

**УТВЕРЖДАЮ:****Генеральный директор****ООО «Оценочная компания «Юрдис»**

/Терешонок А.Г./

**Отчет № 0898/08/2022**

**об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов  
недвижимости, назначение: нежилое, адрес (местоположение)  
объектов: г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2,  
корп. 17**

**Период проведения оценки:** 30.08.2022 г. – 08.09.2022 г.

**Дата составления Отчета:** 08.09.2022 г.

**Дата определения стоимости:** 08.09.2022 г.

**Номер договора:** Заявка на оценку №1-ТОП от 30.08.2022 г.  
к Договору № 1-ТОП/2022 от 21.07.2022 г.

**Заказчик:** ООО «УК «Альва-Финанс»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная  
компания «Юрдис»

**Москва, 2022 г.**

**Сопроводительное письмо**

Генеральному директору  
ООО «УК «Альва-Финанс»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»  
Хардину А.Е.

Уважаемый Антон Евгеньевич!

В соответствии с Заявкой на оценку №1-ТОП от 30.08.2022 г. к Договору № 1-ТОП/2022 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, от 21 июля 2022 года специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объектов: г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2, корп. 17.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов была произведена по состоянию на 08 сентября 2022 года.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по состоянию на 08.09.2022 г. составляет:

*Таблица 1. Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки*

№ п/п	Наименование объекта оценки	S, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, с учетом НДС в размере 20%, округленно, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.
1	Нежилое здание, количество этажей: 3, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061	1 403 323 000	1 169 436 000
2	Нежилое здание, количество этажей: 2, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033	125 007 000	104 172 500

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предворяет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Оценочная компания «Юрдис»



Терешонок А.Г.

## Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	9
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	9
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	11
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	12
2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	12
2.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	13
2.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	13
2.10. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ .....	14
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
3.3.1 Описание местоположения объектов оценки .....	15
3.3.2 Характеристики объектов оценки.....	18
3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки .....	18
3.3.2.2 Оцениваемые права на объекты оценки.....	18
3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав.....	19
3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	19
3.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	22
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>23</b>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>24</b>
4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РФ НА ДАТУ, ПРЕДШЕСТВУЮЩУЮ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	24
ТЕКУЩАЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ.....	24
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	27
4.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА В 2021 Г. ....	30
4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДЫ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ....	34
4.5. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	39
<b>4.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>40</b>
4.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	45
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>46</b>
5.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ .....	46
5.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	46

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

5.3.	Подходы к оценке объектов недвижимости .....	46
5.4.	Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости .....	48
5.5.	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж .....	50
5.6.	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода .....	63
6.	Согласование результатов оценки .....	77
7.	Итоговое заключение о стоимости .....	79
8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	80
9.	Приложения .....	81
10.1.	Копии документов, используемых в процессе оценки .....	81
10.2.	Копии документов, предоставленных Заказчиком .....	89
10.3.	Копии документов исполнителя и оценщика .....	192

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В таблице ниже представлена краткая информация об объектах оценки.

*Таблица 2. Общая информация об объектах оценки<sup>1</sup>, основные факты и выводы*

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0898/08/2022
Основание для проведения оценки	Заявка на оценку №1-ТОП от 30.08.2022 г. к Договору № 1-ТОП/2022 от 21.07.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Недвижимое имущество, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объектов: г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2, корп. 17
Определяемый вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Дата определения стоимости	08.09.2022 г.
Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность</li> <li>Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки.</li> <li>Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях.</li> </ul> Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке

Более подробная характеристика объектов оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

*Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.*

Объект	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Нежилое здание, количество этажей: 3, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	Не применялся	1 481 984 269	1 324 662 033
Нежилое здание, количество этажей: 2, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	Не применялся	130 722 945	119 290 158

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

<sup>1</sup> Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

*Таблица 4. Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>S, кв. м</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Рыночная (справедливая) стоимость, с учетом НДС в размере 20%, округленно, руб.</b>	<b>Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.</b>
1	Нежилое здание, количество этажей: 3, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061	1 403 323 000	1 169 436 000
2	Нежилое здание, количество этажей: 2, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033	125 007 000	104 172 500

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

### 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

#### 2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 1-ТОП/2022 от 30.08.2022 г. между Заказчиком – ООО «Управляющая компания «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь», в лице Генерального директора Хардина А.Е., и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

