



Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 2 444,8 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Дата оценки:	08 мая 2026 г.
Дата составления отчета:	08 мая 2026 г.
Порядковый номер отчета:	№285/26
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение №21 от 24.04.2026 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 – 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №285/26	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.....	12
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.6. Специальные ограничения и допущения.....	13
1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	14
1.8. Основные этапы процесса оценки.....	18
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации.....	19
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	30
2.1.2. Текущее использование.....	30
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	30
2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	30
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	30
2.3. Анализ ликвидности объекта оценки.....	31
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	35
3.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	35
3.2. Социально-экономическое развитие г. Москвы	41
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.....	44
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	58
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	62
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	62
5.2. Обоснование выбора объектов аналогов	62
5.3. Обоснование выбора единицы сравнения	62
5.4. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода.....	65
5.4.1. Определение поправок и порядок их внесения.....	67
5.4.2. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода	70
5.4.3. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом ..	73
5.5.1. Определение поправок и порядок их внесения.....	75
5.5.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом	82
5.6. Согласование результатов расчетов различными подходами	83
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	86
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА	88
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	89
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	90

В соответствии с дополнительным соглашением №21 от 24.04.2026 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 2 444,8 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 08 мая 2026 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);
- Стандартами оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержденные Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (в действующей редакции).
- 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.



**Общество с ограниченной ответственностью
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 №285/26

нежилых помещений общей площадью 2 444,8 кв.м.,
расположенных в нежилых зданиях по различным адресам
г. Москвы

1. Общие сведения:

1.1. Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №21 от 24.04.2026 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года

1.2. Объект оценки: нежилые помещения общей площадью 2 444,8 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

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

2. Цель оценки: Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

3. Заключение о стоимости:

Справедливая стоимость объекта оценки - нежилых помещений общей площадью 2 444,8 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 08 мая 2026 года составляет округленно, с учетом НДС:

172 450 086 рублей 00 копеек

(Сто семьдесят два миллиона четыреста пятьдесят тысяч восемьдесят шесть) рублей 00 копеек, в т.ч.:

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., с НДС	В т.ч. НДС, 22%
1	2	3	4	5	6
1	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	7 427 599	1 339 403
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	15 137 348	2 729 686
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	8 210 565	1 480 594
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	6 792 762	1 224 924
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	5 071 647	914 559
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	5 064 593	913 287
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	82 987 370	14 964 936
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	6 108 548	1 101 541
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	10 594 733	1 910 525
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	4 260 465	768 281
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	11 194 302	2 018 645
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	9 600 154	1 731 175
13	Итого:	2 444,8		172 450 086	31 097 556

Источник: Расчеты Оценщика

Директор ООО АКГ «ХАРС»

Е.В. Полякова



08 мая 2026 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 2 444,8 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Номер Отчета об оценке	№285/26
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №21 от 24.04.2026 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 №1а
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 2026 года
Период проведения работ	08 мая 2026 года
Дата составления отчета	08 мая 2026 года
<i>Результаты оценки:</i>	
А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб., с НДС	184 631 296
В) Доходный подход, руб., с НДС	160 268 868
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб., с НДС	172 450 086
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 оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержденные Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (в действующей редакции).

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 2 444,8 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Состав объекта оценки	• (См. п. №2 настоящего отчета)
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики оцениваемого объекта приведены в следующих документах: – Свидетельства о государственной регистрации права

	собственности; - Кадастровые паспорта помещения. - Экспликации помещений. (См. Приложение)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права - (См. табл. №11 настоящего отчета) Существующие ограничения (обременения) – (См. табл. №11 настоящего отчета)
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹):	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО) и стандартами СРО, членом которой является Оценщик
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости «(ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н)
Предпосылки стоимости	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 2026 года; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	08 мая 2026 года
Срок проведения оценки	08 мая 2026 года
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
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 составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Свидетельства о государственной регистрации права собственности; - Кадастровые паспорта помещения. - Экспликации помещений.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Сведения не представлены
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	Не требуется

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

величин:	
Иные расчетные величины (рыночная арендная плата, затраты на создание, убытки, затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивации земельного участка)	Не установлено
Ориентировочный размер затрат, необходимых для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже	Не установлено
Суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках всех заключенных в отношении объекта оценки договоров (договоры купли-продажи, залога, ипотеки, лизинга и другие).	Не установлено
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.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Существенные допущения и ограничения отсутствуют, допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке будут приведены в соответствующем разделе отчета
Особенности проведения осмотра	Осмотр не проводился. Оценщик посчитал информацию, предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	6 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Данная информация отсутствует
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»
Основной государственный регистрационный номер	1067746469658 от 07.04.2006г.
Местонахождение юр. лица	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Таблица 5. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС», в лице Директора Поляковой Елены Владимировны
--------------------	---

Реквизиты Исполнителя	ООО АКГ «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	№ 2029401-1108281/25 ОО, выдан ОО «СК «Согласие», срок действия с 22.05.2025 по 21.05.2026 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	<p>Оценщик, стаж работы более 17 лет, Диплом серии ПП № 984355 от 12 апреля 2008 года по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный НОУ ВПО «Московской Финансово-промышленной академией (МФПА)»</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №036215-1 от 19.04.2024г., выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» №344 от 19 апреля 2024 года, срок действия с 19 апреля 2024 года по 19 апреля 2027 года</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №047588-2 от 16.05.2025г. выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» №403 от 16 мая 2025 года, срок действия с 16 мая 2025 года по 16 мая 2028 года</p> <p>Свидетельство №1032 от 16.03.2018 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», адрес: 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205, тел.: +7 (499) 230-04-50; +7 (499) 230-25-95; +7(903) 225-69-16, http://www.srodso.ru, (№0012 от 25.02.2011 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков);</p> <p>Полис страхования гражданской ответственности ООО «СК «Согласие», страховой полис № 2029401-1305817/25 ОО, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 30.05.2025, срок действия полиса: с 04.06.2025 по 03.06.2026г.</p> <p>Трудовой договор №3-о от 21 июля 2008 года. Местонахождение: Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО АКГ «ХАРС» Тульская область, г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д. 73 Контактный телефон: (4872) 31-08-00 Почтовый адрес: 300057, г. Тула, ул. М. Горького, д. 19, кв. 37 e-mail: erohina_71@mail.ru</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	<p>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.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в</p>

ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
	<p>объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>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:</p>	<p>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.</p> <p>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</p>
<p>Копии документов приведены в Приложении к отчету</p>	

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".

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	Осмотр оцениваемого объекта 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 обременения 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;
- осмотр оцениваемого объекта не проводился.
- 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.

Г. Москва

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 274 285 человек (2025), что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению. По данным ООН, является лучшим городом мира по качеству жизни и развитию инфраструктуры.

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. История города насчитывает, по меньшей мере, 878 лет: первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов был включён в состав Москвы и утратил свой статус.

Москва — популярный туристический центр. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 году город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год), а также 6-е место в рейтинге инновационной привлекательности мировых городов от Высшей школы экономики.

Москва находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00. В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Москве наступает в 12:30.

Климат Москвы — умеренно континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Согласно климатическому районированию России, Москва находится в атлантико-континентальной европейской (лесной) области умеренного климатического пояса

Согласно Конституции Российской Федерации, Москва является самостоятельным субъектом федерации, так называемым городом федерального значения.

Исполнительную власть в Москве осуществляет Правительство Москвы во главе с Мэром, законодательную — Московская городская дума, состоящая из 45 депутатов.

Управление на местах осуществляется посредством одиннадцати префектур, объединяющих районы Москвы в административные округа по территориальному признаку, и 125 районных управ. Согласно закону «Об организации местного самоуправления в городе Москве», с начала 2003 года исполнительными органами местного самоуправления являются муниципалитеты, представительными органами — муниципальные собрания, члены которых избираются в соответствии с Уставом внутригородского муниципального образования.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству опико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным 2011 года журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy поставил Москву в 2010 году на 25-е место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. С 2015 года общий объём налоговых поступлений от них увеличился на 46 %. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет.

В середине 2021 года Москва заняла 397-ю строчку в рейтинге самых дорогих городов для жизни по данным исследования агентства Numbeo. В 2022 году она поднялась на 287-ю строчку.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года

работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с десятью вокзалами (с восемью вокзалов Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; Савёловский вокзал обслуживает только пригородные перевозки, а Восточный — только дальние перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

В 1990-е — 2000-е годы ряд железнодорожных веток, обслуживавших промышленные предприятия, был закрыт в связи с выводом этих предприятий из города или серьёзным сокращением объёмов производства.

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский. В 1933—2010 годах воздушные суда гражданской авиации принимал аэропорт Быково, ныне используемый лишь как ведомственный вертолётный порт.

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмосковье для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,498 млн пассажиров в день (по данным за 2016 год). Это шестая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена по состоянию на 2025 год — около 471,7 км; большая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает четвёртое место в мире.

Всего по состоянию на февраль 2025 года в московском метро действует 271 станция и 15 линий (без учёта МЦК и МЦД). Многие станции метро являются памятниками архитектуры. Начиная с 2000-х годов линии метрополитена начали выходить за пределы МКАД. Первой таковой стала Серпуховско-Тимирязевская линия со станцией «Бульвар Дмитрия Донского».

В Москве насчитывается 1857 больничных и амбулаторно-поликлинических учреждений. Из них в городе функционируют свыше 250 клинических больниц и больниц скорой помощи. Также в городе насчитывается 64 стоматологических поликлиники, 19 родильных домов, около 20 домов ребёнка. В Москве действует сеть из более чем 1700 амбулаторно-поликлинических учреждений, в том числе 256 детских. В городском подчинении на начало 2022 года была 61 больница, включая 10 детских. Общее количество врачей всех специальностей в Москве в начале 2021 года составляло примерно 89 тысяч человек, помимо них в городе насчитывалось более 114 тысяч представителей среднего медицинского персонала.

Москва — крупный культурный и туристический центр Европы и мира, московский регион имеет один из богатейших в России историко-культурных потенциалов. В Москве много интересных мест — это как различные историко-культурные и архитектурные памятники, так и современная развлекательная инфраструктура.

Современная Москва насчитывает более 100 театров. Наиболее известные из них — Большой театр, Малый театр, МХТ им. Чехова, «Современник», Ленком, Театр на Таганке, Театр Петра Фоменко.

В городе имеется более 60 музеев. При участии Московского государственного университета в Москве были открыты Политехнический, Исторический, Зоологический музеи, музей антропологии, музей изобразительных искусств имени А. С. Пушкина, Ботанический и Зоологический сады (Московский зоопарк). Среди множества музеев столицы также следует отметить Третьяковскую галерею, основанную русским меценатом, чьё имя навсегда запечатлено в названии музея. Имеются крупные выставочные пространства (Центральный дом художника, выставочный зал «Манеж» и др.). Помимо государственных музеев в Москве действует множество частных художественных галерей, многие из которых специализируются на современном искусстве.

В Москве работает несколько крупных сетей кинотеатров (в общей сложности более 100 кинозалов), в прокате которых имеются российские и зарубежные кинофильмы. Многие кинотеатры представляют собой мультикомплексы, позволяющие одновременно показывать несколько фильмов на разных экранах.

В Москве расположены многие крупные киностудии: «Мосфильм», Киностудия имени М. Горького, «Союзмультфильм» и другие. Ежегодно проходит Московский международный кинофестиваль.

В городе действует более 400 библиотек, включая национальную Российскую государственную библиотеку.

Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.

В Москве работает треть учёных России. Они выпускают около 40 % научных публикаций. По числу научных публикаций, индексируемых в Web of Science, Москва занимала 11-е место среди городов мира и 2-е место в Европе, уступая только Лондону. По числу ведущих вузов, представленных в международных рейтингах QS, THE и ARWU, Москва занимает 5-е место среди городов мира. За период 2014—2018 гг. число научных публикаций авторов из Москвы выросло на 47,6 % по сравнению с периодом 2009—2013 годов.

По версии Глобального инновационного индекса, Москва стала единственным городом России, вошедшим в первую сотню научно-технологических кластеров мира. Она поднялась на 31 место этого рейтинга в 2022 году, расположившись между Тель-Авивом — Иерусалимом и Тегераном.

Москва является одним из важнейших образовательных центров России. С момента образования первого высшего учебного заведения страны — Славяно-греко-латинской академии — в городе сосредоточилось значительное число объектов просвещения. В 1755 году по инициативе Шувалова и Ломоносова был основан Московский университет — старейший и самый известный в России.

По данным на конец 2009 года в Москве насчитывалось 264 высших учебных заведения, из них 109 государственных или муниципальных и 155 негосударственных. Численность студентов составляла 1281,1 тысяч человек. 11 московских ВУЗов имеют статус Национальных исследовательских университетов.

В Москве насчитывается порядка четырёхсот библиотек, среди которых старейшая публичная библиотека России — Научная библиотека МГУ, и крупнейшее книгохранилище в стране — Российская государственная (Ленинская) библиотека.

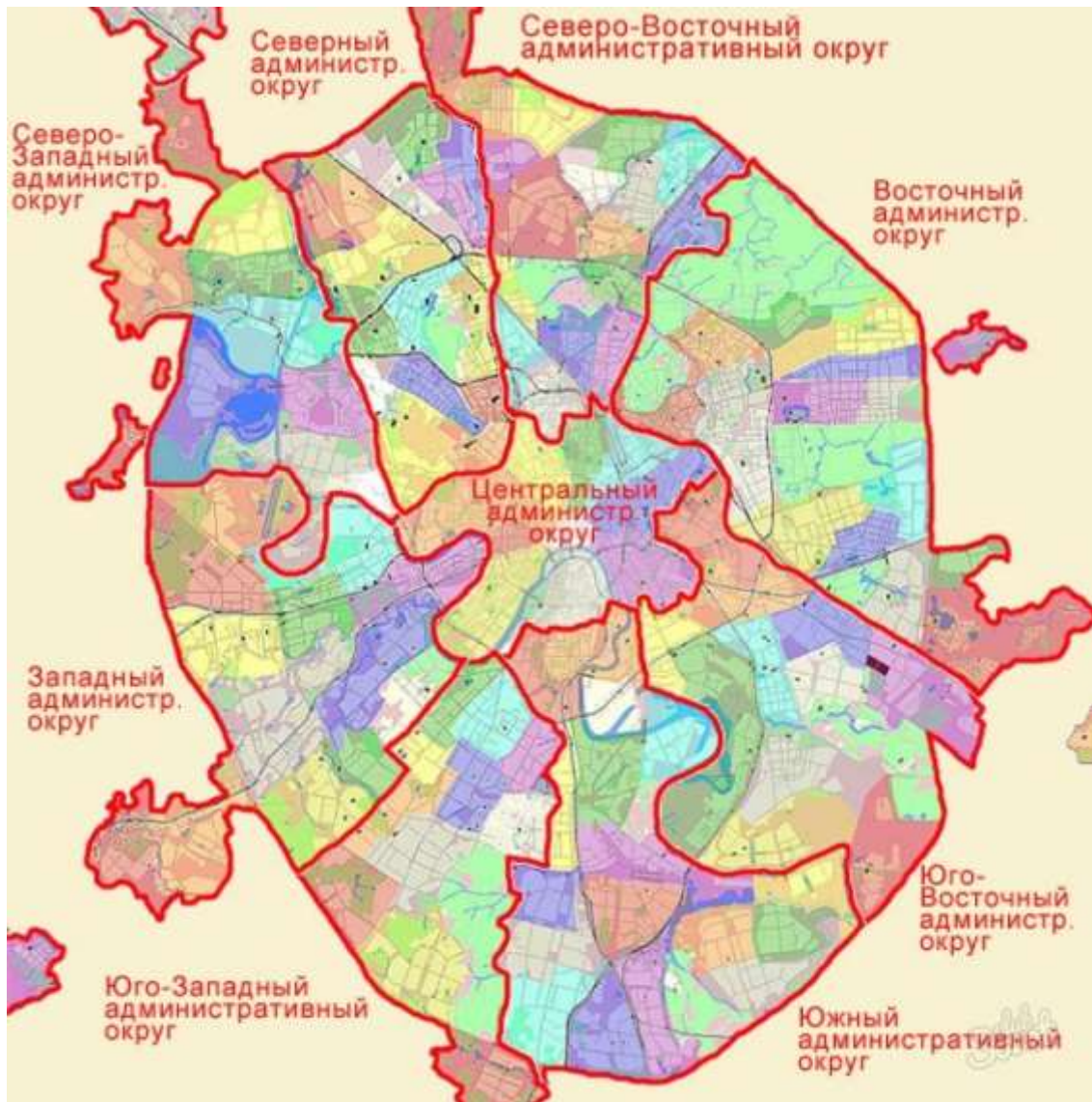


Рисунок 1. Карта г. Москвы

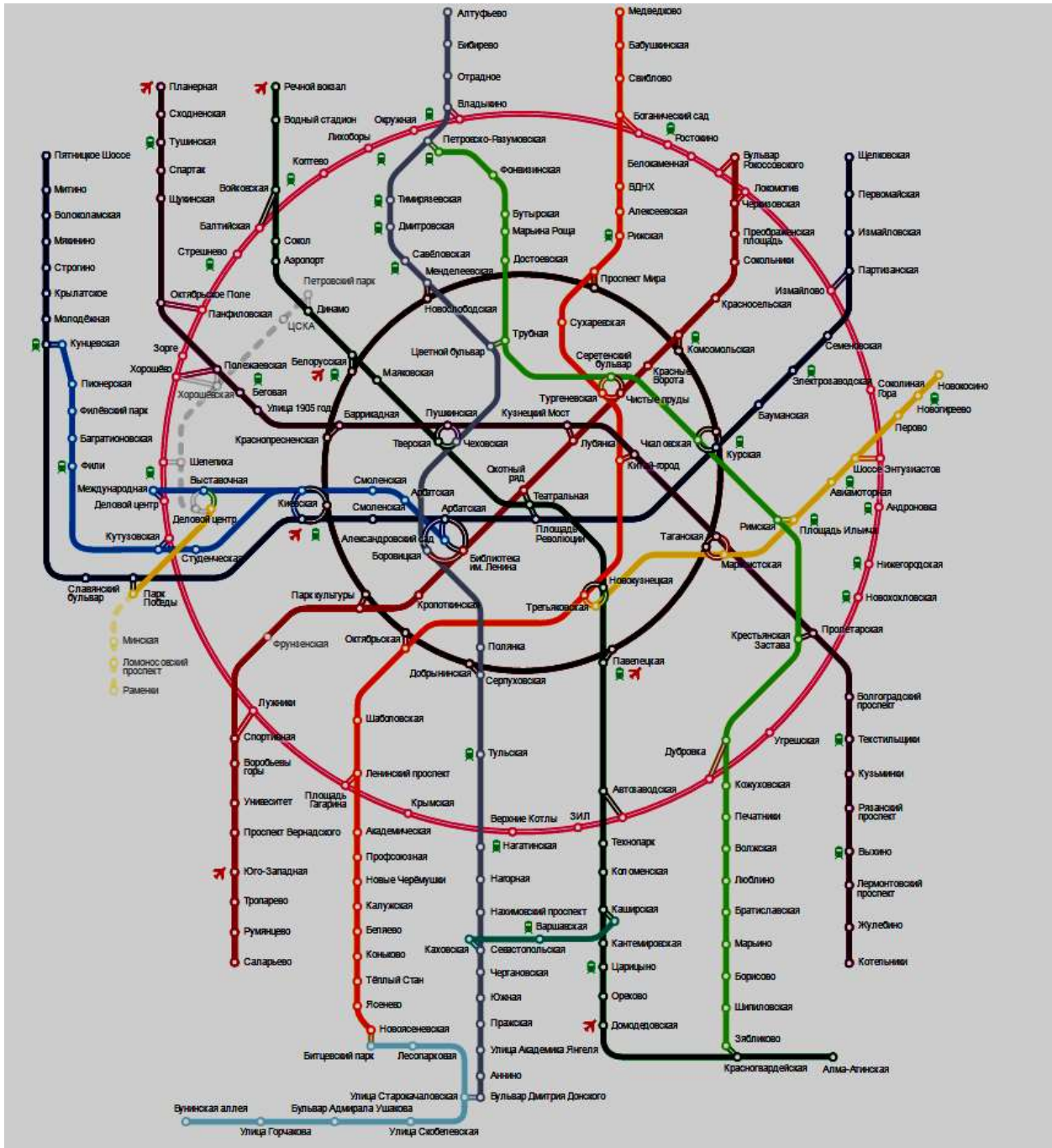


Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москва

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

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

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

Таблица 10. Общая характеристика объектов оценки

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 2 444,8 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.	2 444,8
Арендопригодная площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются исходя из экспликации к поэтажному плану, кв.м.	2 444,8
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
Итого:			2 444,8					

Источник: Сведения представлены Заказчиком

Таблица 11а. Балансовая стоимость

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Вложения в материальные ценности						
03.01	196 418 902,00				196 418 902,00	
Нежилое помещение Москва, пр. Ленинградский, д.50	8 459 960,00				8 459 960,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Владимирская 2-я, д.36	5 776 554,00				5 776 554,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Грузинская Б., д.14	5 768 520,00				5 768 520,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Енисейская, д.16/21	6 957 574,00				6 957 574,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Космодемьянских 3.и А., д.10	4 852 627,00				4 852 627,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.2	94 521 775,00				94 521 775,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Люблинская, д.175	17 241 286,00				17 241 286,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Михалковская, д.16/1	9 351 751,00				9 351 751,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Полянка Б., д.28, корп.1	12 067 294,00				12 067 294,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Толбухина, д.9, корп.1	12 750 196,00				12 750 196,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Чистова, д.22	10 934 478,00				10 934 478,00	
Нежилое помещение Москва, ш. Хорошевское, д.1	7 736 887,00				7 736 887,00	
Итого	196 418 902,00				196 418 902,00	

Источник: Сведения представлены Заказчиком

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

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

2.1.2. Текущее использование

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

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

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком

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

2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Все объекты используются по текущему назначению и имеют рабочее состояние бизнес-класс. Описание конструктивных элементов Объекта оценки представлено в Приложении данного отчета (см. Выписка из технического паспорта на здание (строение).

