская В.В.
Лавлинская В.В.



02 71 09 0127413

268

Западное N 1 ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Толбухина, 9, кор.1

стр. 1

Помещение N III Тип: Школьные (прочее использ.)

ф.25

Последнее обследование 23.07.2007

Распоряжение Мосжилинспекции

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

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

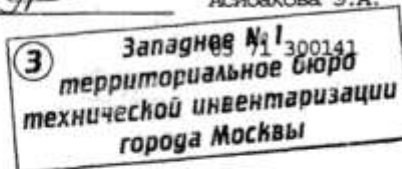
Экспликация на 1 странице

19.02.2010 г.

Исполнитель

А

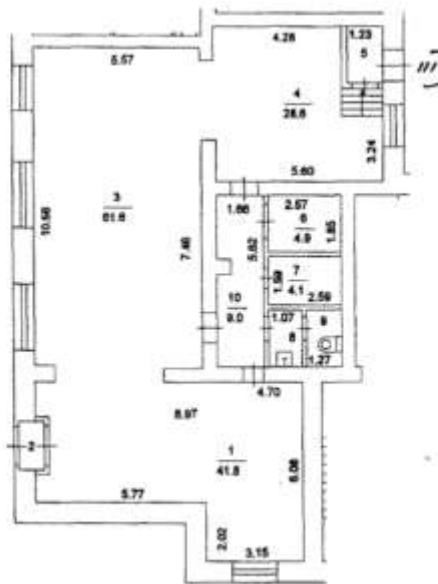
Асибакова Э.А.



02 71 09 0127417

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

1 этаж



03 71 300141

Исполнитель Асибакова Э. А.
Проверил Лавлинская В. В.
19 февраля 2010 г.

Масштаб 1: 200

Источники ценовой информации

Нумерация ценовых предложений указана в соответствии с таблицей №15 настоящего отчета.

Вся информация, не указанная в скриншотах, и дополненная экспертом, уточнена в ходе интервьюирования продавцов при выполнении экспертного заключения

Ценовое предложение №1 (аналог №1 – продажа)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/315353918/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The main title is "Продается свободное назначение, 767 м²" (Commercial property for sale, 767 m²). The location is "Москва, ЦАО, р-н Таганский, Нотельменская наб., 1/15кБ, На карте" (Moscow, Central Administrative District, Tagansky District, Nodel'menskaya nab., 1/15kB, on map). The listing is from "Таганское" (Tagansky) and is 15 minutes old. The price is 90,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the interior. The listing is from the agency "АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АЛЕНС-НЕДВИЖИМОСТЬ" (Real Estate Agency Alens-Nedvizhimosť) and is managed by "Василий Николаев" (Vasily Nikolaev). The listing also includes a section for "Отчёт о привлекательности объекта" (Object attractiveness report) and a "Понять" (Understand) button.

Продается свободное назначение, 767 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Нотельменская наб., 1/15кБ, На карте

Таганское, 15 мин

90 000 000 Р

Скрыть за истинными ценами

Предложите свою цену

Например, 87 000 000

Цена за метр 117 341 Р

Налог НДС включено 15 000 000 Р

Показать телефон

Написать

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АЛЕНС-НЕДВИЖИМОСТЬ

АГЕНТОР Василий Николаев

Бизнес-парк ПЕРЕДЕЛКИНО

Продажа офисов кл. А от 223 000 Р/м². Панорамное остекление. Вид на лес. Рассрочка 0%. Старт продаж!

Отчёт о привлекательности объекта

Укажите, насколько помещение и район подходят для ваших бизнесов

Что входит в отчёт

Мы используем куки-файлы. Соглашение об использовании

Понять

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом

Точка притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет у партнера](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест Плейс», ОГРН 1167746245980

Лот B16582 Предложение от Собственника! В высотке на Котельнической набережной 1/15 продается помещение в подвале общей площадью 767 м². Самый центр города - 1,2 км до Кремля, 700 м до парка Зарядье. Заинтересовало предложение, обращайтесь, оперативный показ. По данному лоту агентам просьба не звонить. Планировка по запросу.