Таким образом, исходя из проведенного анализа местоположения оцениваемого объекта, Исполнитель выявил следующее:

- местоположение объекта характеризуется хорошей привлекательностью для размещения объектов торгово-офисного назначения;
- анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемого объекта в течение ближайшего времени.

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

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

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

2.3. Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Таблица 12. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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

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

Таблица 13. Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> — 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	<ul style="list-style-type: none"> — 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	<ul style="list-style-type: none"> — 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	<ul style="list-style-type: none"> — 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:

Рынок коммерческой недвижимости в 2025 году развивался неравномерно. Одни сегменты показали рост ставок аренды и снижение вакантности. В других арендаторы пересматривали площади и осторожно подходили к новым договорам.

Коммерческая недвижимость в 2026 стартует с разной динамикой по форматам.

Офисы. В ключевых деловых локациях сохраняется дефицит качественных площадей. Это поддерживает ставки аренды, но усиливает конкуренцию за лучшие объекты.

Торговая недвижимость. Сегмент продолжает перестраивать форматы. Девелоперы делают ставку на районные центры и гибкие концепции.

Логистика. Спрос со стороны e-commerce и ритейла остаётся устойчивым. Ограниченный ввод новых площадей поддерживает загрузку объектов.

Инвестиционная активность сдерживается стоимостью финансирования. Цена заёмных средств влияет на доходность и сроки окупаемости проектов.

Рынок коммерческой недвижимости становится более сегментированным. Универсальной модели для всех форматов нет.

Спрос на коммерческую недвижимость в 2025 году стал более избирательным. Компании реже расширяют площади и чаще оптимизируют затраты. Спрос на аренду коммерческой недвижимости смещается в сторону качественных объектов с понятной экономикой и удобной локацией.

Офисы. Сохраняется интерес к современным площадям в деловых центрах. При этом арендаторы внимательно оценивают ставку и условия договора.

Торговая недвижимость. Спрос концентрируется в районных форматах и объектах с устойчивым трафиком. Крупные площади заполняются медленнее.

Склады. Логистические объекты остаются востребованными. Ритейл и e-commerce поддерживают загрузку, особенно вблизи крупных городов.

Региональная неоднородность усиливается. В столичных агломерациях спрос стабильнее, чем в ряде регионов, где бизнес осторожнее относится к новым обязательствам.

На спрос влияют несколько факторов:

- Высокая стоимость финансирования.
- Рост операционных расходов.
- Осторожность бизнеса в долгосрочном планировании.

Снижение спроса напрямую отражается на вакантности и сдерживает рост ставок аренды. Там, где предложение ограничено, ставки сохраняются на высоком уровне. Там, где площадей больше, собственники вынуждены корректировать условия.

Источник: <https://blog.profitbase.ru/kommercheskaia-niedvizhimost-v-2026-ghodu-spros-sieghmienty-i-kliuchievyye-trendy/>

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 ситуации

По данным Росстата, в феврале 2026 года промышленное производство снизилось на 0,9% после сокращения на 0,8% в январе. По итогам января-февраля, промышленное производство показало снижение на 0,8%.

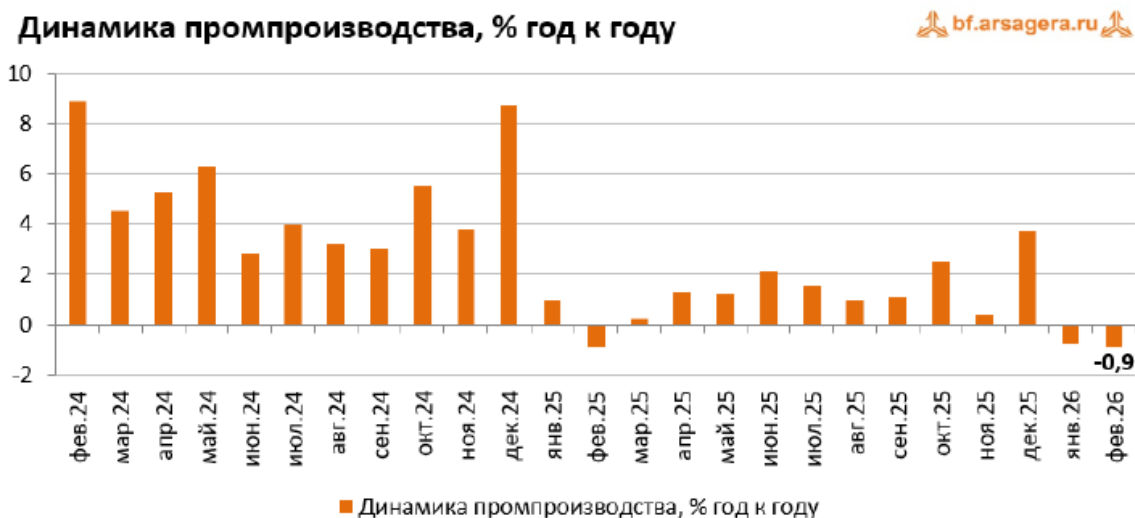


Рисунок 4.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в феврале темп роста в «Добыче полезных ископаемых» ускорился до 0,9% после 0,5% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» темпы снижения замедлились до 2,8% после 3,0% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь темп роста замедлился до 3,6% после январского роста на 7,5%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска на 7,0% месяцем ранее замедлилось в феврале до 2,1%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Ноябрь'25	+0,4	+1,0	-3,4	-3,2
Декабрь'25	-2,8	+7,8	-0,7	-6,2
2025 год	-1,6	+3,6	-1,6	-4,3
Январь'26	+0,5	-3,0	+7,5	-7,0
Февраль'26	+0,9	-2,8	+3,6	-2,1

Рисунок 5.

Таким образом, сохранение второй месяц подряд совокупного индекса промышленного производства в отрицательной зоне было во многом обусловлено продолжением снижения выпуска в «Обрабатывающих производствах», а также негативной динамикой в «Водоснабжении». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

 Вид продукции	Январь-февраль 2026	Февраль 2026 / Февраль 2025	Январь-февраль 2026 / Январь-февраль 2025
Добыча угля, млн тонн	68,6	-5,2%	-7,1%
Природный газ, млрд м3	112,0	+13,8%	+10,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	6,2	+6,2%	+7,3%
Мясо скота, тыс. тонн	621	+4,3%	+4,4%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	830	-1,7%	-2,2%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	689	+2,3%	-2,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	35,4	-0,1%	-4,6%
Спецодежда прочая, млрд руб.	11,7	-19,2%	-16,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	552	-24,0%	-23,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	2,6	-20,9%	-22,3%
Цемент, млн тонн	4,2	-26,7%	-29,2%
Бетон товарный, млн м3	6,4	-17,1%	-3,4%
Прокат готовый, млн тонн	8,7	-5,9%	-7,6%
Трубы стальные, млн тонн	1,3	-22,7%	-27,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	113,0	+8,6%	-1,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	15,0	-31,3%	-33,1%

Рисунок 6.

Среди прочих моментов, не показанных в таблице, Росстат отметил положительную динамику в производстве прочих транспортных средств и оборудования, выпуске компьютеров, электронных и оптических изделий, производстве прочих готовых изделий, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Кроме того, была отмечена отрицательная динамика в производстве прочей неметаллической минеральной продукции, производстве электрического оборудования, а также в обработке древесины и производстве изделий из дерева, включая мебель.

Данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2026 года Росстат опубликовал уже в первый день апреля. Этот показатель составил 2,03 трлн руб., в то время как за январь 2025 год сопоставимый круг предприятий заработал 2,86 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала на 29,1% (напомним, за 2025 год сальдированная прибыль сократилась к 2024 году на 3,9%).


 Показатель	Январь 2026 г.	Справочно: Январь 2025 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 029,1	+2 861,8
Доля убыточных предприятий	38,0%	32,9%

Рисунок 7.

Что касается доли убыточных организаций, то она выросла на 5,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 38,0%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

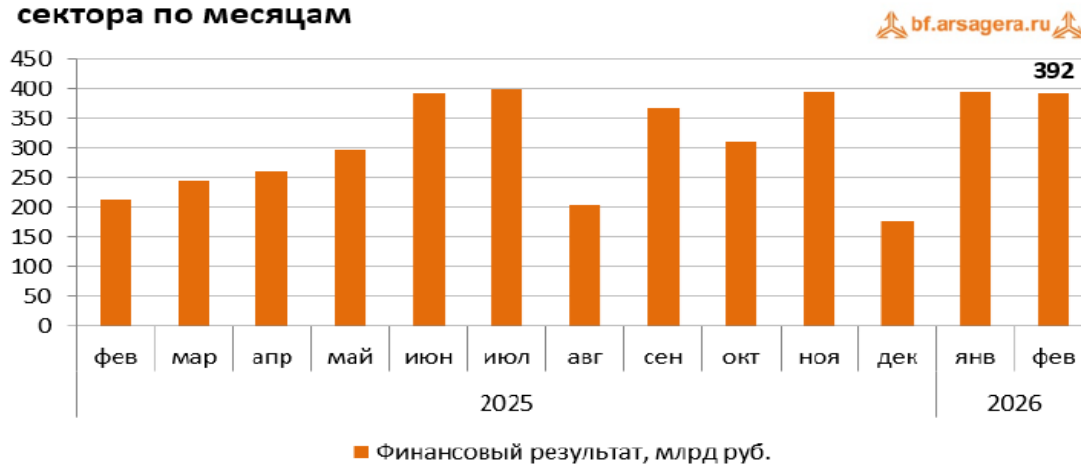
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2026 г., млрд руб.	Январь 2026 г. / Январь 2025 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+50,8	-28,6%
Добыча полезных ископаемых	+260,4	-65,9%
Обрабатывающие производства	+394,8	-30,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+304,1	+37,3%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+267,1	+41,6%
Водоснабжение	+7,8	> в 2,2 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+407,0	-11,0%
Строительство	60,2	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	+143,8	-41,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+0,3	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,6	-
Информация и связь	+38,6	-8,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+10,3	-9,0%

Рисунок 8.

В продолжение наблюдавшихся в 2025 году тенденций, по итогам января 2026 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Из примечательных моментов отметим более чем двукратный рост финреза в секторах Строительство и Водоснабжение. Из отрицательных - выделяется переход к значительному снижению (-41,3%) в Транспортировке и хранении после завершения 2025 года с умеренным ростом в 4,5%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в феврале 2026 года составила 392 млрд руб. после 394 млрд руб. в январе. Банк России поясняет, что у кредитных организаций выросли операционные расходы, но их компенсировали дивиденды от дочерних компаний и переоценка инвалюты. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 83% по сравнению с февралем 2025 года. За первые два месяца 2026 года прибыль банковского сектора составила 786 млрд руб. по сравнению с 500 млрд руб. за аналогичный период годом ранее (+57,2%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка за январь-февраль 2026 года составила 324,6 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



■ Финансовый результат, млрд руб.

Рисунок 9.

Банк России в обзоре ключевых тенденций месяца отметил, что январское снижение долгового финансирования компаний банковским сектором сменилось ростом в феврале. Преимущественно этот рост обеспечили рублевые кредиты (на 0,4 трлн руб. или +0,4%, в то время как валютные кредиты выросли на 0,6% или 0,1 трлн руб. за счет компаний-экспортеров). В целом объем корпоративного кредитования прибавил 0,5% после сокращения на 0,4% месяцем ранее и составил 96,2 трлн руб. по состоянию на 1 марта 2026 г. Кроме того, банки нарастили вложения в корпоративные облигации на 0,2 трлн руб. (+2,8%), преимущественно в новые выпуски компаний из отраслей розничной торговли и металлургии. Требования банковского сектора к компаниям (с учетом корпоративных облигаций) увеличились на 0,6% после -0,4% месяцем ранее. Прирост требований к компаниям на годовом окне составил 12,5% после 12,3% в январе.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в феврале темпы роста задолженности населения по ипотеке замедлились до 0,2% после 0,9% в январе на фоне введения с 1 февраля 2026 года правила «один льготный кредит на семью». Объем выдач по сравнению с январем сократился почти на треть и составил 290 млрд руб. после 425 млрд руб. месяцем ранее. Главным образом, снижение произошло по «Семейной ипотеке», из-за чего доля выдач ипотеки с господдержкой сократилась до 60% с 80% (174 млрд руб. после 348 млрд руб. в январе). Объемы выдач в рамках рыночной ипотеки в феврале хоть и выросли до 116 млрд руб. после 77 млрд руб. месяцем ранее, но все равно оставались умеренными на фоне по-прежнему высоких ставок кредитования. ЦБ поясняет, что в феврале текущего года средняя ставка по выданным за месяц рыночным кредитам осталась на уровне 19,1%, как и в январе. По состоянию на 1 марта 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 22,0 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале портфель необеспеченных потребительских ссуд (НПС) сократился на 0,7% после роста на 0,9% в январе. Основное снижение пришлось на сегмент кредитов наличными. В сегменте кредитных карт активность тоже была более скромной, чем в январе, когда многие заемщики выбирали лимиты после трат в период новогодних праздников. В годовом выражении по состоянию на 1 марта портфель НПС уменьшился на 3,7% после -3,6% месяцем ранее и составил 12,7 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2026 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,08%-0,19%. За весь месяц рост цен составил 0,60% (в марте прошлого года инфляция составила 0,65%) после 0,81% в феврале. С начала 2025 года цены увеличились на 2,97%. В годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 5,86%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 5,91% на начало марта.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2026 гг.



Месяц	2025	2024
Декабрь	0,32%	1,32%
	2026	2025
Январь	1,62%	1,23%
Февраль	0,73%	0,81%
Март	0,60%	0,65%

Рисунок 10.

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В марте 2026 года среднее значение курса доллара увеличилось до 80,5 руб. после 76,9 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 81,3 руб. после 77,3 руб. на конец февраля. По пояснениям Банка России, умеренное ослабление рубля в марте происходило в условиях снижения продаж

валюты экспортерами и приостановки операций Минфина России со средствами Фонда национального благосостояния (ФНБ) в рамках бюджетного правила (приостановка до 1 июля 2026 года) По данным ЦБ, в марте совокупный объем продаж валюты нефинансовыми компаниями снизился на 7% относительно февраля и составил \$14,9 млрд, что ниже среднемесячного показателя за последние полгода (\$15,6 млрд). При этом в марте физлица нарастили нетто-покупки валюты, купив ее на 65,2 млрд руб. после февральских покупок на 13,9 млрд руб.

Динамика официального курса доллара США в 2025-2026 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь '25	80,5	78,2	80,3
Декабрь '25	78,2	77,4	78,4
Январь '26	77,4	75,7	77,2
Февраль '26	75,7	77,3	76,9
Март '26	77,3	81,3	80,5

Рисунок 11.

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на валютный рынок, является денежно-кредитная политика, проводимая Банком России. 20 марта состоялось очередное заседание Совета директоров ЦБ, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до 15,0% годовых. В заявлении по итогам заседания регулятор отметил, что экономика приближается к траектории сбалансированного роста. Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Вместе с тем значимо выросла неопределенность со стороны внешних условий. В качестве сигнала в отношении ставки Банк России указал, что будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

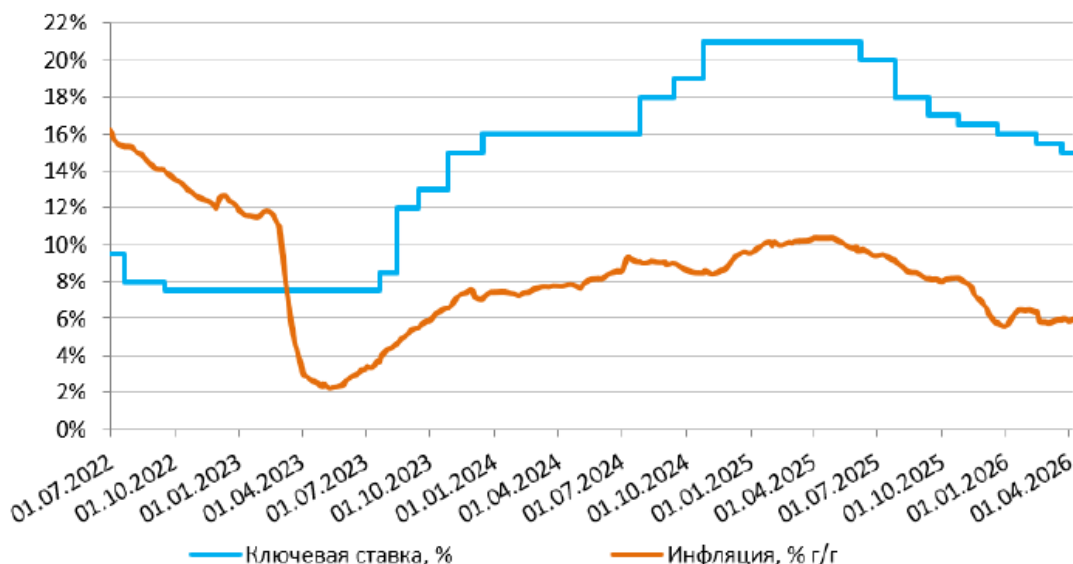


Рисунок 12.

Следует отметить, что рынок акций в момент публикации пресс-релиза отреагировал нейтрально на решение Банка России снизить ставку на 50 б.п. При этом курс рубля также не изменился значимо в момент решения по ключевой ставке. Дело в том, что такое решение было ожидаемо рынком. Исходя из опубликованных оценок сторонних аналитиков, большинство из них ожидало снижения ставки именно на 50

базисных пунктов, и лишь немногие допускали более широкий шаг – снижение сразу на 100 базисных пунктов – до 14,5% годовых.

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 уже в апреле опубликовал предварительную оценку результатов внешней торговли товарами по итогам января-февраля 2026 года.


Показатель 	Справочно:		Изменение
	Январь-февраль 2026 г.	Январь-февраль 2025 г.	
Счет текущих операций	1,9	10,4	< в 5,5 раз
Торговый баланс	11,8	18,4	-35,9%
Баланс услуг	-6,0	-4,8	+25,0%
Баланс первичных и вторичных доходов	-3,9	-3,3	+18,2%
	1.04.26	1.04.25	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	748,984	647,358	+15,7%

Рисунок 13.

По данным ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-феврале 2025 года составило \$1,9 млрд, обрушившись в 5,5 раза с \$10,4 млрд годом ранее на фоне уменьшения экспорта товаров при росте импорта наряду с увеличением дефицита баланса услуг. Профицит торгового баланса за первые два месяца 2026 года составил \$11,8 млрд, снизившись на 35,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее вследствие сокращения экспорта, в том числе из-за ценового фактора, и увеличения импорта. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$6,0 млрд, увеличившись на 25,0% по сравнению со значением в январе-феврале 2025 года (-\$4,8 млрд). Исходя из комментариев ЦБ, значимую роль здесь сыграло повышение стоимости зарубежных туров россиян и увеличение объема оказанных нерезидентами прочих услуг, в том числе услуг строительства. Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 18,2% до \$3,9 млрд. Здесь сказалось увеличение в январе 2026 года суммы начисленных в пользу нерезидентов дивидендов.

Кроме того, Банк России сообщил о замедлении приобретения иностранных активов (за исключением резервных) до \$7,5 млрд по сравнению с \$15,0 млрд годом ранее в результате сокращения накопления прочих инвестиций по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. При этом внешние обязательства выросли на \$7,3 млрд после увеличения на \$2,6 млрд годом ранее, в том числе за счет роста объемов приобретения суверенных ценных бумаг нерезидентами и задолженности резидентов по незавершенным международным расчетам.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало апреля на годовом окне вырос на 15,7% до \$749,0 млрд.

Выводы:

- ВВП в феврале 2026 года ВВП снизился на 1,5% к аналогичному периоду 2025 года после снижения на 2,1% в январе. За первые два месяца 2026 года снижение ВВП составило 1,8%, преимущественно, на фоне календарного фактора;
- Промпроизводство в феврале 2026 года в годовом выражении снизилось на 0,8% после снижения на 0,9% месяцем ранее. По итогам января-февраля промпроизводство сократилось на 0,8%;

- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2026 года составил 2,03 трлн руб., продемонстрировав падение на 29,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в феврале составила 392 млрд руб. после 394 млрд руб. за январь, при этом с начала года прибыль сектора составила 786 млрд руб.;
- На потребительском рынке в марте цены выросли на 0,60% после увеличения на 0,73% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 5,86% после 5,91% месяцем ранее. За три месяца 2026 года цены выросли на 2,97%;
- Среднее значение курса доллара США в марте выросло до 80,5 руб. после 76,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 81,3 руб.;
- По итогам заседания Совета директоров 20 марта 2026 года ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до уровня 15,0% годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-февраля 2026 года составило \$1,9 млрд по сравнению с \$10,4 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (падение в 5,5 раз);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-феврале 2026 года составил \$11,8 млрд, сократившись на 35,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее (\$18,4 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 апреля 2026 года на годовом окне вырос на 15,7% до \$749,0 млрд.

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-mart-2026>

3.2. Социально-экономическое развития г. Москвы

Таблица 14. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА

Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	х	105,9	95,0	х	104,0
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	х	104,7	95,0	х	104,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	121,7	98,4	х	96,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	129,3	74,6	х	92,7
Оборот организаций, млн рублей	11 336 038,3	140,1	107,2	93 120 868,3	103,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	1 787 497,5	146,1	99,8	14 057 043,2	101,1
добыча полезных ископаемых	36 905,5	110,1	87,8	306 066,8	113,3
обрабатывающие производства	1 557 783,2	152,0	100,0	12 205 199,4	99,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	154 439,8	113,2	106,8	1 228 546,8	108,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	38 369,1	135,4	82,0	317 230,3	113,1
Производство продукции животноводства и хозяйствах всех категорий ³⁾					
скот и птица в живом весе, тонн	х	х	х	101,1	123,2
молоко, тонн	х	х	х	755,8	36,9

Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
яйца, тыс. штук	x	x	x	496,8	96,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	413 607,8	174,9 ⁰⁾	105,6 ¹⁾	2 588 498,2	116,9 ⁰⁾
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	2 321,9	x	103,7	7 393,9	112,9
в том числе:					
организациями-застройщиками	2 298,1	x	103,3	6 792,5	115,2
населением	23,8	x	162,8	601,5	92,5
Строительство объектов социально-культурного назначения ²⁾					
дошкольные образовательные организации, мест	x	x	x	8 200	125,4
общеобразовательные организации, учебных мест	x	x	x	18 100	137,9
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	x	x	x	1 545	98,7
больничные организации, коек ³⁾	x	x	x	726	241,2
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	x	x	x	6	100
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	x	x	x	2 350	207,6
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	x	x	x	10	66,7
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	x	x	x	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	x	x	x	1 800	33,8
медицинский центр, кв.м	x	x	x	684,2	79,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	5 541 248,5	119,3 ⁰⁾	110,1 ¹⁾	54 946 936,7	102,1 ⁰⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	856 880,5	122,2 ⁰⁾	102,1 ¹⁾	7 873 690,3	101,0 ⁰⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ²⁾	526 422,1	96,5 ⁰⁾	93,2 ⁰⁾	x	x
Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Оборот общественного питания, млн рублей	98 618,1	115,0 ⁰⁾	118,3 ⁰⁾	974 326,1	121,6 ⁰⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	407 831,1	103,0 ⁰⁾	102,2 ⁰⁾	4 632 267,4	101,9 ⁰⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 251,5	113,8	116,6	13 897,1	101,6
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	3 573,2	104,2	77,6	53 467,5	102,5
Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	450,1	106,8	107,0	4 833,4	97,7
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	103 358,6	107,7	106,4	1 068 503,2	99,0
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{1,0)}	x	x	x	5 264 056,4	102,0 ⁰⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров,% ²⁾	x	96,2	103,4	x	103,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	x	100,40	103,68	x	107,12
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	8 703,43	100,7	x	x	x
Денежные доходы в расчете на душу населения (вторая оценка), рублей ^{1,0)}	172 140,0	114,6	119,5	x	x
Реальные денежные доходы (первая оценка), % ^{1,0)}	x	110,6	110,1	x	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁰⁾	171 302,2	98,6	113,8	170 908,8	112,9
Реальная заработная плата, % ⁰⁾	x	98,4	108,8	x	105,1
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ⁰⁾	38 015	70,1	x	x	x

Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{9,10}	11 607	102,0	88,3	x	x
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹	7 720 517,2	x	111,4	x	x
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹	10 721 049,7	x	108,6	x	x
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹¹	69,1	x	75,1	x	x
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹					
дебиторская	47 952 639,1	102,0	101,7	x	x
кредиторская	52 149 783,2	101,3	100,6	x	x
в том числе просроченная	2 369 283,4	97,2	115,5	x	x
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	2 067 909,2	119,0	x	x	x
в том числе просроченная	16 862,4	102,1	x	x	x

1) Агрегированный показатель исчисляется по видам деятельности: "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

3) Данные представляются ежеквартально.

4) В сопоставимых ценах.

5) Данные на конец декабря 2025 г., на конец декабря 2025 г. в % к концу ноября 2025 г., на конец декабря 2025 г. в % к концу декабря 2024 г. 5

6) Данные за январь-сентябрь 2025 г., январь-сентябрь 2025 г. в % к январю-сентябрю 2024 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

8) Данные за 3 квартал 2025 г., 3 квартал 2025 г. в % ко 2 кварталу 2025 г., 3 квартал 2025 г. в % к 3 кварталу 2024 г.

9) Данные за ноябрь 2025 г., ноябрь 2025 г. в % к октябрю 2025 г., ноябрь 2025 г. в % к ноябрю 2024 г., январь-ноябрь 2025 г., январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.

10) По данным Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы.

11) Данные на конец ноября 2025 г., на конец ноября 2025 г. в % к концу октября 2025 г., на конец ноября 2025 г. в % к концу ноября 2024 г.

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20социально-экономические%20показатели%20Москвы%20за%20январь-декабрь%202025%20г..pdf>

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Динамика ввода объектов офисной недвижимости, тыс. кв. м

** - GLA (арендная площадь)

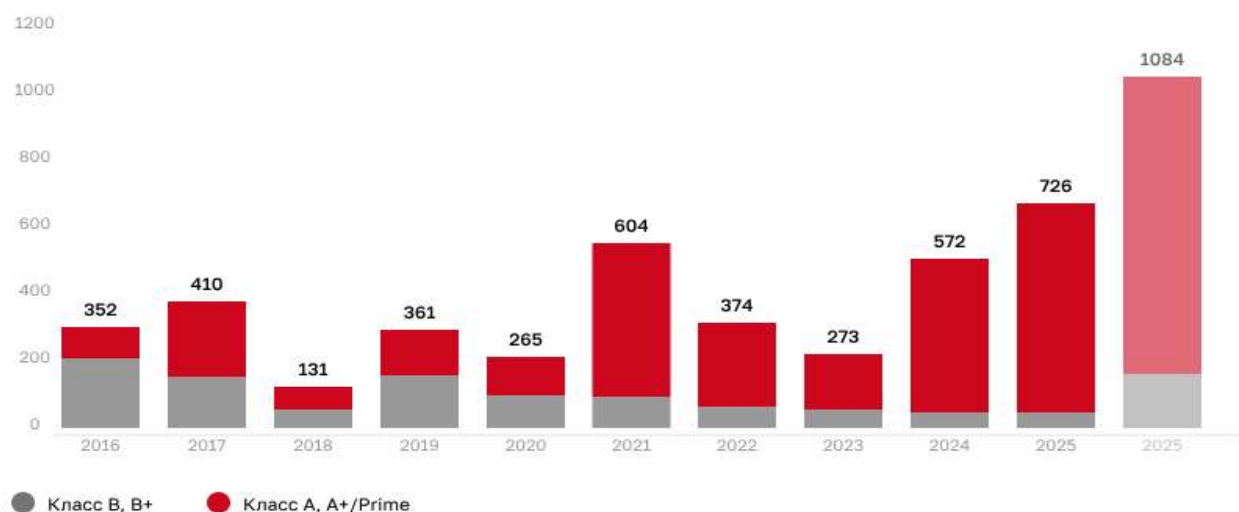


Рисунок 14.

Совокупный объем предложения достиг 21,02 млн кв. м, при фактическом вводе 726 тыс. кв. м новых офисов, более 90% из которых пришлись на классы А и А+/Prime. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды выросли на 20–39% и составили 40 930 руб. за кв. м в классе А и 67 963 руб. за кв. м в сегменте А+/Prime. Уровень вакансий скорректировался до 5,5% в классах А и А+/Prime и 5% в В/В+, оставаясь на исторически низких значениях. В перспективе 2026–2029 годов заявлен ввод порядка 2,75 млн кв. м офисных площадей, при этом более 70% будущего предложения планируется к реализации в формате продажи, а свыше половины площадей уже поглощены до ввода в эксплуатацию.

Предложение

В 2025 году введено 726 тыс. кв. м новых качественных офисных площадей, из которых более 90% представлены объектами класса А/А+ (Prime). Общий объем предложения офисного рынка Москвы составляет 21,02 млн кв. м.

В число введенных в эксплуатацию офисных объектов входят такие крупные бизнес-центры, как iCity (башни Time Tower и Space Tower) (ГВА 230 тыс. кв. м), Технопарк ЗИЛ Здание А (ГВА 60 тыс. кв. м), национальный космический центр, Slava (HQ Центробанка), Сколково Парк (корпуса 3-6) и другие.

В свою очередь, наблюдается устойчивая тенденция к переносу сроков завершения строительства бизнес-центров на протяжении последних нескольких лет.

Более 600 тыс. кв. м в сегменте офисной недвижимости, также запланированных ко вводу в 2025 году, перенесены на 2026 год. Это означает, что анонсированный девелоперами рекордный ввод в объеме 1,34 млн кв. м, в истекшем году не состоялся.

Смещение сроков ввода объектов обусловлено рядом факторов, среди которых: удорожание себестоимости строительства, недостаточная реализация площадей, снижение спроса, зафиксированное во второй половине 2025 года. Несмотря на снижение ключевой ставки, начавшейся во второй половине года, ее уровень остаётся высоким, а темпы ее снижения сдержанные.

Девелоперы закладывают более сжатые сроки строительства для своих объектов, что в результате влечет смещение изначально заложенных сроков ввода.

Ввод 2025 года

Из общего заявленного на 2025 год объема новых офисных площадей 38% пришлось на четыре масштабных проекта — штаб-квартиры крупнейших компаний. Однако, по итогам года завершены были только два из них: Национальный космический центр (Роскосмос) и комплекс Центрального банка России. Здания штаб-квартир Яндекс и Сбербанк в очередной раз перенесены.

Доля этих двух реализованных проектов в общем фактическом объеме ввода за отчётный период оказалась весомой — 40%.

Рынок офисной недвижимости демонстрирует четкий вектор развития: основной ввод новых площадей зафиксирован в высоких ценовых сегментах А и Prime. Ведущей причиной этому является устойчивый спрос на качественные офисы. На этом фоне основная стратегия девелоперов сфокусирована на проектах с высокой добавленной стоимостью.

Крупные БЦ со вводом в 2025 году

Наименование БЦ	Девелопер/Застройщик	Класс	Площадь тыс. кв. м (GLA)	Тип реализации
ICity	MR Group	A	136 000	продажа
Сколково парк к. 3-6	Millhouse	A	57 312	аренда
Медиацентр НТВ	НТВ/SVARGO group	A	50 000	BTS
Технопарк ЗИЛ (А)	ИТЭЛМА Девелопмент	A	31 000	аренда
Lakes	FORMA	A	20 000	продажа
Upside Kuntsevo	Upside Development	A	26 748	продажа
STONE Курская	STONE	A	12 612	продажа

Рисунок 15.

Ставки аренды

Рынок по-прежнему сталкивается с ограниченным предложением качественных площадей для аренды, особенно в части предложения крупных блоков в хороших локациях.

Компании, желающие арендовать современные помещения в хороших локациях, вынуждены конкурировать за ограниченное число лотов.

На этом фоне в 2025 году наблюдался существенный рост арендных ставок, особенно в сегментах класса А, А+/Prime. По сравнению с предыдущим годом, увеличение в среднем составило от 20% до 39%.

Средневзвешенная годовая запрашиваемая ставка аренды для этих классов достигла 40 930 руб. за кв.м, а для объектов класса А+/Prime — 67 963 руб. за кв. м.

В то же время, динамика роста арендных ставок в классах В/В+ замедлилась, составив в 2025 году 14%.

Спрос

Пиковый рост спроса на офисную недвижимость в Москве, наблюдавшийся в 2023–2024 годах, в 2025 году начал снижаться.

Причинами такой динамики во втором полугодии 2025 году являются ужесточение общей экономической конъюнктуры и кредитно-денежной политики, которые оказали влияние на многие бизнесы, включая госкомпании.

Это выразилось в значительном сокращении числа заключенных сделок, наиболее выраженном в сегменте аренды. Их количество сократилось ввиду ограниченного качественного и доступного предложения. Многие компании переключаются на продажу или откладывают решения на фоне непростой финансово-экономической ситуации. Многие столкнулись с необходимостью оптимизации операционных затрат.

Падение объясняется рекордно низкой вакантностью, высокими арендными ставками и ограниченным предложением качественных площадей. Сократилось и участие государственных корпораций.

Ключевые факторы спроса:

Рынок смещается в сторону продаж. Высокие арендные ставки, нехватка арендного предложения и желание девелоперов быстрее возвращать инвестиции привели к росту предложения офисов на продажу.

Инвесторы активны. Несмотря на общее снижение объёма сделок, спрос со стороны частных инвесторов и фондов остаётся высоким.

Аренда становится точечной. Компании оптимизируют арендуемые площади, чаще выбирают гибкие форматы или покупают помещения для собственных нужд.

Ввод новых площадей пока не уравнивает спрос, в предложении преобладают лоты мелкой нарезки, удалённые локации.

Уровень вакансии

В последние годы наметилась явная тенденция к переносу сроков ввода БЦ, что отражается на сохранении дисбаланса между спросом и предложением. Объёмы, которые вышли на рынок, представлены преимущественно классом А и Prime, что способствовало небольшому росту вакансии в данном сегменте.

Этим объясняется небольшая корректировка уровня вакансии в сравнении с 2024 годом: в классе А, А+/Prime с 4,9% до 5,5%, в В/В+ с 5,6% до 5%.

Уровень вакантности в офисах Москвы

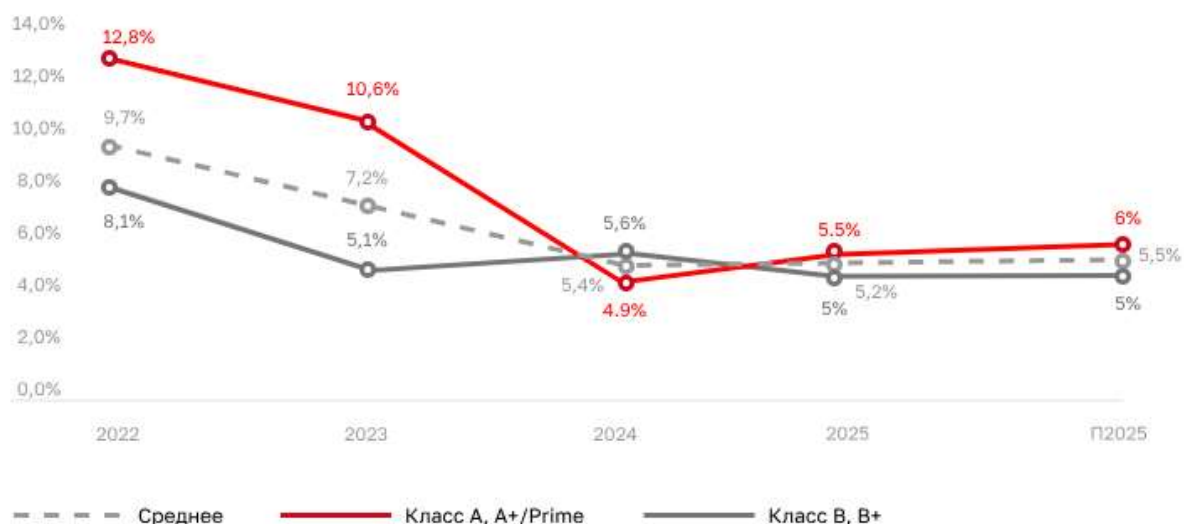


Рисунок 16.

Предложение 2026–2029 гг.

Перспективное предложение в горизонте 2026–2029 годов в основном представлено комплексами премиального уровня. Из общего заявленного ввода только 10% бизнес-центров заявлено в классе В/В+.

Как уже отмечалось ранее, данный факт обусловлен стабильным спросом на высококласные офисы и высокой добавленной стоимостью. Смещение предложения в сторону премиального сегмента — это осознанная стратегия девелоперов в ответ на текущие рыночные реалии и спрос крупных пользователей.

Экспонируемое предложение офисной недвижимости в строящихся объектах Москвы на 2026–2029 годы характеризуется значительными объёмами (2,75 млн кв.м), доминированием продажи над арендой и высоким уровнем предварительного освоения.

В структуре офисного предложения строящихся объектов наибольшее количество лотов составляют помещения до 300 кв. м. Мелкая нарезка максимально расширяет клиентскую аудиторию.

Доминирование продажи над арендой: В 2026 году более 70% новых площадей планируется вывести на рынок именно для продажи.

Высокий уровень поглощения до ввода в эксплуатацию: более половины площадей с плановым вводом в 2026–2029 гг., запланированных к вводу до конца 2026 года, уже проданы, сданы или реализуются в формате BTS (56%). Это подтверждает устойчивый спрос со стороны конечных пользователей, так и инвесторов разных категорий.

Ограниченное «свободное» предложение: только 44% площадей в период 2026–2029 гг. остаются доступными для новых арендаторов и покупателей.

Продажа и аренда в строящихся объектах

За последние 1,5 года прирост предложения офисной недвижимости на продажу достиг 65%.

На фоне дефицита площадей в центре, спрос смещается в децентрализованные районы. Новые объекты в этих локациях также соответствуют высоким стандартам класса А, имеют развитую инфраструктуру и удобное транспортное сообщение.

В рамках программы МПТ/КРТ возводится около 40% всего объема офисных объектов. В таких проектах задействованы девелоперы, пришедшие преимущественно из жилого сектора. Их участие объясняется городскими льготами и удобной для них финансовой моделью проекта.

Для девелоперов жилого сектора приоритетом является продажа объекта целиком «в одни руки», чтобы обеспечить быстрой возврат капитала. Зачастую период экспонирования под моно-пользователя удлиняется, и девелоперы выводят объекты в «нарезку».

Этим объясняется возросший на рынке объем предложения небольших лотов в продажу.

Лоты мелкой нарезки, выводимые на рынок «под спрос» среднего и малого бизнеса, частных инвесторов, более дорогие, однако, именно они формируют средний уровень цен сегодня.

Средняя стоимость квадратного метра на рынке офисной недвижимости в 2025 году составил 595 000 руб.

В условиях увеличения себестоимости строительства, прогнозируется, что в 2026 году продолжится тенденция к росту цен на офисную недвижимость. Этот рост будет обусловлен сохраняющимся, а также потенциальным спросом на офисные помещения, однако ожидается, что его динамика будет менее интенсивной.

Низкая вакантность в топовых локациях и растущие ставки в классе А, А+/Prime делают привлекательными для инвестиций премиальные объекты, несмотря на высокие цены.

Рынок гибких офисов

По итогу года объем предложения гибких офисов достиг 404 тыс. кв.м, что составляет порядка 2% от общего объема рынка офисной недвижимости.