В цену включено: НДС 20%.

[Узнать больше](#)

Возможное назначение

Офис

Еще: нотариальная контора, бытовые услуги, ателье одежды, сервис, фотостудия, мастерская, салон, салон связи, тату салон, пункт выдачи, фото студия, услуги химчистки, частная прачка, клиентский офис, рабочий кабинет, представительство, арендный бизнес, готовый бизнес

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Удастроить номер](#)

Мы используем куки-файлы. [Согласие об использовании](#) [Понято](#)

90 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 87 300 000

Цена за метр 117 341 Р

Налог НДС включен 15 000 000 Р

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Платформа, пока пользователь в сети

АИ АЛЕКС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Алекс-Недвижимость

АИ АЛЕКС ФИЛИАЛ
Василий Николаев
[Сотрудник](#)

Бизнес-парк ПЕРЕДЕЛКИНО

Продажа офисов кл. А от 223 000 Р/м².

Панорамное остекление. Вид на лес.

Рассрочка 0%. Старт продаж!



Ценовое предложение №2 (аналог №2 – продажа)

<https://zдание.info/2386/2475/object/620078>

The screenshot displays a web browser window with the URL <https://zдание.info/2386/2475/object/620078>. The page features a header with navigation links and a main content area. On the left, there are two small images: one of a modern building and another of a classical building. The main content area includes a large floor plan diagram with various rooms and dimensions. To the right of the floor plan, there is a sidebar with social media icons and a list of actions: "Написать по объекту", "Сформировать запрос", "Сохранить", "Распечатать (PDF)", "Переслать по E-mail", and "Статистика страницы". Below the floor plan, there is a section titled "Стрит-ритейл в Москве. От 20 млн руб." with a button "Узнать больше". At the bottom, there is a table with the following data:

Площадь	Цена м² (₽) \$	Цена всего (₽) \$
1 815 м²	₽ 134 966	₽ 245 000 000

Below the table, there is a section titled "Предложение на продажу № 47104" and a paragraph of text describing the property: "Предлагается в продажу административное здание в офисно-складском комплексе по адресу: '4-й Родинский проезд, 20к3', в шаговой доступности от метро Тульская. Помещение имеет 2 этажа, 1-893 в. 2-901 4, отсутствуют подвал, общая площадь помещения 1 815,2 м², вые ота половое 4 метра, элестрическая мощность 100 кВт, все коммуникации проведены, отопление есть."

zdanie.info/2386/2475/object/620078

Здание.info

Узнать больше

Объект на карте

Панорама

Показать объекты рядом

Как добраться?

Пробки

Слой

avito.ru

Квартиры посуточно в Москве — Авито Путешествия

Бронируйте проверенное жилье - возвращайте часть суммы бонусами! Бонус - 18%

Выгодные цены на аренду - Удобный поиск - Безопасное бронирование

Узнать больше

Контактная информация

Позвонить

Отправить запрос

Компания: GLADSTON

Статус: Агентство недвижимости

Дмитрий

+7 (495) 230-28-26

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Посоветовать по E-mail

Статистика страницы

Если вы считаете данное объявление некорректным — сообщите администрации сайта:

Неверный номер телефона

Сообщения о нарушении размещения объявления ПОТ 10/10/10

11:27 05.05.2025

Ценовое предложение №3 (аналог №3 – продажа)

<https://zдание.info/2387/2478/object/627314>

zдание.info/2387/2478/object/627314

Индикс Маркет, Авиабилеты, Яндекс Главная стр..., pr-30-24.pdf, Mail.Ru почта, поч..., Продажа бизнес 12..., Индекс, Публичная кадастр..., Банк-Оценки, СМАО, Публичная кадастр..., БИРЖА ОЦЕНОК..., Настройки | Конст..., Что такое модель...