Спрос на сервисные офисы стимулируется низкой вакансией на рынке классических офисов, отсутствием затрат на ремонт и оснащение, а также удобным форматом обслуживания «все включено».

Основной объем сделок в отчетном периоде обеспечили компании из сферы торговли, строительной отрасли, IT-компаний.

Средняя арендная ставка за рабочее место резко выросла за 2025 год и составляла около 53 тыс. руб./мес., что на 32% выше, чем годом ранее.

Внутри ТТК и в премиальных локациях ставки достигали 64–84 тыс. руб./мес.

По итогу года средний уровень вакансии в сегменте вырос до 10% (5% в 2024 году), что явилось следствием открытия новых крупных площадок.

Тенденции и прогнозы

1. Драйверы роста и структура предложения

В ближайшие годы основными источниками пополнения офисного предложения останутся проекты, реализуемые в рамках программ МПТ и КРТ. Значительную часть новых площадей на первичном рынке составят объекты, выставляемые на продажу, а не в аренду.

2. Требования к управлению и операторам

В условиях преобладания площадей, разделенных на мелкие лоты для продажи частным инвесторам, возрастет спрос на профессиональные управляющие компании, обладающие опытом работы со зданиями, имеющими множество собственников (мультисобственность).

3. Динамика цен и сроков реализации проектов

- **Ставки и цены:** ожидается дальнейший рост среднерыночных ставок аренды и цен на продажу, однако его темпы будут умереннее, чем в предыдущие периоды. Вероятны точечные корректировки в отдельных локациях или сегментах.

- **Ввод объектов:** Тенденция к переносу сроков сдачи новых объектов сохранится. Девелопмент будет находиться под давлением общеэкономических и внутриотраслевых факторов.

4. Факторы спроса и развитие форматов

- **Общий спрос:** В среднесрочной перспективе (ближайший год) спрос на офисные площади будет более сдержанным из-за сложившейся макроэкономической ситуации и конъюнктуры финансового рынка. Вероятна реализация отложенного спроса, сформировавшегося во 2 половине 2025 года.

- **Сегмент сервисных офисов:** в следствии сдержанного спроса, высоких базовых ставок аренды и возросшей вакансии операторы сервисных офисов будут

Источник: <https://cre.ru/analytics/100999>

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, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 46С2	Нет	продажа	368	Хорошее	89 674 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/329342608/
2	Торгово-офисные помещения	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 46С7	Нет	продажа	481	Хорошее	92 796 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/329342658/
3	Торгово-офисные помещения	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Красноказарменная ул., 15с3	Нет	продажа	2867	Хорошее	80 223 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/326280651/
4	Торгово-офисные помещения	Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 38к25	Нет	продажа	2018,5	Хорошее	71 836 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/328492950/
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 будьвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	Нет	продажа	200	Хорошее	147 000 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-136685807
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	г. Москва, ул. Малая	Нет	продажа	260,0	Хорошее	146 154	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
	помещения	Лубянка, 16 М. Тургеневская					руб/кв.м.	
15	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Ботанический сад, Сельскохозяйственная улица, 16А	Нет	продажа	1580,0	Хорошее	60 549 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1580_m_1057830299
16	мин.						60 549	Для расчетов рыночной стоимости приняты аналоги в ценовом диапазоне от 71 836 до 92 796 руб./кв.м. (позиция 1,2,3,4)
17	мах.						262 861	
18	среднее значение						135 136	
Аренда								
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Воробьевы горы	Не установлено	аренда	296	Хорошее	1 375 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/97425/
26	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. парк культуры	Не установлено	аренда	688	Хорошее	17 500 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/96323/
27	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
28	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
29	Торгово-офисные	г. Москва, ЦАО, Тверская	Не	аренда	1059	Хорошее	3 750	https://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/belaya-

№ 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
	помещения	Лесная ул., 5 М. Белорусская	установлено				руб/кв.м./мес.	ploshchad-arenda-ofisa-690-kv-m-o-1457
30	мин.						1 375	Для расчетов рыночной стоимости приняты аналоги в ценовом диапазоне от 1833 до 2286 руб./кв.м./мес. (позиция 19,20,21)
31	мах.						17 500	
32	среднее значение						4 295	

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. Объекты свободного назначения

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,32
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно "красной линии"	0,08
4	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Этаж расположения	0,05
7	Наличие отдельного входа	0,05
8	Физическое состояние объекта	0,05
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Источник: Справочник Оценщика и судебного эксперта - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

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 специфических 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 506. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, 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)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

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.

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 №18.

Таблица 322. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,13
	нет	0,89	1,00

Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 год. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

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 №19

Таблица 296. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,15	1,24
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,05	1,13
	цоколь	0,87	0,95	1,00	1,07
	подвал	0,81	0,88	0,93	1,00

Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 год. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

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 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода:

Таблица №20

Таблица 438. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,31	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,85	1,00	1,11	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,76	0,90	1,00	1,14
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,79	0,88	1,00

Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 год. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

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 60 549 до 262 861 руб./кв.м. Средняя стоимость предложения за 1 кв.м. составляет 135 136 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 4 295 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. 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 разделу 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 разделу 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 разделу 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 разделу 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 21. 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 эффективно 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 №22. Выбранные подходы и методы оценки.

№ п/п	Подход к оценке	Методы оценки
1	2	3
1	Сравнительный подход	Метод корректировок
2	Доходный подход	Метод прямой капитализации доходов
3	Затратный подход	Не применялся

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

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, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом. Таким образом, в дальнейших расчетах для определения рыночной стоимости объекта оценке в качестве единицы сравнения использовалась единица площади (1 кв.м.).

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

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- **I группа**
 - на состав передаваемых прав на объект;
 - на условия продажи;
 - на условия финансирования;
 - тип цены (цена предложения / цена сделки);
 - на состояние рынка (дату предложения/сделки);
- **II группа**
 - местоположения;
 - площадь;
 - физическое состояние здания;
 - этаж расположения;
 - наличия отдельного входа;
 - состояние внутренней отделки;

Последовательность внесения корректировок

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

$K_{ед}$ - количество единиц сравнения;

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

$P_{пр}$ - величина процентной поправки.

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

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

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

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

$$V=(C_{ед}*K_{ед})+П_{ад}$$

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 23. Описание объектов аналогов для объекта оценки ²

№ 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 2 444,8 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 368,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 481,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 2 867,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 2 018,5 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, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 46С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 46С7	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Красноказарменная ул., 15с3	Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 38к25
8	Проходимость места	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
9	Автомобильный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
10	Дата предложения	Май 2026 года	Май 2026 года	Май 2026 года	Май 2026 года	Май 2026 года
11	Этажность здания расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/7	1/7	1/2	1/3
12	Этаж расположения объекта оценки	Переменная этажность	3/7	6/7	1/2	1/3
13	Общая площадь объекта, кв.м.	2 444,8	368,0	481,0	2 867,0	2 018,5
14	Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
15	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
16	Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1

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
17	Изолированность	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
18	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
19	Инженерные системы	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
20	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
21	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
22	Цена, руб.		33 000 000	44 635 000	230 000 000	145 000 000
23	Цена, руб./кв.м.		89 674	92 796	80 223	71 836
24	Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/329342608/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/329342658/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/326280651/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/328492950/ (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-аналогам корректировки не применяются, т.е. корректировка «0». Обоснования вносимых корректировок приведено ниже.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину торга. (См. табл. Ниже):

Таблица 24. Корректировка на торг, %

Таблица 506. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, 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)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 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. Данная корректировка не применялась. Объекты признаны сопоставимыми.

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. Однако для объекта оценки данная корректировка не применялась, в связи с тем, что объекты аналоги продаются по фиксированной стоимости за кв.м. не зависимо от площади.

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 оцениваемого объекта объектов аналогов, средневзвешенного значения скорректированной стоимости, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

где V – искомый показатель, σ – среднее квадратичное отклонение, \bar{X} – средняя величина.

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

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

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

Где,

K - искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

5.4.2. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 25. Расчет стоимости сравнительным подходом ³

№ 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.		33 000 000	44 635 000	230 000 000	145 000 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	2444,8	368	481	2867	2018,5
3	Цена предложения	руб./кв.м.		89 674	92 796	80 223	71 836
4	Поправка на торг	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
5	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
6	Дата предложения	дата	Май 2026 года	Май 2026 года	Май 2026 года	Май 2026 года	Май 2026 года
7	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
9	Местоположение		г. Москва	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 46С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 46С7	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Красноказарменная ул., 15с3	Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 38к25
10	Проходимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
11	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
12	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
14	Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
15	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
16	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
17	Характер использования (назначение)		Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)
18	Коэффициент корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
20	Корректировка на общую площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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
21	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
22	Корректировка на этаж расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
23	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
24	Инженерные сети, подведенные к оцениваемому объекту		В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
25	Корректировка коммуникации	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
26	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
27	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
28	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
29	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		80 976	83 795	72 441	64 868
30	Сумма корректировок по модулю	%		9,7%	9,7%	9,7%	9,7%
31	Весовые доли			0,25	0,25	0,25	0,25
32	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	75 520				
33	Стоимость улучшений	руб.	184 631 296				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 25а. 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
1	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	77:09:0004021:5353	75 520	0	0	0	75 520	7 952 256
2	г. Москва, Люблинская	214,60	77:04:0004017:5889	75 520	0	0	0	75 520	16 206 592

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

	ул., д.175								
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	75 520	0	0	0	75 520	8 790 528
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	75 520	0	0	0	75 520	7 272 576
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	75 520	0	0	0	75 520	5 429 888
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	75 520	0	0	0	75 520	5 422 336
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	75 520	0	0	0	75 520	88 849 280
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	75 520	0	0	0	75 520	6 540 032
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	75 520	0	0	0	75 520	11 343 104
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	75 520	0	0	0	75 520	4 561 408
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	75 520	0	0	0	75 520	11 985 024
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	75 520	0	0	0	75 520	10 278 272
13	Итого:	2 444,8							184 631 296

Источник: Расчеты Оценщика

5.4.3. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки 08 мая 2026 года составляет, с учетом НДС:

184 631 296 рублей 00 копеек

(Сто восемьдесят четыре миллиона шестьсот тридцать одна тысяча двести девяносто шесть) рублей 00 копеек

Таблица 26. 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	7 952 256
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	16 206 592
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	8 790 528
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	7 272 576
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	5 429 888
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	5 422 336
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	88 849 280
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	6 540 032
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	11 343 104
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	4 561 408
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	11 985 024
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	10 278 272
13	Итого:	2 444,8		184 631 296

Источник: Расчеты Оценщика

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 торга. Размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица 27. Корректировка на торг, %

Таблица 506. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, 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)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 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. Данная корректировка не применялась. Объекты признаны сопоставимыми.

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на тип объекта

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

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

Корректировка на коммунальные и иные платежи

Данная корректировка применяется в том случае если представленные на рынке объекты аналоги содержат в предлагаемой стоимости арендной платы расходы на эксплуатацию и содержание того или иного объекта. Величина данного процента зависит от размеров объектов, качества помещений и ряда других параметров. 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 оцениваемого объекта 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 28. Расчет арендной ставки для объекта оценки ⁵

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	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года		Ноябрь 2025 года		Ноябрь 2025 года	
Арендная плата, руб./год		18 202 800		15 441 192		5 760 720	
Общая площадь, м2	2 444,8	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 (См. Приложение)	
КОРРЕКТИРОВКА	ОПИСАНИЕ	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение
Состав прав	Аренда	Аренда	0%	Аренда	0%	Аренда	0%
Условия финансирования	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия продажи	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия рынка (дата продажи)	Ноябрь 2025 года	Май 2025 года	0%	Май 2025 года	0%	Май 2025 года	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-9,7%	предложение	-9,7%	предложение	-9,7%
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	2444,8	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		-9,7%		-9,7%		-9,7%	
Согласование результатов							
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		1 957		1 655		2 064	
Весовые доли		0,33		0,33		0,33	
Коэффициент вариации, %		646		546		681	
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей	1 873						

Источник: Расчеты Оценщика

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.

Таблица 29. Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,87	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,93
4	Производственные помещения и здания	0,68	0,92	0,84

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4180-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>

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

- 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 30.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,30	0,23
3	Складские помещения и здания	0,05	0,21	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	0,21

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4182-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2026-goda>

В связи с отсутствием необходимого объема достоверной рыночной информации 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 31. Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		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	0,07	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

Ставка капитализации принята 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:

Сзд – 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;

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

где:

Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;

S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 32. Определение стоимости объекта методом капитализации дохода

№ п/п	Показатель	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	2444,8
2.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м.	1873
3.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м./год	22 476
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	54 949 325
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	34
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7.	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	36 266 555
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	31,00%
9.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб	17 034 291
10.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	19 232 264
11.	Коэффициент капитализации, %	12
12.	Справедливая стоимость Объекта (V) , руб.	160 268 868

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 32а. 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	65 555	0	0	0	65 555	6 902 942
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	65 555	0	0	0	65 555	14 068 103
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	65 555	0	0	0	65 555	7 630 602
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	65 555	0	0	0	65 555	6 312 947
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	65 555	0	0	0	65 555	4 713 405
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	65 555	0	0	0	65 555	4 706 849
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	65 555	0	0	0	65 555	77 125 459
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	65 555	0	0	0	65 555	5 677 063
10	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	65 555	0	0	0	65 555	9 846 361
11	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	65 555	0	0	0	65 555	3 959 522

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

12	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	65 555	0	0	0	65 555	10 403 579
13	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	65 555	0	0	0	65 555	8 922 036
14	Итого:	2 444,8						160 268 868

Источник: Расчеты Оценщика

5.5.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, на дату оценки 08 мая 2026 года составляет, с учетом НДС:

160 268 868 рублей 00 копеек

(Сто шестьдесят миллионов двести шестьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 33. 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	6 902 942
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	77:04:0004017:5889	14 068 103
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	77:09:0001024:1582	7 630 602
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,3	77:09:0005013:9769	6 312 947
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	77:03:0006013:12098	4 713 405
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	77:01:0004018:6365	4 706 849
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	77:01:0006017:2957	77 125 459
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	77:02:0014008:3330	5 677 063
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	77:01:0002004:2588	9 846 361
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,4	77:09:0003016:6922	3 959 522
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	77:07:0008001:10797	10 403 579
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	77:04:0004007:12436	8 922 036
13	Итого:	2 444,8		160 268 868

Источник: Расчеты Оценщика

5.6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

Таблица 34. Данные по трем подходам

Подход	Справедливая стоимость, руб.
Затратный, руб.	Не применялся
Сравнительный, руб., с НДС	184 631 296
Доходный, руб., с НДС	160 268 868

Источник: Расчеты Оценщика

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 35. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по затратному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по сравнительному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по доходному подходу с весовым коэфф. руб.	Сумма округленно руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	Не применялся	—	—	7 952 256	0,5	3 976 128	6 902 942	0,5	3 451 471	7 427 599
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	Не применялся	—	—	16 206 592	0,5	8 103 296	14 068 103	0,5	7 034 052	15 137 348
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	Не применялся	—	—	8 790 528	0,5	4 395 264	7 630 602	0,5	3 815 301	8 210 565
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	Не применялся	—	—	7 272 576	0,5	3 636 288	6 312 947	0,5	3 156 474	6 792 762
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	Не применялся	—	—	5 429 888	0,5	2 714 944	4 713 405	0,5	2 356 703	5 071 647
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	Не применялся	—	—	5 422 336	0,5	2 711 168	4 706 849	0,5	2 353 425	5 064 593
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	Не применялся	—	—	88 849 280	0,5	44 424 640	77 125 459	0,5	38 562 730	82 987 370
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	Не применялся	—	—	6 540 032	0,5	3 270 016	5 677 063	0,5	2 838 532	6 108 548
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	Не применялся	—	—	11 343 104	0,5	5 671 552	9 846 361	0,5	4 923 181	10 594 733
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	Не применялся	—	—	4 561 408	0,5	2 280 704	3 959 522	0,5	1 979 761	4 260 465
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	Не применялся	—	—	11 985 024	0,5	5 992 512	10 403 579	0,5	5 201 790	11 194 302
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	Не применялся	—	—	10 278 272	0,5	5 139 136	8 922 036	0,5	4 461 018	9 600 154
13	Итого:				184 631 296			160 268 868			172 450 086

Источник: Расчеты Оценщика

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 2 444,8 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 08 мая 2026 года составляет, с учетом НДС:

172 450 086 рублей 00 копеек

(Сто семьдесят два миллиона четыреста пятьдесят тысяч восемьдесят шесть) рублей 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 36. 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	7 427 599
2	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	77:04:0004017:5889	15 137 348
3	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	77:09:0001024:1582	8 210 565
4	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	96,30	77:09:0005013:9769	6 792 762
5	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	77:03:0006013:12098	5 071 647
6	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	77:01:0004018:6365	5 064 593
7	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	77:01:0006017:2957	82 987 370
8	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	77:02:0014008:3330	6 108 548
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	77:01:0002004:2588	10 594 733
10	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,40	77:09:0003016:6922	4 260 465
11	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	77:07:0008001:10797	11 194 302
12	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	77:04:0004007:12436	9 600 154
13	Итого:	2 444,8		172 450 086

Источник: Расчеты Оценщика

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 2 500 кв.м. В результате проведенных расчетов Справедливая стоимость оцениваемого объекта составляет 70 538 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,
 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
	Всего:		2 444,80

Генеральный директор

Мамаев А.А.



Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Вложения в материальные ценности						
03.01	196 418 902,00				196 418 902,00	
Нежилое помещение Москва, пр. Ленинградский, д.50	8 459 960,00				8 459 960,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Владимирская 2-я, д.36	5 776 554,00				5 776 554,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Грузинская Б., д.14	5 768 520,00				5 768 520,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Енисейская, д.16/21	6 957 574,00				6 957 574,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Космодемьянских 3 и А., д.10	4 852 627,00				4 852 627,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.2	94 521 775,00				94 521 775,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Люблинская, д.175	17 241 286,00				17 241 286,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Михалковская, д.16/1	9 351 751,00				9 351 751,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Полянка Б., д.28, корп.1	12 067 294,00				12 067 294,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Толбухина, д.9, корп.1	12 750 196,00				12 750 196,00	
Нежилое помещение Москва, ул. Чистова, д.22	10 934 478,00				10 934 478,00	
Нежилое помещение Москва, ш. Хорошевское, д.1	7 736 887,00				7 736 887,00	
Итого	196 418 902,00				196 418 902,00	

142

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. 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
объявлена запись регистрации № 77-77-13/005/2010-227

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



02 40 09 0145118

146

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Е.А. Егорова

2.03.2010

Подпись

Исполнитель

Орехова Т.С.

2.03.2010

Подпись

Уполномоченный специалист по
строениям и сооружениям
Нестерова Т.С.

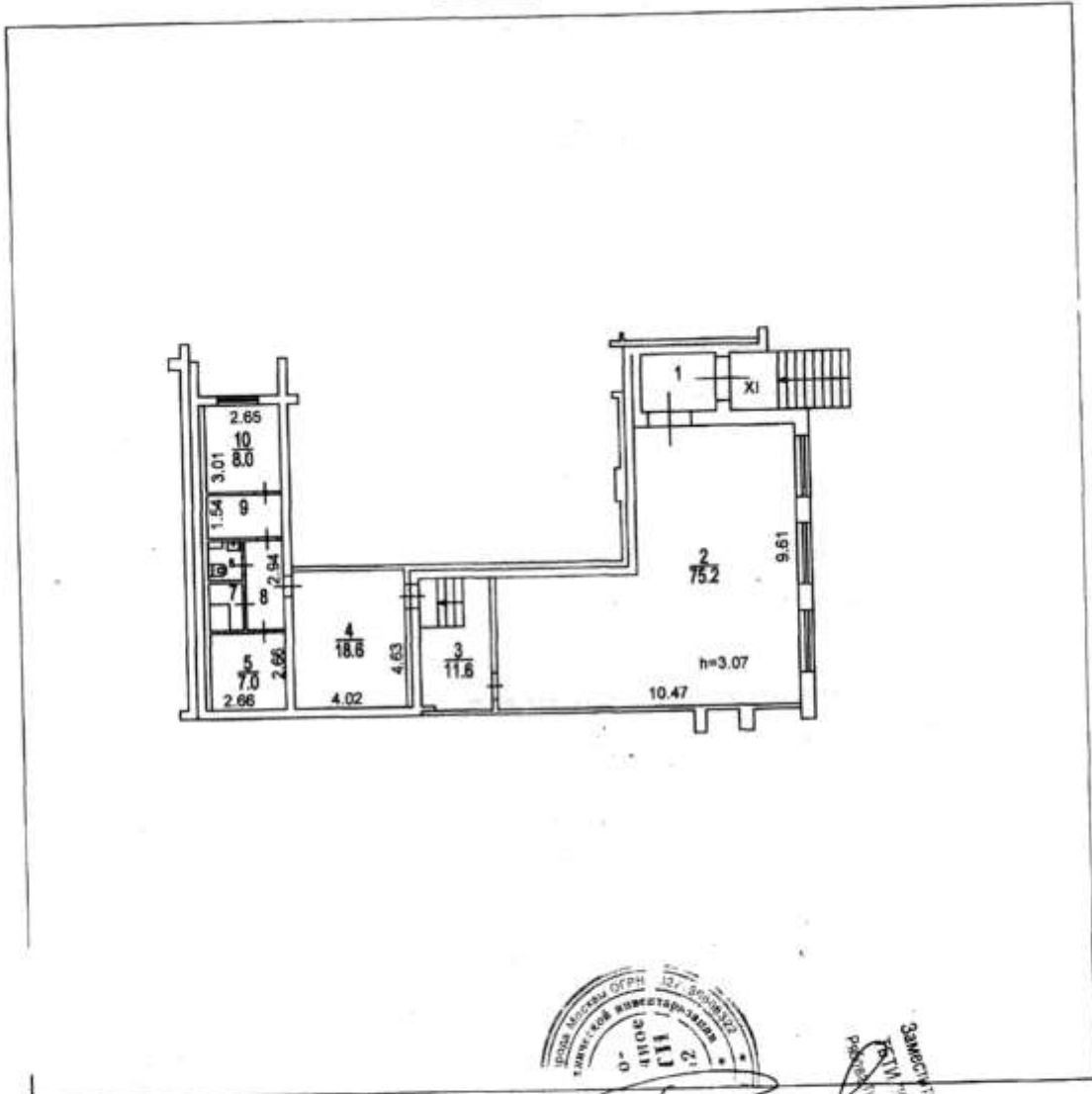
842

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учётный номер) 2069 / 18 (00067443 : 0217)
 План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

М. П.



Заместитель
 Е. А. ЕГОРОВА
 (подпись, фамилия)
 ИЖА
 КОС
 ИНВЕНТАРИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ БЮРО

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Воро технической инвентаризации Юго-Восточное ТВИ

Начальник ТВИ 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.)

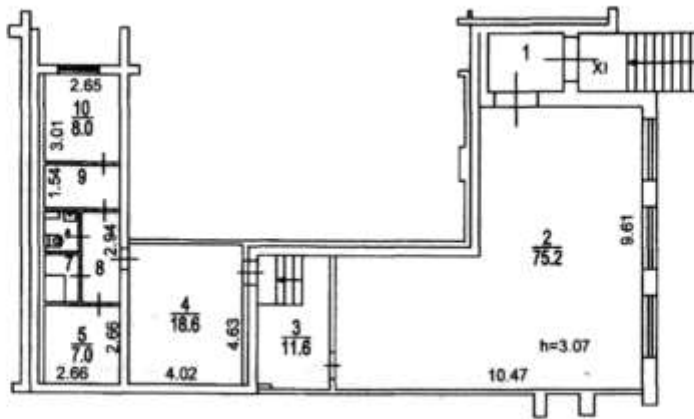
домовл. (вл.): - дом 22
нужное подчеркнуть

корпус - строение (сооружение) -
нужное подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) XI

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

1 И ЭТАЖ



② Юго-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

03 40 300185

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.

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

Масштаб 1:200

150

Юго-Восточное ТЭГИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Чистова, 22

стр. 1

Помещение N XI Тип: Торговые
Последнее обследование 10.10.2006

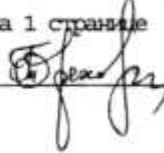
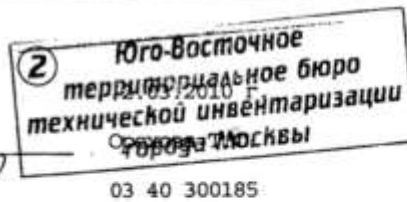
ф.25

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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,8			4,8			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
Гестерова 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: **ТАЛЕВСКИЙ АА**

Повторное, взамен свидетельства 77 АМ 578263 от 18.05.2010

77 АМ № 579972

162

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВИ

ВЫГСКА 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	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00012675		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Ленинградский просп.		
Дом	50	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	7640,7	Количество квартир	72
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	810,0	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	768,0	Год постройки	1936
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	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: встроено-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 MA 25-0073 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М



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



02 92 09 0210981

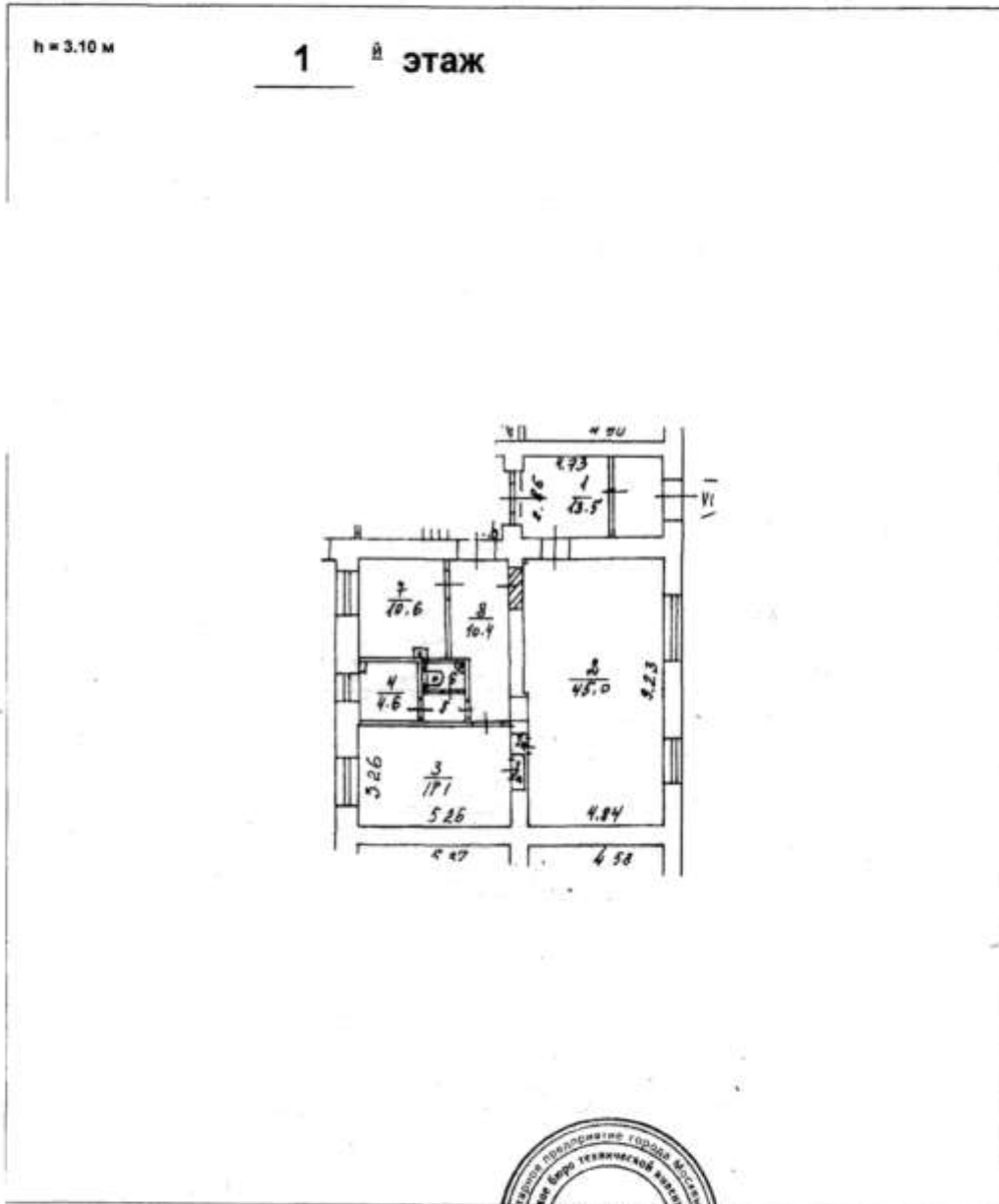
165

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2213/1 (00012675:0006)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



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

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 50

стр. 1

Помещение N VI Тип: Торговые
 Последнее обследование 17.10.2006
 Распоряжение Мосжилнадзора
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 31.03.2006 N А0022019-06

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	13,5		13,5				310
	2	зал торговый	45,0	45,0					
	2а	шкаф встроенный	0,4		0,4				
	3	кабинет	17,1	17,1					
	3а	шкаф встроенный	0,4		0,4				
	4	пом. подсобное	4,6		4,6				
	5	коридор	1,6		1,6				
	6	уборная	1,7		1,7				
	7	кабинет	10,6	10,6					
	8	коридор	10,4		10,4				
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



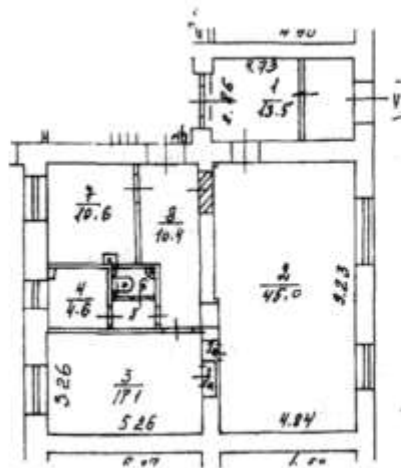
02 92 09 0210983

167

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № VI
ПОМЕЩ.КОРП. (СТР.) № _____ (_____) ДОМ № 50ПО (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 h1эт=1,98				

Вкрг технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель Рогозина А.Н.



03 92 300258

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



02 92 09 0210977

169

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

Дати выдачи: " " 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. 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: ГЛАВВСКИЙ АА

77 АМ № 579099

181

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	11	на	2009	Год постройки	1995
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hтх=2,22 hтх=2,30 h1эт=2,65 h1эт=3,15 h2-14эт=2,65 hт=1,90 hчн=2,30				

Вро технической инвентаризации Юго-Восточное ВТИМ

Начальник ВТИМ

Е.А.Егорова

"1" марта 2010 г.

Исполнитель Никитина Г.Н.



03 40 300184

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

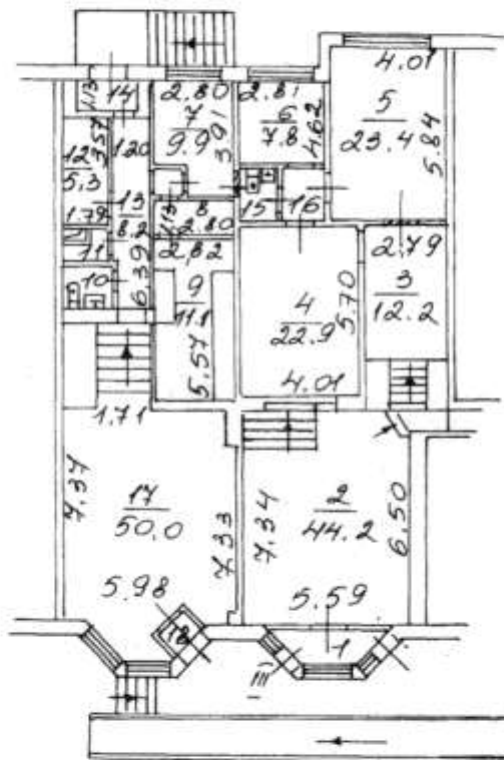


02 40 09 0145053

182

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Люблинский ул.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ ДОМ 145
нужное подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) III
 квартал № 20-10 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



2
 Юго-восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации
 строения 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 2000 г.

Масштаб 1:200

113

Юго-Восточное ТЭИМ

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.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,5		4,5				315
	2	зал торговый	44,2	44,2				торгов.	
	3	зал торговый	12,2	12,2				торгов.	
	4	зал торговый	22,9	22,9				торгов.	
	5	склад	23,4	23,4				торгов.	
	6	пом.подсобное	7,8		7,8			торгов.	
	7	кабинет	9,9	9,9				торгов.	
	8	коридор	3,2		3,2			торгов.	
	9	склад	11,1	11,1				торгов.	
	10	санузел	2,5		2,5			торгов.	
	11	кладовая	1,1		1,1			торгов.	
	12	гардеробная	5,3		5,3			торгов.	
	13	коридор	8,2		8,2			торгов.	
	14	тамбур	2,2		2,2			торгов.	
	15	санузел	2,3		2,3			торгов.	
	16	коридор	2,4		2,4			торгов.	
	17	зал торговый	50,0	50,0				торгов.	
	18	тамбур	1,4		1,4			торгов.	
Итого по помещению			214,6	173,7	40,9				
---Нежилые помещения всего			214,6	173,7	40,9				
в т.ч. Торговые			214,6	173,7	40,9				

Экспликация на 1 странице

1.03.2010 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

03 40 300184

Юго-Восточное бюро
мероприятий по
технической инвентаризации
города Москвы

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



02 40 09 0145044

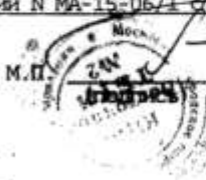
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1, всего листов 2Дата 01.03.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2114/11 (00061066:0385)

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

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

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

Начальник Юго-Восточного БТИ

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

02 40 09 0145047

185

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

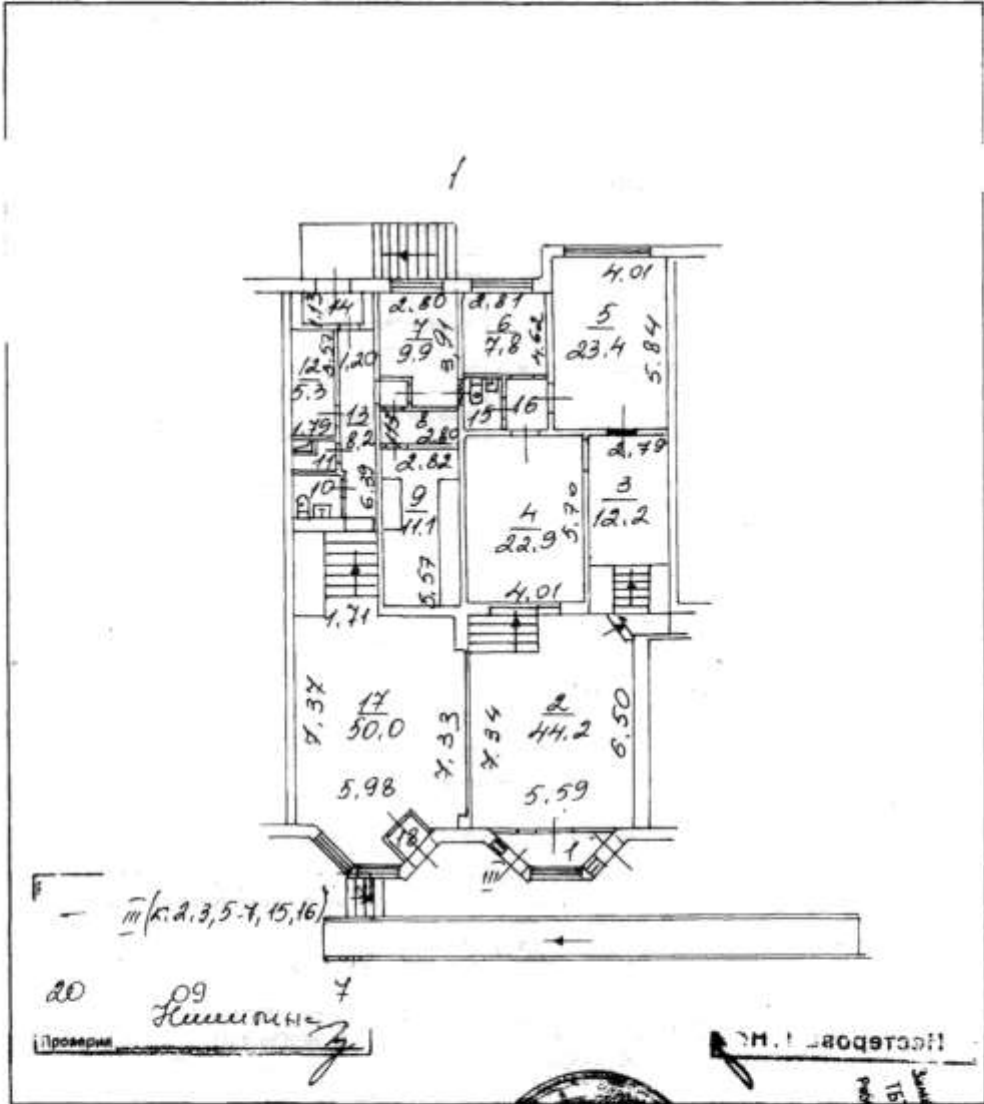
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

М.П. (инициалы, фамилия)

186

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

форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юго-Восточное ВТИИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00061066		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Люблинская ул.	
Дом	175	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	17206,0	Количество квартир	222
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	6380,5	Материал стен	панельные
	лестничных клеток	872,9	Год постройки
технического подполья технического этажа	3768,0	Этажность (без учета подземных этажей)	12-14
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	1739,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4117,7
Площадь застройки (кв.м.)	3486	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	9052,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2133,1 -



02 40 09 0145043

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 пересоборудование в ТВИ не предъявлено

Начальник ТВИ

Е.А.Егорова

1.03.2010 Подпись

Исполнитель

Никитина Г.Н.

1.03.2010 Подпись

М.П.
Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Нестерова Т.К.

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

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт, ГорВТИ №			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	h1п=2,18 h1эт=2,65 h1эт=3,00 h1эт=3,17 h2-14эт=2,65				

Воро 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
Цырульникова В.А.



02 92 09 0210961

182

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Михалковская ул., 16/1

стр. 1

Помещение N IIa Тип: Вытового обслуживания
 Последнее обследование 15.09.2004
 Помещение переоборудовано без разрешения
 Распоряжение префекта
 от 6.10.2000 N 5673

ф.25

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			
	8a	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
 строений и сооружений

Цырульникова В.А.



Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 92 09 0210967

183

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

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане IIa
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 15.09.2004
Помещение переоборудовано без разрешения
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или органа связи)
свидетельство об аккредитации N 10/16-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.



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



02 92 09 0210965

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.	-
Функциональное назначение		Строение	-
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.