ТОП-3

Торговое помещение 22,2 м2

Уникальное предложение Maison d'Or

Квартира 414 кв. м, Москва, Трубная улица, 23К2

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | МОСКВА И МО | УЛИЦА ВОЛОКАМЕНСКАЯ, 23К2А

МОСКВА | НОВО-МОСКОВСКИЙ | СТ. ВОЛОКАМЕНСКАЯ | Д. 13А-СТР. 1

лит. № 627314

Квартиры посуточно в Москве — Авито Путешествия

Узнать больше

Площадь	Цена м²	Цена всего
2314 м²	₽ 439 988	₽ 323 932 000

Потенциальный арендный бизнес – арендаторы, высокий трафик, стабильный доход

Предлагается на продажу отдельно стоящее здание с надежными арендаторами – сетевым продуктовым магазином «Дикси» – Торговый центр РТС Волоколамская

Характеристики объекта:

- Площадь – 2313,8 кв. м
- Этажность: подвал, 1-й и 2-й этажи
- Назначение – торговое, нежилое
- внутреннее остекление
- мощность 275 кВт
- зона погрузки-разгрузки (подъёмник) – 1 тронг, пандус
- высота потолков: 1-й, 2-й этажи — 3,9м., цоколь — 2,9м

Преимущества локации:

Объект находится в легкой доступности от станций метро «Рижская» и «Площадь Ильинская» напротив остановки общественного транспорта.

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Перейти по E-mail

Статистика страницы

11:00 05.05.2025

Здание.info

100 тонн или меньше: Удобно

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

ОПЛАТА

ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ

КОНТАКТЫ

- Площадь - 2313,8 кв. м
- Этажность: подвал, 1-й и 2-й этажи
- Назначение - торговое, нежилое
- впитанное остекление
- мощность 275 кВт
- зона погрузки-разгрузки (подъемник - 1 тонна, пандус)
- высота потолков 1-й, 2-й этажи - 3,8м, цоколь - 2,8м

Преимущества локации

Объект находится в легкой доступности от станций метро "Римская" и "Тупошадь, Улынка" напротив остановки общественного транспорта.

Район с плотной жилой застройкой и сложившейся инфраструктурой. В легкой близости находятся детские сады, школы, поликлиники, спортивные и досуговые центры. А также зоны отдыха жителей: Парк имени 1-го Мая, набережная Академника Туполева, сквер имени А.Н. Туполева.

Район благоустроен, недалеко от объекта находятся жилые комплексы: ЖК Золоторожский, ЖК Синевал, ЖК Monodot Family.

Активный арендатор: сеть продуктовых магазинов «Дикси»

Дополнительный договор аренды (ДДА) на 10 лет

Ежегодная индексация аренды

Освоительный МАН - 2 950 000 руб.

Стоимость продажи: 325 952 000 руб без НДС.

Отличная инвестиция в стабильный арендный бизнес в перспективной локации!

Участки ИЖС в КП «Казачий Хутор».

Здание из металлоконструкций под

11:09 05.05.2025

Ценовое предложение №4 (аналог №4 – продажа)

<https://zдание.info/2385/2400/object/7544>

The screenshot displays a web browser window with the URL <https://zдание.info/2385/2400/object/7544>. The page features a main listing for a commercial property in Moscow, specifically at Алтекарский переулок, 5/21. The listing includes a large photograph of the building, which is a two-story structure with a modern facade and large windows. Below the main image, there are several smaller thumbnail images showing different views of the property and its surroundings.

The text on the page provides the following details:

- Квартира 37.9 кв. м, Москва, Алтекарский переулок, 5/21**
- ПРОДАЖА ОФИСНО-ДЕПОВОГО КОМПЛЕКСА, М. ТАГАНСКАЯ**
- Москва, ЦАО - М. ТАГАНСКАЯ - УГЛООВОЙ ВАЛ
- Площадь: 1300 м²
- Цена: 115 385 000 руб.
- Цена всего: 150 000 000 руб.