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: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 98 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
2-2562933

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" июня 2010 года
сведена запись регистрации № 77-77-13/005/2010-236*

Регистратор: ГАДЕВСКИЙ АА

Повторное, 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 ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



02 92 09 0210971

180

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

2.02.2010

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2.02.2010

Подпись

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

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 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 - 26.05.2006
- 1.11. 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

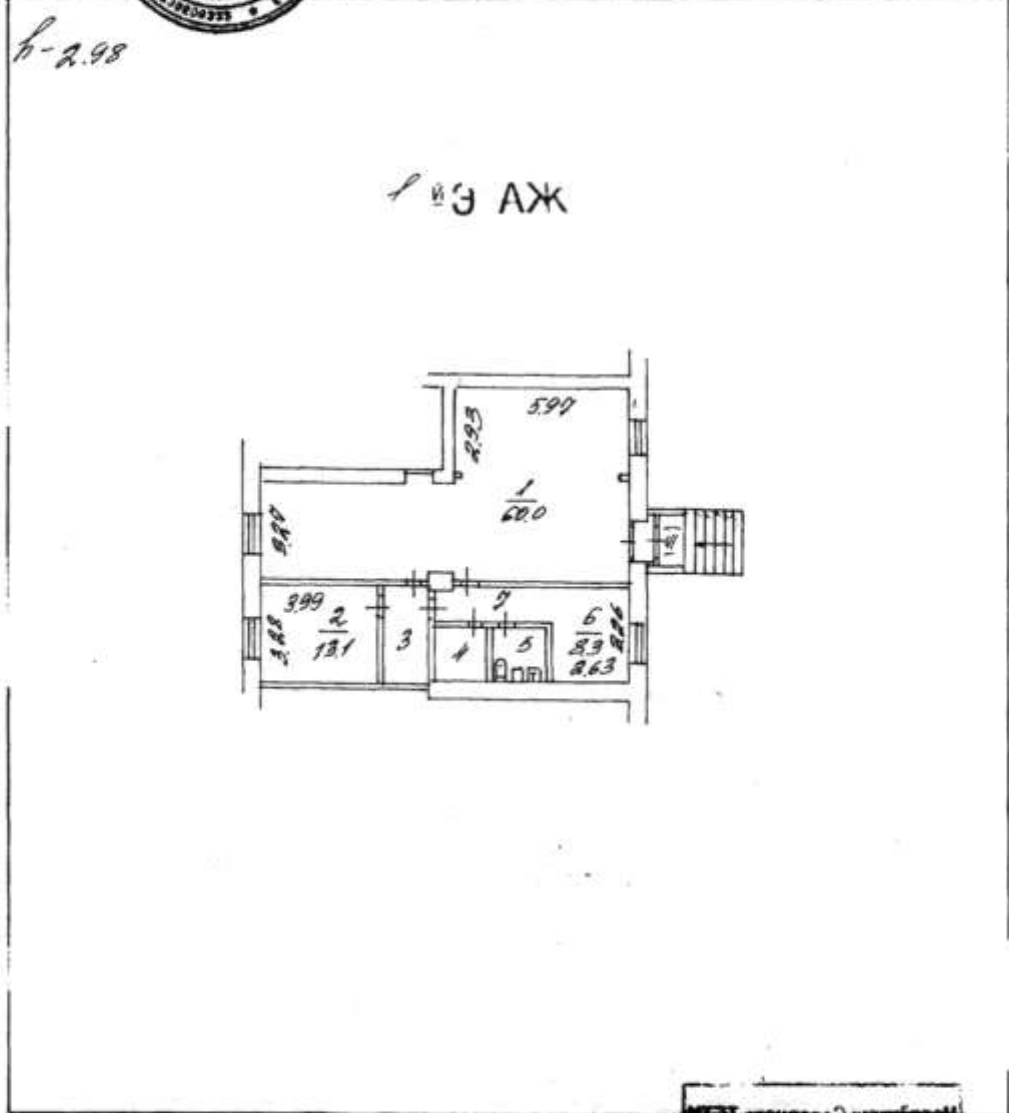
Лист № 2, всего листов 2

Инвентарный номер,
Инвентарный номер,
(ранее присвоенный инвентарный номер)



2143/1 (00088054.0106)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)
(полное наименование должности)

[Handwritten signature]



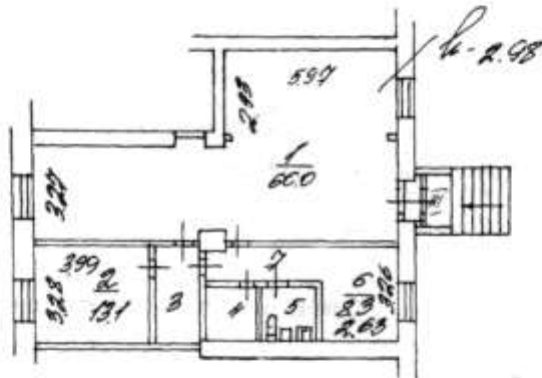
РОССТАНДАРТ
Н.А. РОЗНОВА

Леонова
Галина Анатольевна
Заместитель руководителя
ОБЪЕКТА

143

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Тархановское ш.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 1
участок под-черкнуты
 корпус _____ строение (сооружение) _____
участок под-черкнуты
 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 _____
 Проведено Рудыкин В. А.
 « 02 » 05 2010 200 г.

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	2.02.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			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	h1=2,37 h2=2,45 h3=2,74 h4=2,98 h5=3,00 h1эт=3,31 h2эт=2,90 h2-3эт=2,98 h4эт=2,88 h4эт=3,05 h5эт=3,11				

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.

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

03 92 300261

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



Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 92 09 0210975

196

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 " г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор:  АЛЕКСАНДРОВСКИЙ АА

77.АМ № 579097

198

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	22.01.10	ОБЪЕКТ	нежилое помещение		
Паспорт ГорБТИ №			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 БТИ

Начальник БТИ

Л.А. Сверчкова

"22" января 2010 г.



Исполнитель Егина М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.



02 34 09 0099155

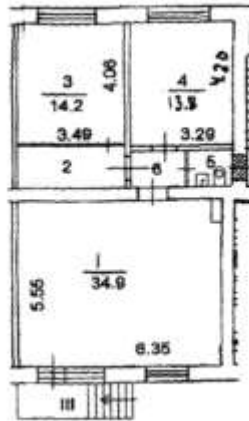
144

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 Беренкова Е. В.

21 января 2010 г.

200

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 А011060-05

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



Егича М.Н.

03 34 300036

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е. В.



5 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 09 0099154

201

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

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

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

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

Начальник Восточного БТИ



(подпись)

Л.А. Сверчкова
(инициалы, фамилия)

02 34 09 0099152

202

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

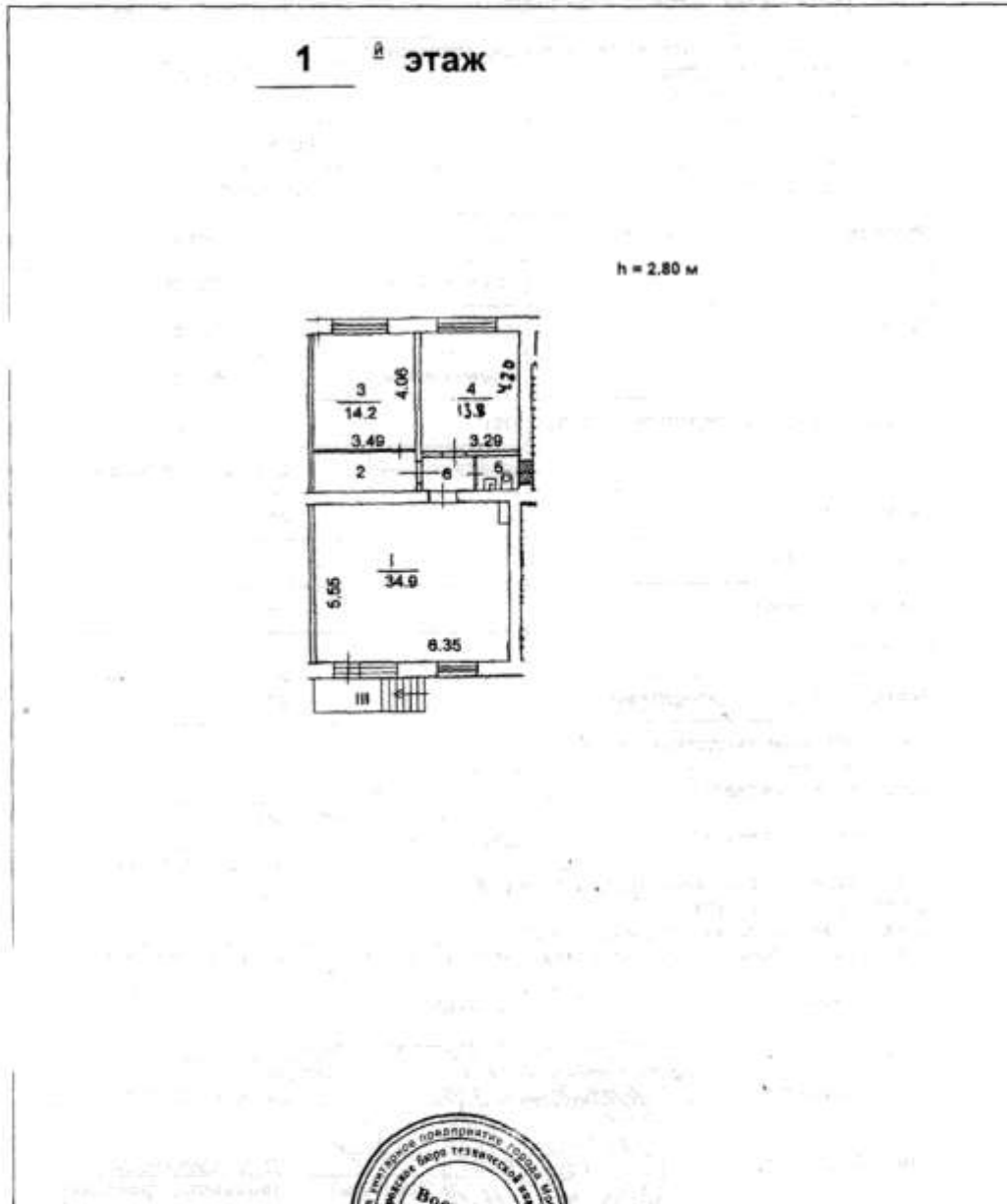
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

1784/22 (00004074:0009)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Восточного ТБТИ



М. _____ (подпись)

Л. А. Сверчкова

(инициалы, фамилия)

2005

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.	-
Строение	-		
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	3233,3	Количество квартир	53
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	902,7	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	233,5	Год постройки	1960
технического подполья технического этажа	663,6	Этажность (без учета подземных этажей)	5
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	5,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	649,8
Площадь застройки (кв.м.)	903	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



Подпись

[Handwritten signature]

М.П.

Исполнитель

Егина М.Н.

22.01.2010

Подпись

[Handwritten signature]

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.

[Handwritten signature]

205

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНУЮ 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 № 1732-94/164699; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.04.2010 № 12-08/7807; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3001 для юридических лиц от 12.04.2010; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.04.2010

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

Кадастровый (или условный) номер: 1-844503

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

Регистратор: АДВЕЙСКИЙ 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				

Воро 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.



02 10 300417

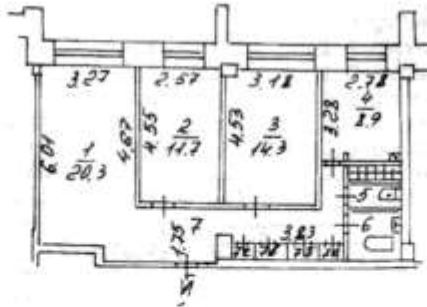


02 10 09 0047070

208

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

VI ЭТАЖ
 ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на произве-
денное переоборудование
 в _____ № VI
 Тип _____
 чому бы _____
 13 03 6
 подпись
 подпись

№ 0310300417

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

Масштаб 1:200

203

Центральное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большая Грузинская ул., 14

стр. 1

Помещение N VI Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 13.03.2006
 Помещение переоборудовано без разрешения
 Распоряжение ДЖП и ЖФ
 о переводе из жилого в нежилой фонд
 от 13.01.2006 N 12

ф.25

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Жевлакова Т.О.

03 10 300417

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



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

02 10 09 0047063

211

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

нашицы

ОТ ВЕРСТАТНИКА-ДИЗАЙНЕРА
О.Т. ЯВЛЯЕВ

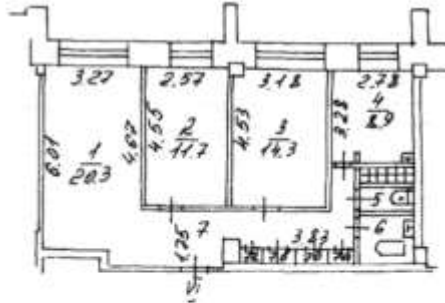
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер _____
присвоенный учетный номер) 00006108: 0113

План расположения помещений на этаже (графическая часть)



ПОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Разрешение на производственное переоборудование
В подпись № К1
Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
13.03.2006
Исполнитель подпись
Проверил подпись



Масштаб 1 : 200
Начальник ГТБИ

Ев
(подпись)

Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ГТБИ г. Москвы
(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.-Инвест"		
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

Жевакова Т.О.

2.02.2010 Подпись



Руководитель группы по инвентаризации помещений в... 2010 14-02-2010 М.

Тимофеев

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

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=3,25 h1эт=4,18 h2-8эт=3,55 h9эт=3,48				

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Бюро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Н.И. Курочкина

"2" февраля 2010 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О.



03 10 300416



02 10 09 0047054

217

Центральное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N V Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 28.02.2005

ф.25

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

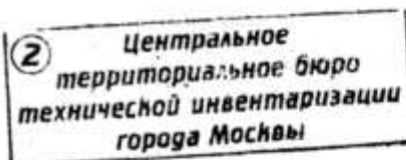
Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель

Желакова Т.О.

03 10 300416



02 10 09 0047051

218

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 2Дата 02.02.2010Кадастровый 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 - 28.02.2005
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-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

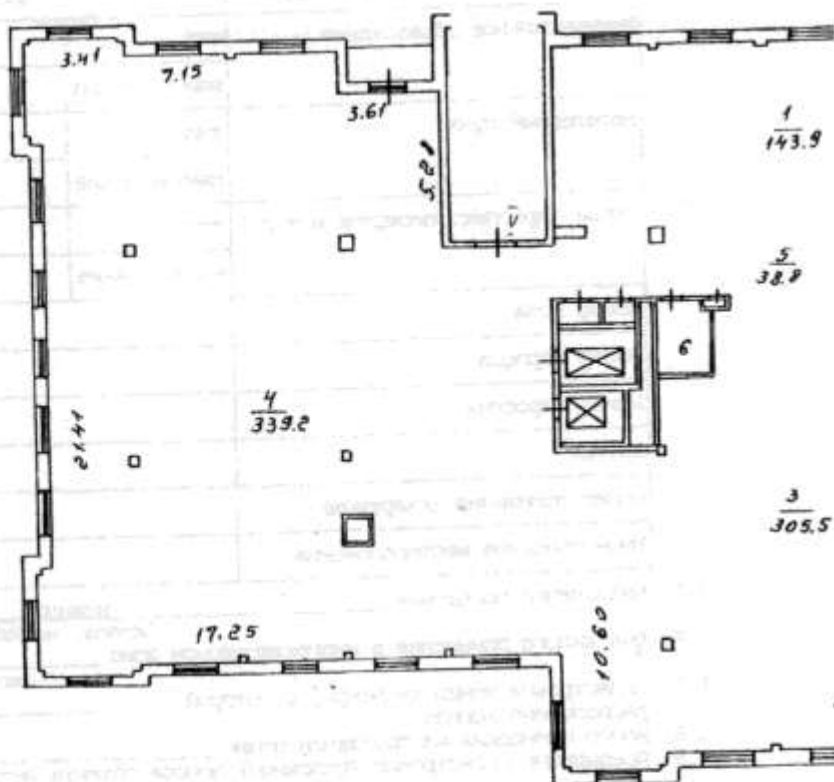
919

КАДАСТР
ПОИ

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

2. План расположения помещения на

4



Оубботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



Масштаб 1 : 200

Начальник Центральное ТБТИ

Н. И. КУРОЧКИНА
(инициалы, фамилия)

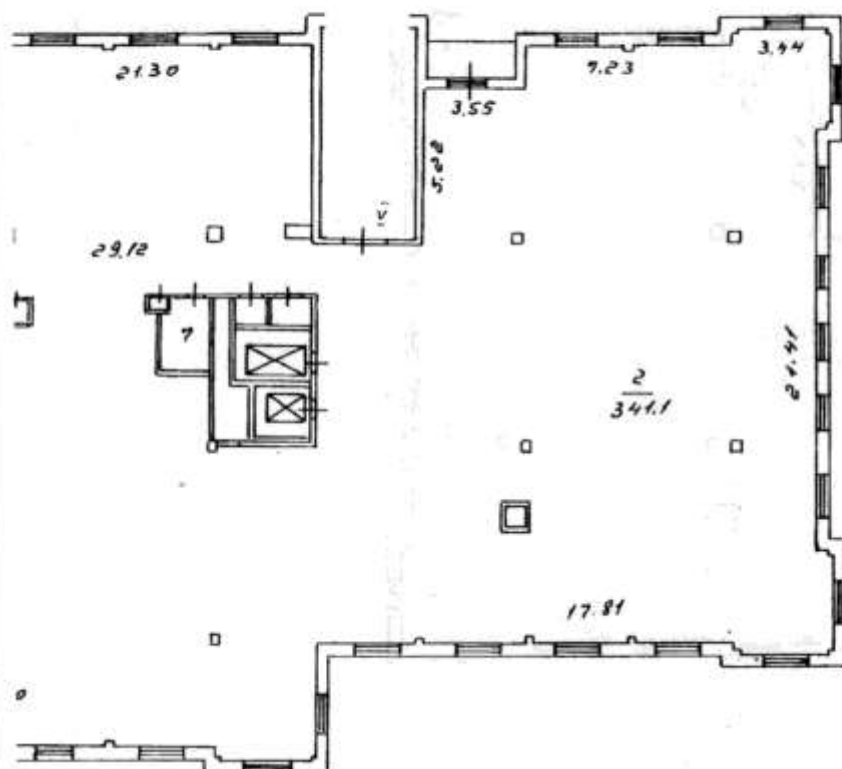
220

И ПАСПОРТ
ЕНИЯЛист № 2 , всего листов 2

:58/5 (04303807 : 0005)

гаже (графическая часть)

ЭТАЖ

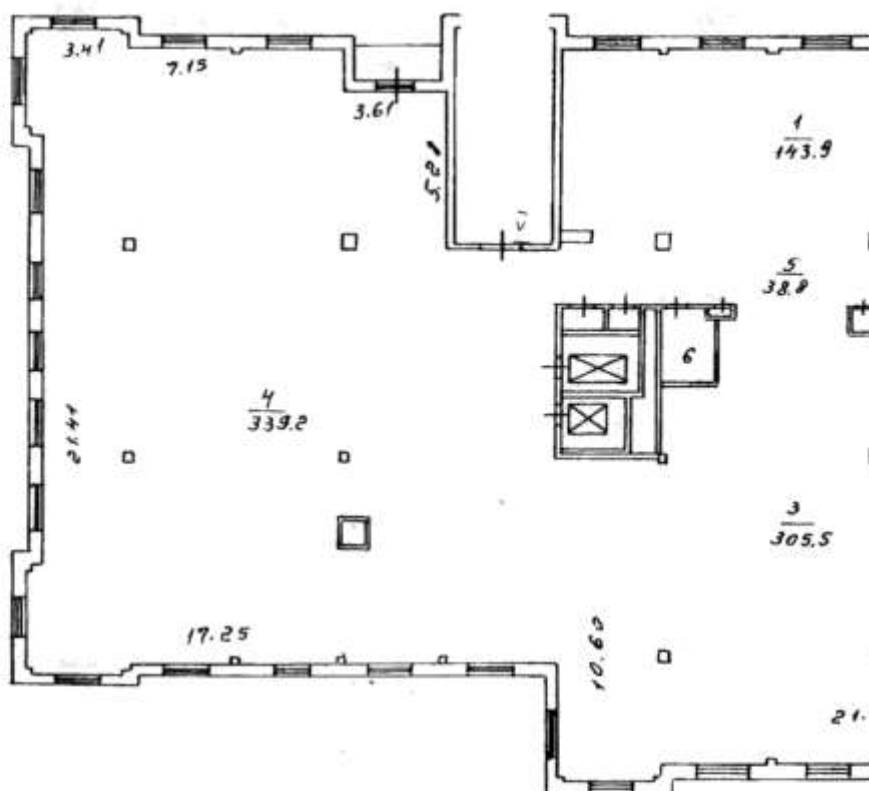


221

ПОЭТАЖ

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

4



Масштаб 1:200

222

ПЛАНИРОВОЧНЫЙ ПЛАН

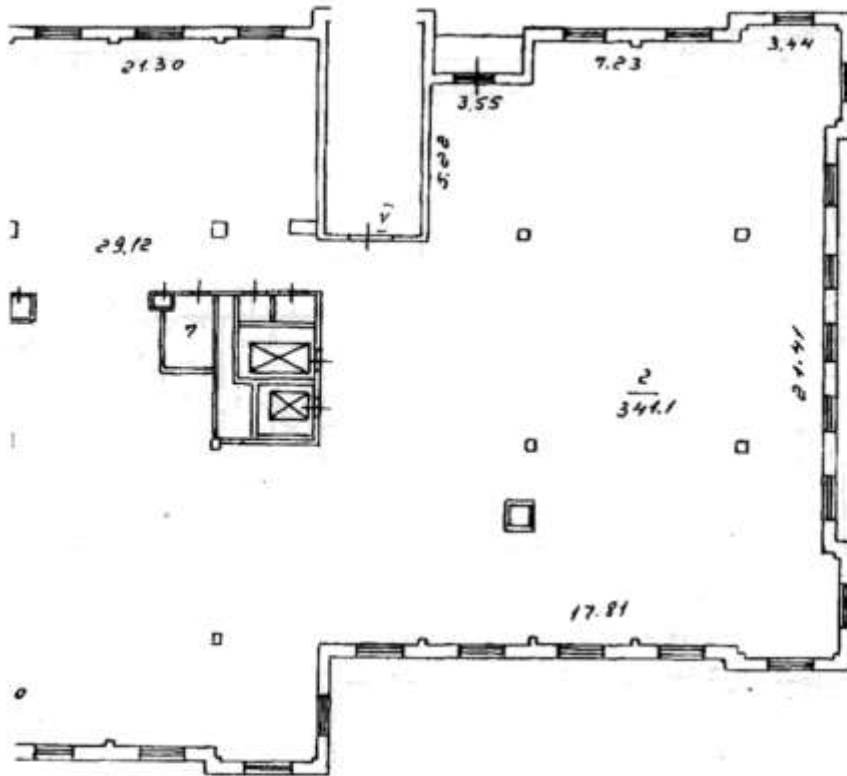
БВЯ ул.
 №№ кв. (этаж, лит. А, Б, В, Г, Д)
 дом 10

№ (сооружение) 2
 № (подземелье)

помещ. (квартира) V
 ЦАО г. Москва

ЭТАЖ

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



№ по кадастровому

№ 03 10 300416

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 28 " 02 2005 г.
 План снял Желдаева Т.О. *[Signature]*
 Проверил *[Signature]*
 " 02 " 02 2010 г.

223

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

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



02 10 09 0047053

724

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.)	1176,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1176,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ Н.И. Курочкина 2.02.2010 Подпись

Исполнитель Жевлакова Т.О. 2.02.2010 Подпись





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. 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 АМ

№ 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.)		Винсейская ул.	
Дом	16/21	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	5955,2	Количество квартир	66
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	597,0	Материал стен	кирпичный
	лестничных клеток	577,5	Год постройки
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	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 №1

Исполнитель Галкина Н.В. 26.01.2010 Подпись 



229

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 86,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 30.03.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник

М.П.


(подпись)Л.С. Яручук
(инициалы, фамилия)

02 22 09 0156056

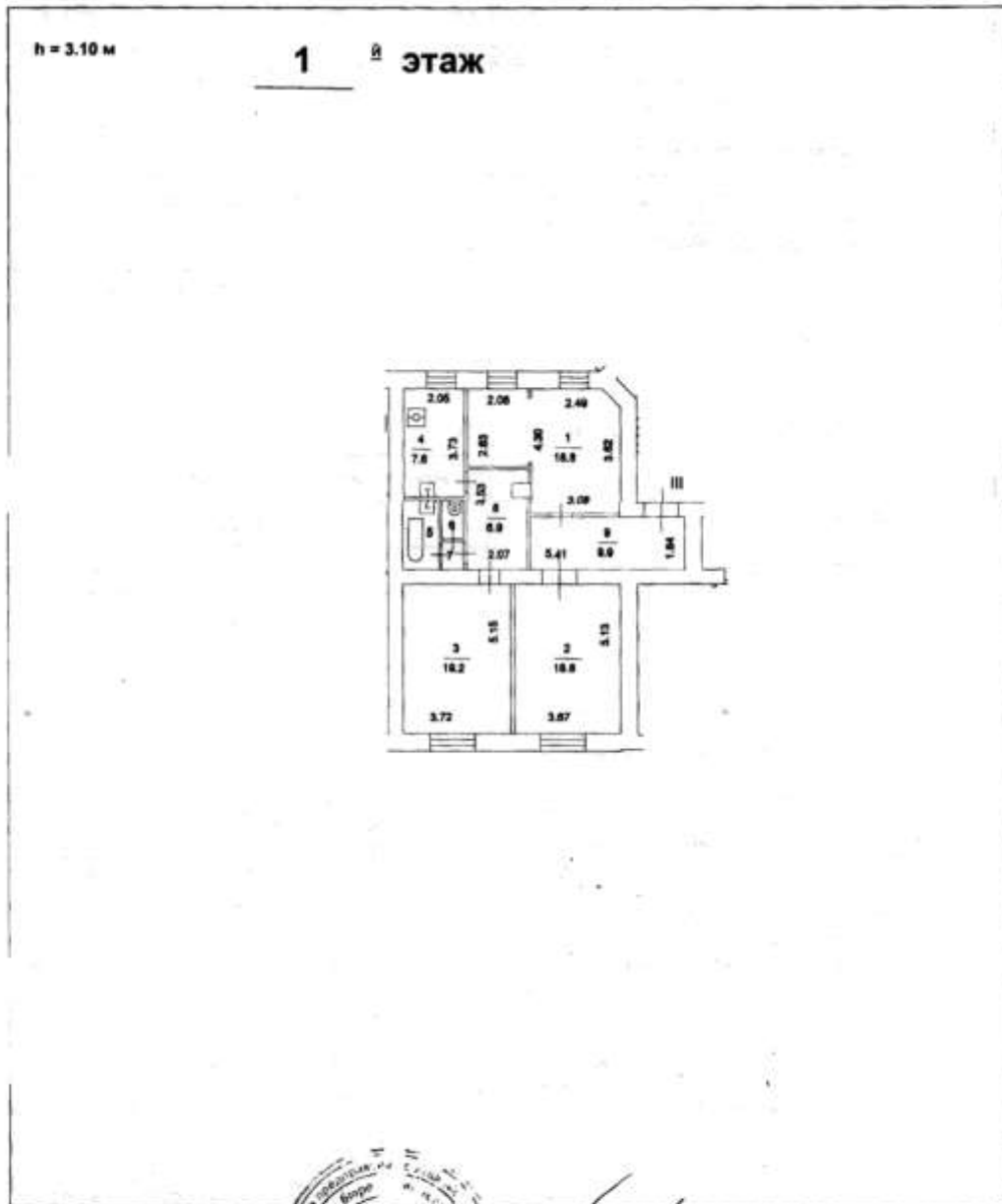
230

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Северо-Восточного ТБТИ

М. П.

(подпись)

Л. С. Ярошук

(инициалы, фамилия)

231

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.)	Виксейская 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	h1=2,65 h1эт=3,10 h2-4эт=3,05				

Вкro технической инвентаризации Северо-Восточное ТВТИ

Начальник Л.С. Ярошук

"26" января 2010 г.

М.П.

Исполнитель Галкина Н.В.



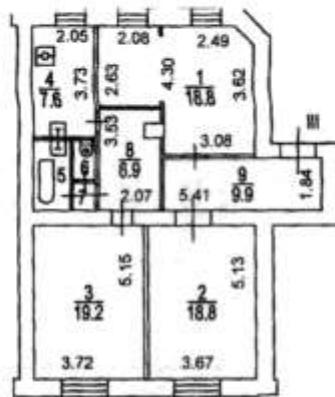
03 22 300087



02 22 09 0156068

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Енисейская ул.
инвентаризация ул. Енисейская, дома 16/21
 домовл. (вл.) _____ дом 16/21
корпус
 корпус _____ строение (сооружение) _____
на часть
 на часть 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 ДЖП и ЖФ

о переводе из жилого в нежилой фонд
от 18.01.2006 N 17

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

Экспликация на 1 странице

26.01.2010 г.

Исполнитель



Галкина Н.В.

03 22 300087

⑥ Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 22 09 0156057

243

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 17 ИЮН 2010 " г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность.

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

Кадастровый (или условный) номер: 170021
Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Регистратор:  ГАЛЕСОВСКИ АА

77 АМ № 580002

245

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00020510		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Большая Полянка		
Дом	28	Корп.	1
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	23625,6	Количество квартир	376
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	2199,3	Материал стен	блочные
лестничных клеток	994,0	Год постройки	1972
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	15
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	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

2166

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

Пересоборудовано без разрешения.

ШЛЕКВ ПЕКСЕВНА
ЗЕМ ЧА ВЪН КА
СЪН ЧАВНУТС И МОН

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.

248

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 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 - 18.03.2009
Помещение переоборудовано без разрешения
- 1.11. ГУП МосгосТБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ _____



(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

**Субботина
Елена Алексеевна**
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



02 10 09 0168993

248



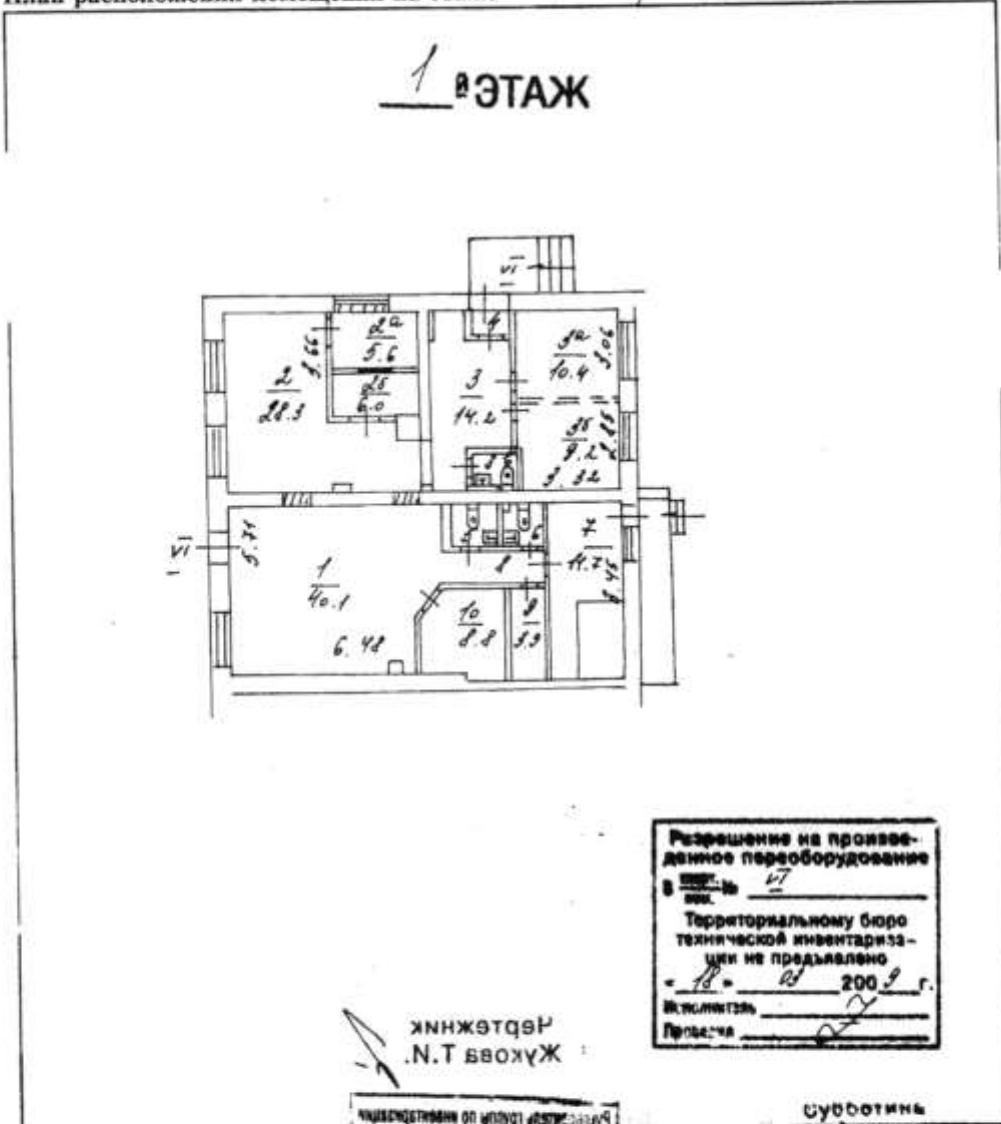
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный)

417/2 / 000 20510: 0404/

2. План расположения помещения на этаже



Разрешение на произведенное переоборудование
в № 47
Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
- 18.03.2009 г.
Инженер
Проектировщик

Инженер
.N.T ввухуж

Инженер
.N.H ввухуж

Субботин
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное
лицо)
(полное наименование должности)



(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				

Бюро 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

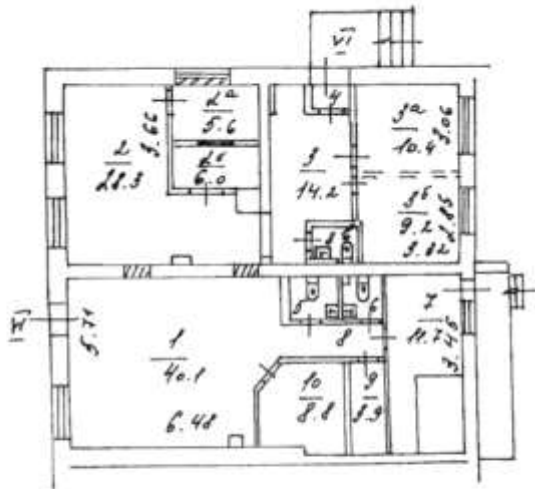


02 10 09 0168995

250

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Большая Полевая
наименование ул. (просп., бульв., д.д.)
 ДОМОВЛ. (вл.) _____ дом 28
нужное подчеркнуть
 корпус 7 строение (сооружение) -
примечание
 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 проведени-
 е работ по переоборудованию
 в _____ кв. м.
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции на проведение
 № _____ от _____ 200__ г.
 Исполнитель _____
 Проверил _____

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

Масштаб 1:200

~ 500414
 поэтажный план составлен по состоянию на
 • 18 • _____ от _____ 200__ г.
 Исполнитель Терлецкая
 Проверил _____
 • 09 • _____ от _____ 200__ 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.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	офис	40,1	40,1					500
	2	офис	28,3	28,3					
	2а	кабинет	5,6	5,6					
	2б	кабинет	6,0	6,0					
	3	офис	14,2	14,2					
	3а	кабинет	10,4	10,4					
	3б	кабинет	9,2	9,2					
	3в	уборная	2,0		2,0				
	4	тамбур	1,9		1,9				
	5	уборная	2,1		2,1				
	6	уборная	2,1		2,1				
	7	кабинет	11,7	11,7					
	8	коридор	3,9		3,9				
	9	пом. техническое	3,9		3,9				
	10	пом. подсобное	8,8		8,8				
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

252

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
(список 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:  ТАШЕВСКИЙ АА

77AM № 550001

254

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ТВИ

ВЫГСКА 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.)	14208,9	Количество квартир	282
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	2957,0	Материал стен	панельные
лестничных клеток	1185,5	Год постройки	1975
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	9
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	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 02.02.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2929/10 (00011183:0182)

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 21.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное 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



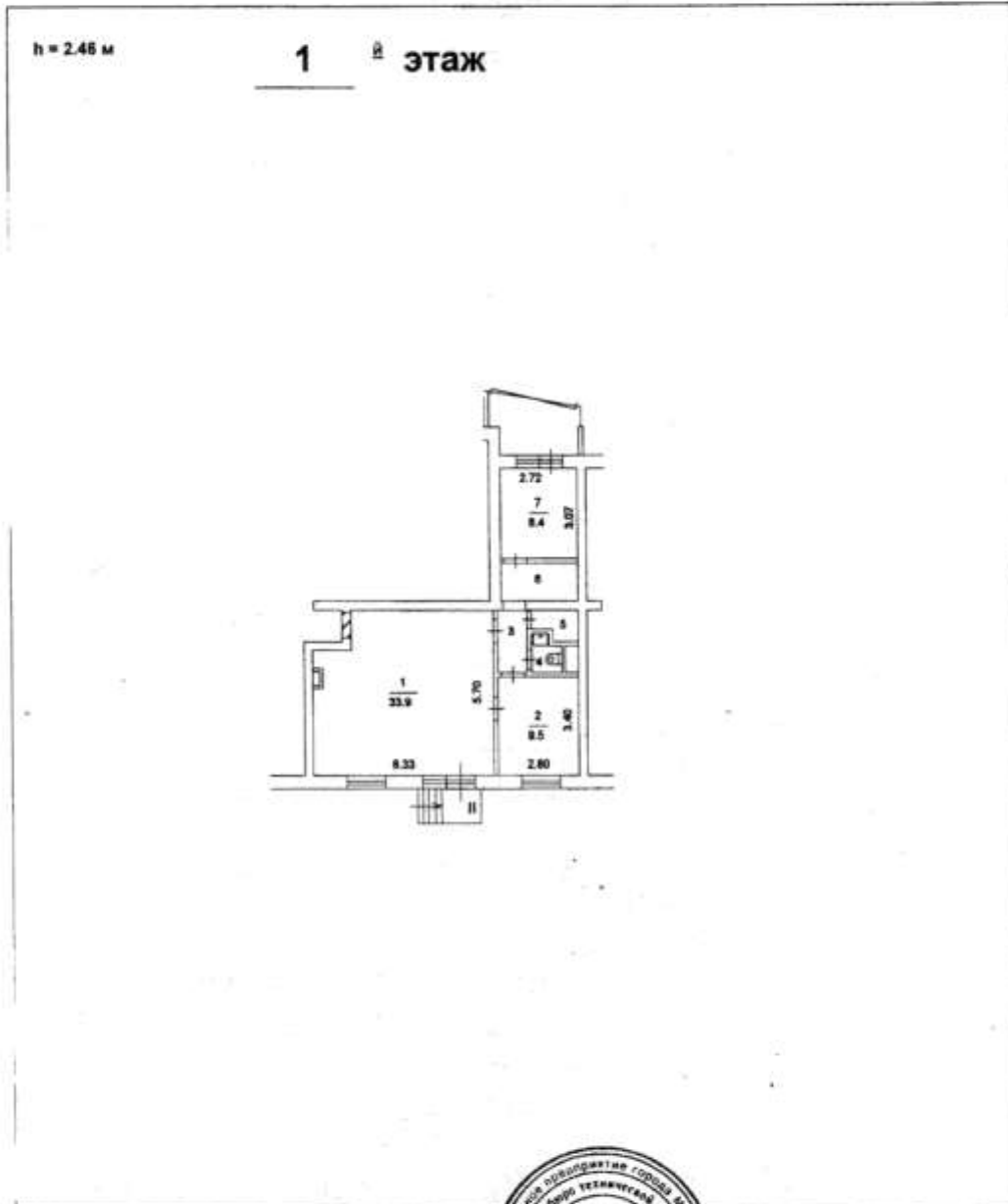
28

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже



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 ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

Видо технической инвентаризации Северное ТВИ

Начальник ТВИ

В.В. Кудряшова

"2" февраля 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТВИ

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 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, 10

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2009

Распоряжение Мосжилинспекции


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

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

Экспликация на 1 странице

2.02.2010 г.

Исполнитель



Рогозина А.Н.

03 92 300259

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



1 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0210906

261

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮН 2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ТОЛБУХИНА, д.9, корп.1
Наименование: Помещения
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 чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 17 ИЮН 2010 года
сведена запись регистрации № 77-77-13/005/2010-237*

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



02 71 09 0127414

204

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: встроено-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



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 1
- 1.3. Общая площадь помещения 158,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 23.07.2007
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Западное N 1 БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Западного N 1 БТИ

М.П.

(подпись) И.Д. Сидорова (инициалы фамилия)

02 71 09 0127425

266

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

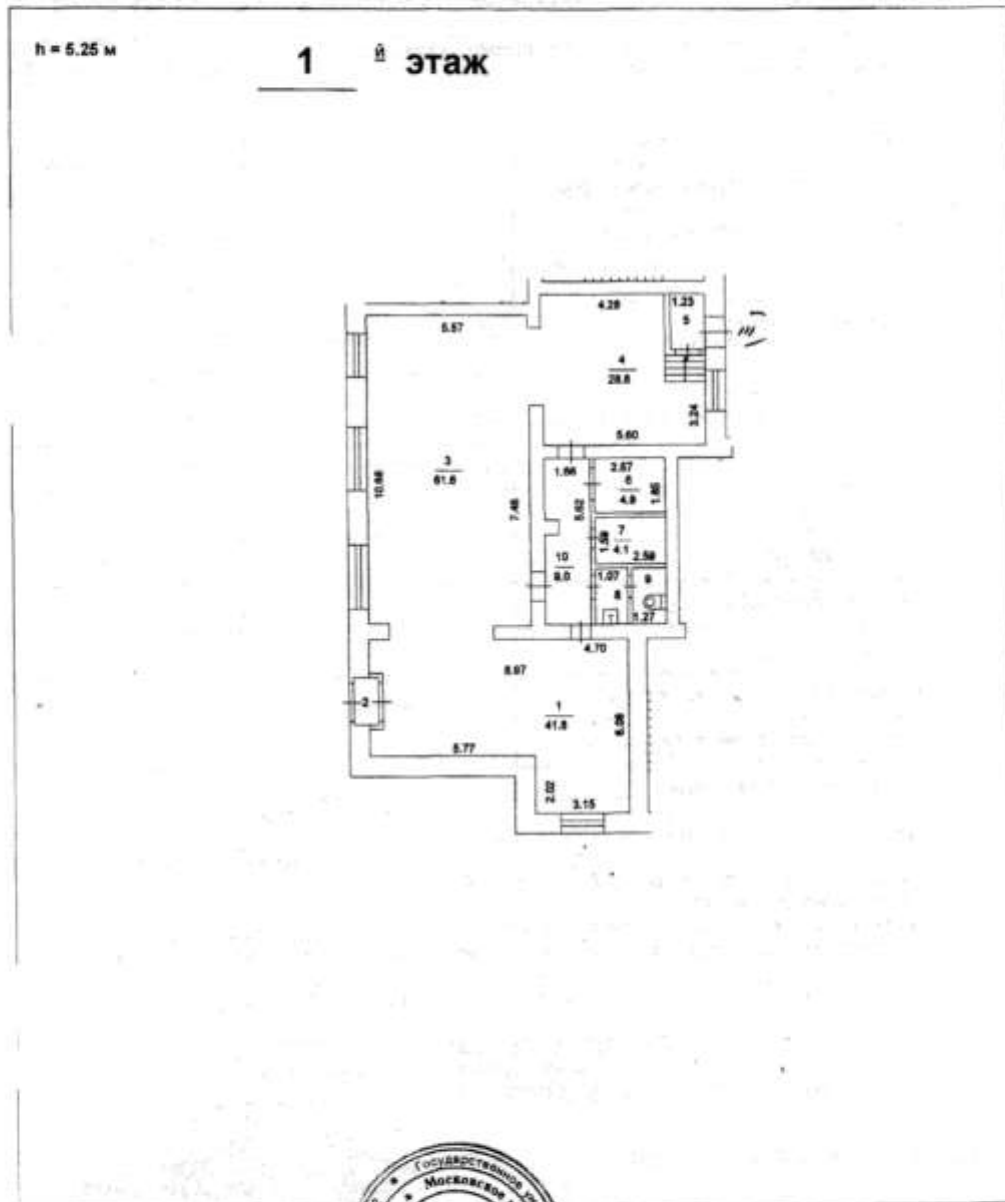
Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

2485/11 (00026089:0120)

2. План расположения помещения на этаже

ВРЖН 40 15



Масштаб 1: 200

Начальник Западного № 1



(подпись)

И. Д. Орлов

(инициалы, фамилия)

207

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. Толбурина			
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			1этаж	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h=5,25				

Вкрг технической инвентаризации Западные N 1 ТБТИ

Начальник ТБТИ И. Д. Орлов

"19" февраля 2010 г.