The description mentions that the complex is a B-class office and warehouse complex, totaling 1300 sq.m. It is located in the Taganskaya district, near the Taganskaya station. The complex includes 18 offices, several meeting rooms, and a large warehouse. It is equipped with a modern ventilation system, central air conditioning, and has undergone a major renovation. The property is ready for immediate use and offers a strategic location with excellent accessibility.

On the right side of the page, there is a sidebar with social media links (Facebook, Twitter, VK) and a section titled "Позвоните или отправьте запрос" (Call or send a request). Below this, there are buttons for "Контакты по объекту" (Contacts for the object), "Отправить запрос" (Send request), "Сохранить" (Save), "Распечатать (PDF)" (Print (PDF)), "Переслать по E-mail" (Forward by E-mail), and "Статистика страницы" (Page statistics).

At the bottom of the page, there is a footer with the text "Комплексно обслуживаем нежилые здания в Москве и области" (We provide comprehensive service for non-residential buildings in Moscow and the region). It also includes a link to "Узнать больше" (Learn more) and a small image of a person working on a building.

Ценовое предложение №16 (аналог №1 – аврента)

https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/501571

Аренда помещения, 17 м², Москва, ул. Стромынка, 19К2

АРЕНДА ОФИСОВ | МОСКВА И МО | 1-Я БРЕСТСКАЯ УЛИЦА, 35
МОСКВА | ЦАО | ИЛИНСКОЕ | 19 БРЕСТСКАЯ УЛ. | 2/2

17 м²

Уникальное предложение Москва

Идеальное помещение 27,2 м²

Комплексно обслуживаем нежилые здания в Москве и области

Рассмотрим варианты аренды в 2 раза ниже, чем вы сами сможете получить

Узнать больше

Площадь	Цена за кв. м в год	Цена за кв. м в год
17 м²	12 000 000	12 000 000

ИВНС: 12. Собственник сдает представительный офис 750м² - 7 этаж с двукратным ремонтом и т.д. Небольшая бизнес-зона с площадью от 240м² функциональный планировка. Офисный этаж занимает целую часть. Былос в лифта - парков в офисе. Престижная входная группа. Круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Доступ 24/7. Юридический адрес. Предоставляется. Современные инженерные системы. Служба клининга.

Высылаем презентацию в формате PDF или на e-mail. Показываем в любое удобное время по договоренности. Арендная ставка: 28000 руб/кв.м/год. НДС. Оплата ежемесячно. Интернет/ТВ. Интернет/Парковка: 33 000 руб/мес/место. Дополнительная информация: Юридический адрес. Видеонаблюдение. Система. Фитнес-зал. Промышленные. Кондиционирование. Центральное. Двухконтурное. Газовое. (или). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой. Парковка: наземная, спонсорная. Лифты: 4. Промышленные. Кондиционеры. Датчик 164517.

Ценовое предложение №17 (аналог №2 – аврента)

https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/491809

The screenshot displays a web browser window with multiple tabs open. The active tab shows a real estate listing on the website zдание.info. The URL in the address bar is https://zдание.info/аренда/аренда_офисов/3430/object/491809.

The main listing is titled "Коммерческая 2500 кв. м, Москва, улица Академика..." and "АРЕНДА ОФИСОВ (МОСКВА И МО) | САМОТЕЧНАЯ УЛ., 7 СТР. 2". It features a large photograph of a modern, multi-story office building with a glass facade. To the left of the main image are two smaller thumbnail images: one showing a street view and another showing a building entrance.

Below the main image, there is a section titled "Продажа офисов класса «А» у метро Бутырская в Москве" with a "Узнать больше" button. Below this, a table provides pricing information:

Площадь	Цена м² в год	Цена всего в год
702 м²	€ 33 000	€ 15 444 000

Below the table, there is a detailed description of the property in Russian, mentioning its location in the center of Moscow, near the "Цветной бульвар" station, and highlighting its modern facilities and high-quality construction. The text mentions "Аренда офиса в центре Москвы, в лучшей доступности от станции метро «Цветной бульвар». Площадь офиса – 702 м². 2-ой этаж здания бизнес-центра «Самочечная». Удобная планировка смешанного типа – open space и кабинеты, кухня, санузел и гардероб. 2 этажа. Вытяжная канализация, развитая вентиляция. Бизнес-центр «Самочечная» расположен по адресу: Самочечная улица, владения 7, строение 2, в 100 м от Садового кольца. БЦ относится к классу «А», ставит своим высоким требованиям к уровню технического оснащения, в здании функционируют все коммуникации, отвечающие самым высоким требованиям, есть лифты, обеспечивается круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Есть возможность аренды помещений на хранении техники. В помещениях работают НДС и услуги коммунальных услуг. Электронная регистрация аренды.

At the bottom of the page, there is a contact information section with the phone number "Номер объекта: 8121948002121".

Ценовое предложение №18 (аналог №3 – авренда)

https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3434/object/463344

Коммерческая 2500 кв. м, Москва, улица Академика...

ОФИСЫ КЛАССА в с ОТДЕЛНОЙ | МОСКВА и МО | ЛИХОВ ПЕР., 3С2

МОСКВА - ЦАО - в ЦЕНТРОН ВЪЛЫВАЯ - ПЕР ЛИХОВ - Д.1 СТР 2

Площадь: 2500 кв. м

Уникальное предложение Moscow d'Or

Торговое помещение 27,2 м2

Снять офис в Москве 200-500 кв.м.

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА МР в ГОД	ЦЕНА ВСЕГО в ГОД
210 м²	Р 27 428	Р 5 759 880

Пот №13404. Особняк «Лихов 3» отстроен в одном из лучших районов Москвы, недалеко от внутренней стороны Садового кольца. Трёхэтажный дом с мансардой построен в 1888 году, а в 2010 полностью реконструировали, перепрофилировав под офисный комплект. Теперь в здании можно арендовать прекрасные офисы любого метража, даже очень маленького. Привлекательная территория огорожена, въезд через шлагбаум. Респектабельный экстерьер особняка демонстрирует его люксовый статус. Традиционная для 19-го века архитектура напоминает о величии Российской империи и стремлении к красоте, характерном для того периода времени. Богатая зона паркингов гарантирует высокий уровень естественного освещения в помещениях.

Сведения об оценщике

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

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Ерохина
Ольга Ивановна**

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

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1032
Дата выдачи: 16 марта 2018 г.

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036215-1

« 19 » апреля 20 24 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 « 19 » апреля 20 24 г. № 344

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » апреля 20 27 г.





8 900 555 11 55
8 495 739 01 01

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2029401-1235761/24 00

«16» мая 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2029401-1235761/24 00 от «16» мая 2024 г. (далее – Договор страхования) с **Ерохиной Ольгой Ивановной** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

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

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

2. Страховой случай.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

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

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

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

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «04» июня 2024 года до 24 часов 00 минут «03» июня 2025 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 Директор Тульского регионального филиала
должность
действующий на основании Доверенности № 029-1526-Д/23 от «31» мая 2024г.



/А.В. Скворцов/
М.П. подпись

ОРИГИНАЛ

Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте www.soglasie.ru либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты claims@soglasie.ru
ООО «СК «Согласие». Лицензия ЦБ РФ от 25.05.2015. СИ № 1307, СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, ПС № 1307, ИНН 7706196090, ОГРН 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 42. Р/с: 40701810300000013333 в ПАО «Росбанк» г. Москва, БИК 044525256, к/с № 30101810000000000256
За звонок может взиматься плата в размере, предусмотренном тарифным планом вашего оператора связи.

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2029401-1060508/24 ОО

«06» мая 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2029401-1060508/24 ОО от «06» мая 2024 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 2024 года до 24 часов 00 минут «21» мая 2025 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
Директор Тульского регионального филиала
должность
действующий на основании Доверенности № 029-1526-Д/23 от «31» мая 2023г.

Скворцов А.В./
М.П. подпись