Исполнитель Асибакова Э.А.

Лавлинская В.В.

03 71 300141



02 71 09 0127413

268

Западное N 1 ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Толбузина, 9, кор.1

стр. 1

Помещение N III Тип: Школьные (прочее использ.)

ф.25

Последнее обследование 23.07.2007

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 8.09.2006 N 3-1612/А035768-06

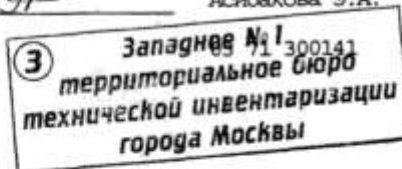
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	каб. исп. как торг. зал	41,8	41,8					525
	2	каб. исп. как тамбур	1,9			1,9			
	3	каб. исп. как торг. зал	61,6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

Экспликация на 1 странице

19.02.2010 г.

Исполнитель

Асибакова Э.А.



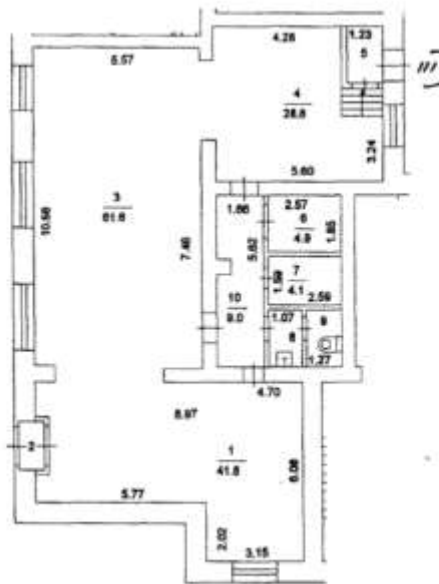
02 71 09 0127417

269

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 5.25 м

1 этаж

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

03 71 300141

Поэтажный план составлен по состоянию на
 23.07.2007

Исполнитель Асибакова Э. А.

Проверил Лавлинская В. В.

19 февраля 2010 г.

Масштаб 1: 200

Источники ценовой информации

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/329342608/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается офис (B+) в административном здании «на ул. Фридриха Энгельса, 46с2»". The location is specified as "Москва, ЦАО, р-н Бауманский, ул. Фридриха Энгельса, 46С2". The listing includes a price of 33,000,000 RUB, a price per square meter of 89,674 RUB, and a tax of 5,950,819 RUB. There are buttons for "Показать телефон" and "Написать". The listing is from the agency "ИНВЕСТ7" and the department "Отдел Офисов ИНВЕСТ7". There is also a section for "БЦ Upside Останкино" with a price of 44 m² and a 0% discount.

Продается офис (B+) в административном здании «на ул. Фридриха Энгельса, 46с2»

Москва, ЦАО, р-н Бауманский, ул. Фридриха Энгельса, 46С2. На карте

Бауманская 12 мин. Электроавтомобильная 17 мин. Электроавтомобильная 15 мин. Посмотреть ещё 1

33 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 050 000 ₽

Цена за метр 89 674 ₽

Налог НДС включен: 5 950 819 ₽

Показать телефон

Написать

Уточнить цену пользователю в сети

ИНВЕСТ7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ИНВЕСТ7

Документы проверены

ИНВЕСТ7

Отдел Офисов ИНВЕСТ7

БЦ Upside Останкино

Офисы класса «А» от 44 м² рядом с ТТК. Для бизнеса и инвестиций. Рассрочка 0% на весь срок

368 м²

Этаж 3 из 7


Помещение Свободно

www.dian.ru Продажа офиса 360м² ул. Фридриха Энгельса, 46С2, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Бауманская - база ЦИАН, объявление 329342608 Спросить Алису AI

1136066. Предлагаем офисное помещение площадью 109 кв. м., расположенное на 3 этаже Лофт Квартала "Фридриха 46"

Преимущества объекта:
 - Бизнес-центр класса В+
 - Шаговая доступность от станции метро Бауманская (11 минут пешком)


Узнать больше



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
 Войти

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

Напишите автору

или узнайте подробности по телефону




33 000 000 Р 


Следить за изменением цены
 Предложите свою цену


Например, 32 010 000 Р

Цена за метр 89 674 Р
 Налог НДС включен: 5 950 819 Р


Напишите, если пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
 Документы проверены

 РЕДАКТОР
Отдел Офисов ИНВЕСТ7

БЦ Upside Останкино 

Офисы класса «А» от 44 м² рядом с ТТК.
 Для бизнеса и инвестиций. Рассрочка 0% на весь срок



Поиск 15:01 24.04.2026

Ценовое предложение №2 (аналог №2 – продажа)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/329342658/>

Купить офис: 481м² ул. Фридриха Энгельса, 46С7, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Бауманская - база ЦИАН, объявление 329342658

Продается офис (B+)

в административном здании «на ул. Фридриха Энгельса, 46С7»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 46С7 На карте
 Бауманская 17 мин. | Электроаводская 17 мин. | Электроаводская 19 мин.
 Посмотреть ещё 1

Показать телефон

Написать

44 635 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Матрицнер, 43 295 900 Р

Цена за метр 92 797 Р

Налог НДС включен 8 048 934 Р

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
 Документы проверены

ФИЛИАЛ
 Отдел Офисов ИНВЕСТ7

Среда на Лобачевского

Выгода до 10 млн Р до 30.04! Сдана минута до школы по бульвару без машин. Вблизи МГУ, МГИМО и РУДН

19 фото

Площадь: 481 м²

Этаж: 6 из 7

Повещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

15:01 26.04.2025

www.cian.ru Купить офис: 481м² ул. Фридриха Энгельса, 46С7, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Бауманская - база ЦИАН, объявление 329342658 90% Спросить Алису AI

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


Услугу предоставляет ООО «Бест-Трейд», ОГРН: 5167746245960

1136083. Предлагаем офисное помещение площадью 113 кв. м, расположенное на 6 этаже Лофт Квартала "Фридриха 46"

Преимущества объекта:

- Бизнес-центр класса В+
- Шаговая доступность от станции метро Бауманская (11 минут пешком)

[Узнать больше](#)



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Доступ к избранному с любого устройства

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново


Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Кодированный номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Позвонить контакту](#)



44 635 000 Р ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 43 295 900 Р ➔

Цена за метр 92 797 Р

Налог НДС включен 8 048 934 Р

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, тогда рассмотрим в CRM

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ИНВЕСТ7


[Документы проверены](#)

МЕНЕДЖЕР

Отдел Офисов ИНВЕСТ7

Среда на Лобачевского Среда

Выгода до 10 млн Р до 30.04! Одна минута до школы по бульвару без машин. Вблизи МГУ, МГИМО и РУДН



Поиск 15:01 24.04.2025

Ценовое предложение №3 (аналог №3 – продажа)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/326280651/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website cian.ru. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/326280651/>. The page title is "Продается офис (B)".

Продается офис (B)
 Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Красноказарменная ул., 15с3. На карте
 Авиамоторная 15 мин, Лефортово 16 мин, Лефортово 17 мин. Посмотреть ещё 3

230 000 000 Р

Следить за изменениями цены
 Предложите свою цену
 Например, 222 100 000 Р

Цена за метр 80 224 Р
 Налог УСН

Показать телефон
 Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
 Документы проверены
 15 лет
 Объектов в работе более 5000

ИНТЕЛТОР
OF RU - Офисы Вторичный рынок
 5.0 · 15

ЖК «Южная Битца»
 Заезжай и живи. Готовые 2-комнатные квартиры от 64 000 руб/мес.

Площадь: 2 867 м²
 Этаж: 1 из 2
 Помещение: Свободно
 Класс: B

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

www.cian.ru Купить офис 2867м² Красноказарменная ул., 15с3, Москва, ЮВАО, р-н Лефортово м. Авиамоторная - база ЦИАН, объявление 326280651 90% Спросить Алису AI

Пешеходный трафик Точки притяжения
 Автомобильный трафик Конкуренты в радиусе 1 км
 Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плей», ОГРН: 5167746245960


Предлагается на продажу офис в нежилом, отдельно стоящем здании, функциональное назначение - ДОШКОЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ. Здание расположено в районе Лефортово (ЮВАО) на первой линии домов Энергетического проезда, в 12 минутах ходьбы от станции метро Авиамоторная.

ОСЗ (детский садик) расположен в составе жилого комплекса "Красноказарменная 15". ЖК состоит из 5 корпусов, высотность 26 этажей. Общая площадь проекта - 57 714 м². Комплекс введен в эксплуатацию во 2 квартале 2025 года, идет активное заселение и передача ключей.

Продаваемой ОСЗ общей площадью 2866,7 м² имеет 2 наземных и один подземных этажей. Назначение ОСЗ - Дошкольная образовательная организация. Вместимость детского садика на 110 мест (5 групп). В здании выполнена стандартная отделка. Мебель отсутствует. Для ОСЗ (детского садика) выгорожена благоустроенная территория площадью 4809 м².

Агентства просьба не беспокоит! ID объекта - 107182.

[Скорнуть](#)



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Войти](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново

230 000 000 Р ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 232 100 000 Р ➔

Цена за метр 80 224 Р

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

OF RU АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

OF RU - коммерческая недвижимость


[Документы проверены](#)

15 лет Объектов в работе: более 5000


OF RU АГЕНТОР

Офисы Вторичный рынок

★ 5.0 · 15

ЖК «Южная Битца» 

Заявки и живи. Готовые 2-комнатные квартиры от 64 000 руб/мес.



15:10 24.04.2026

Ценовое предложение №4 (аналог №4 – продажа)


<https://www.cian.ru/sale/commercial/328492950/>

Купить помещение свободного назначения 2018,5м² ш. Энтузиастов, 38к25, Москва, ВАО, р-н Перово м. Шоссе Энтузиастов - база ЦИАН, объявление 328492950

Продается помещение свободного назначения, 2 018,5 м² в офисном здании «на ул. шоссе Энтузиастов, 38к25»

Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 38к25 На карте
 Шоссе Энтузиастов 9 мин. Аэропортовая 13 мин. Аэропортовая 20 мин.

Показать телефон



13 фото

Площадь: 2 018,5 м² | Этаж: 1 из 3 | Назначение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

145 000 000 Р

Следить за номинальной ценой
 Предложите свою цену

Например, 140 650 000 Р

Цена за метр: 71 836 Р
 Налог: УСН

Показать телефон

Написать


Найдите, пока просматриваете в сети

АИ АЛЕКС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Алекс-Недвижимость

17 лет | Объектов в работе: более 5000

АИ АЛЕКС АГЕНТОР
 Евгений Филатов
 Сопровождение

Стоун Сокольники STONE
 Квартиры бизнес-класса рядом с парком от 185 000 руб. в месяц в СТОУН Сокольники



15:20 24.04.2025

www.dan.ru Купить помещение свободного назначения 2018.5м² ш. Энтузиастов, 38к25, Москва, ВАО, р-н Перово м. Шоссе Энтузиастов - база ЦИАН, объявление 326492950

Средний бюджет семьи по району Рекомендация по выбору места для бизнеса

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


Услугу предоставляет ООО «Бист-Плейс», ОГРН 5167746245960

Лот 947810 Предложение от Собственника! Предлагается на продажу помещение под офис площадью 2018.50 м2. Помещение расположено у м Шоссе Энтузиастов. 1-3 этаж. Отдельный вход. Пропускная система. Планировка - смешанная. Срок окупаемости - 6 лет.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Вышлем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Евгений Викторович, доб. 231, ЛОТ 947810

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

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

Напишите автору

145 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 140 650 000 Р

Цена за метр 71 836 Р

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АИ АЛЕКС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Алекс-Недвижимость

16 лет
17 лет


Объектов в работе
более 5000

АИ АЛЕКС РЕАТОР
Евгений Филатов
Суперагент

Столн Сокольники

Квартиры бизнес-класса рядом с парком от 185 000 руб. в месяц в СТОУН Сокольники

STONE



15:20
24.04.2026

Ценовое предложение №19 (аналог №1 – аренда)

https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3430/object/501571

zdanie.info > Продажа зданий > Все здания на продажу > MAISON D'OR – многофункциональный особняк в центре Москвы в престижном историческом районе Замоскворечье, всего в 1 км от Кремля (лот 626133)

ТОП-5

Уникальное предложение MAISON D'OR

MAISON D'OR – МНОГООБЪЕКТНЫЙ ОСОБНЯК В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ В ПРЕСТИЖНОМ ИСТОРИЧЕСКОМ РАЙОНЕ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ, ВСЕГО В 1 КМ ОТ КРЕМЛЯ
МОСКВА - М. ТРЕТЬЯКОВСКАЯ

Площадь: **1 000 м²** ЦЕНА м²: **Р по запросу** ЦЕНА ВСЕГО: **Р по запросу**

Он такой один: уникальное предложение для истинных ценителей

MAISON D'OR – многофункциональный особняк в центре Москвы в престижном историческом районе Замоскворечье, всего в 1 км от Кремля.

Преимущества локации:
«Золотой квадрат» Москвы, тихий и уютный район Замоскворечье
Транспортная доступность: до Кремля, парка Зарядье и Садового кольца – 1 км. Озерная набережная – 250 м, станция метро Третьяковская и Новокузнецкая – 600 м
Соседство со знаковыми достопримечательностями столицы
В окружении сложившегося бизнес-кластера (БЦ «Аэвилария», «Объединенная судостроительная корпорация», платежные системы «Мир» и др.)

Посмотреть или отправить запрос

Копиями по запросу

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

12:49 27.04.2025

Ценовое предложение №20 (аналог №2 – аренда)

https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3430/object/491809


zdanie.info - Аренда офисов | Москва и МО | Самотечная ул, 7 стр. 2 (лот № 491809)

zdanie.info - Аренда - Аренда офисов - Все офисы аренда - Аренда офисов | Москва и МО | Самотечная ул, 7 стр. 2

ТОП-5

Уникальные предложения Maisons d'Or

АРЕНДА ОФИСОВ | МОСКВА И МО | САМОТЕЧНАЯ УЛ, 7 СТР. 2 лот № 491809
 МОСКВА | ЦАО - М Цветной бульвар, ул Самотечная, д. 7, стр. 2



Посмотреть или отправить запрос

Новости по объекту

- Отправить запрос
- Сохранить
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

ПЛОЩАДЬ: 702 м² ЦЕНА М² В ГОД: @ 22 000 ЦЕНА ВСЕГО В ГОД: @ 15 444 000

Аренда офиса в центре Москвы, в пешей доступности от станции метро «Цветной бульвар». Площадь офиса – 702 м², 2-ой этаж здания бизнес-центра «Самотечная». Удобная планировка смешанного типа – open space и кабинеты, кухня, санузел и серверная. 2 входа. Выполнен качественный ремонт. Бизнес-центр «Самотечная» расположен по адресу Самотечная улица, здание 7, строение 2, в 100 м от Садового кольца. БЦ относится к классу «А», отвечает самым высоким требованиям к уровню технического оснащения: в здании функционируют все коммуникации, оптоволоконные линии связи, есть лифт, обеспечиваются круглосуточная охрана с видеонаблюдением. Есть возможность аренды машиномест на охраняемом паркинге. В стоимость включен НДС и оплата коммунальных услуг. Электроэнергия оплачивается отдельно.

Номер объекта: #121/545002/131

Объект на карте Панорама Показать объекты рядом

12:00 27.04.2025


Ценовое предложение №21 (аналог №3 – аренда)

https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3434/object/463344

zdanie.info - Офисы класса В с отделкой | Москва и МО | Лихов пер., 3с2 (лот 463344) Спросить Алису AI


zdanie.info > Аренда > Аренда офисов > Аренда офиса класса В с отделкой > Офисы класса В с отделкой | Москва и МО | Лихов пер., 3с2

ТОП-5




ОФИСЫ КЛАССА В С ОТДЕЛКОЙ | МОСКВА И МО | ЛИХОВ ПЕР., 3С2 лот № 463344

МОСКВА | ЦАО | М. Цветной бульвар, пер. Лиховое, д. 3, стр. 2



закрыть Увеличить

1 из 7



ПЛОЩАДИ	ЦЕНА М² В ГОД	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД
210 м²	≈ 27 428	≈ 5 759 880

Лот №13404. Особняк «Лихов 3» спрятался в одном из тихих переулков Москвы, недалеко от внутренней стороны Садового кольца. Трехэтажный дом с мансардой построили в 1888 году, а в 2010 полностью реконструировали, переоборудовав под офисный кооператив. Теперь в здании можно арендовать прекрасные офисы любого метража, даже очень маленького. Прилегающая территория огорожена, проезд через шлагбаум. Респектабельный экстерьер особняка демонстрирует его высокий статус. Традиционная для 19-го века архитектура напоминает о величии Российской империи и стремлении к красоте, характерном для того периода времени. Больше она гарантирует хороший уровень естественного освещения в помещениях. Внутри особняка сделан отличный дизайнерский ремонт. Зоны общего пользования, светлые и просторные, обставлены мебелью. Офисы спроектированы в смешанной планировке.

Особняк «Лихов 3» — это выбор компаний, которые хотят работать в комфортных условиях, экономя на аренде. Высокий уровень представительности, близость важных административных и культурных зданий, хорошая транспортная доступность повышают деловую привлекательность здания.

Транспортная доступность Лихов 3
Удобный выезд на Садовое кольцо. Рядом пролегают Цветной и Патровский бульвары, улица Каретный Ряд. До ближайшей станции метро «Цветной Бульвар» меньше 5 минут ходьбы.

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

18:50 27.04.2025

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 ГОВД 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.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

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.



022215 - KA1

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2029401-1305817/25 00

«30» мая 2025 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2029401-1305817/25 00 от «30» мая 2025 г. (далее – Договор страхования) с **Ерохиной Ольгой Ивановной** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

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

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

2. Страховой случай.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

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

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

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

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «04» июня 2025 года до 24 часов 00 минут «03» июня 2026 года.

АКТИ
Чтобы
Итого

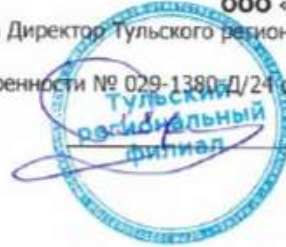
5. Остальные условия страхования.

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 № 029-1380-Д/24 от «31» мая 2024г.



/А.В. Скворцов/
М.П. подпись

Акту
Чтобы
"Пара

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2029401-1108281/25 00

«13» мая 2025 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2029401-1060508/24 00 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 2025 года до 24 часов 00 минут «21» мая 2026 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
Заместитель начальника управления
Управление розничных продаж
ООО «СК «Согласие»

действующий на основании Доверенности № 029-1328-Д/25 от «12» мая 2025г.



должность
/Д.А. Арзамасцева/
М.П. подпись