#### 2.2. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объекты оценки	Недвижимое имущество, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объектов: г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, кор. 2, корп. 17
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объектов: г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, кор. 2, корп. 17 (полный перечень с указанием характеристик представлен далее по тексту настоящего отчета об оценке)
Имущественные права на объекты оценки	Право общей долевой собственности
Ограничения и обременения указанных прав	Доверительное управление
Правообладатели	Владельцы инвестиционных паев – Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Тополь»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений и обременений
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Учет имущества на балансе и расчет стоимости чистых активов Комбинированного ЗПИФ «Тополь»
Определяемый вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Дата определения стоимости	30.08.2022 г.
Сроки выполнения работ	30.08.2022 г. – 08.09.2022 г.
Дата осмотра	20.06.2022
Особенности проведения осмотра объекта оценки, либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра, если таковые существуют	Нет
Дата составления отчета об оценке	08.09.2022 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В срок, предусмотренный договором
Срок экспозиции объектов оценки	6 месяцев
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>• Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность</li><li>• Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки.</li><li>• Объект оценки не обладает скрытыми дефектами.</li><li>• Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными.</li><li>• Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре.</li></ul>

Наименование показателя	Значение показателя
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.</li> <li>• Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.</li> <li>• Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;</li> <li>• Отчет должен быть выполнен в соответствии с заданием на оценку и только для целей, указанных в нем.</li> <li>• В процессе проведения работ по оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия точности и достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».</li> <li>• В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект, не проводится.</li> <li>• Предполагается, что техническое состояние объекта оценки адекватно его внешнему виду и техническому описанию, представленному Заказчиком.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и о которых Оценщик не мог знать в период проведения оценки.</li> <li>• При использовании информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов ее достаточности и достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность источников информации, поэтому приводит ссылки на них.</li> <li>• Рыночная стоимость объекта оценки приводится с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации здания и т.п.</li> <li>• Все однотипные или связанные части объекта оценки оцениваются строго в составе условного единого недвижимого комплекса, формируемого ими в совокупности, по модели единомоментного экспонирования и полного выкупа такого недвижимого комплекса одним покупателем в рамках одной сделки, с последующим распределением величины стоимости попозиционно внутри совокупности от общего к частному пропорционально площади каждой из частей. Исначальная попозиционная оценка частей объекта оценки не производится.</li> </ul>

Наименование показателя	Значение показателя
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Стоимость определяется по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 № 3758-У с преобладающим применением законов, стандартов и иных нормативных актов, регулирующих оценочную деятельность и обязательных при ее осуществлении;</li> <li>• Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.</li> </ul>
Применяемые стандарты	<p>В соответствии с назначением оценки, Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20.05.2015 г., ФСО № 7 от 25.09.2014 г. и стандартов и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков, международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</p> <p>В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p>

**2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованных источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

**2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

***Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:***

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные<sup>2</sup> числовые данные.

11. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога.

12. С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости. В связи с вышесказанным следует учитывать, что:

- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;

- условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты, являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;

- после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

Все допущения, указанные в Задании на оценку, должны быть отражены в Отчете об оценке.

Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке.

---

<sup>2</sup> в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

**2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор**

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

*Таблица 5. Реквизиты Заказчика*

Заказчик:	ООО «Управляющая компания «Альва-Финанс» (ООО «УК «Альва-Финанс») Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Юридический адрес:	115088, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Южнопортовый, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2, офис 508
Реквизиты:	ИНН: 7725794226; ОГРН: 1137746502706
Генеральный директор:	Хардин А.Е.

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

*Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор*

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания: ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-007975/21 от 27.12.2021г., срок действия – с 17.01.2022 г. по 16.01.2023 г., страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

*Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ*

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.03.2015 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»; Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Информация о наличии квалификационного аттестата:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022655-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-008066/22 от 01.03.2022 г., срок действия – с 12.03.2022 г. по 11.03.2023 г., страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	7 лет
Местоположение оценщика:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Контактная информация:	info@urdis.ru, +7(499)110-52-52; Почтовый адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

### **2.6. Определение вида оцениваемой стоимости**

Рыночная (справедливая) стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

### **2.7. Основные этапы процесса оценки**

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.

- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

## **2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н;

Стандарты и правила Ассоциации «СРО «ЭС».

*Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.*

В соответствии с назначением оценки, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г. и стандартов и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков, международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

## **2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено<sup>3</sup>.

- Определение возможных границ интервала стоимости объекта оценки не требуется.

### **2.10. Заявление о качестве**

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

---

<sup>3</sup> ФСО № 3 п. 9.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписки из ЕГРН от 25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955 г.
2	Выписки из ЕГРН от 16.12.2021 г. № КУВИ-999/2021-125529
3	Технические паспорта на здания

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

#### 3.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

##### 3.3.1 Описание местоположения объектов оценки

Оцениваемые объекты находятся по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2, корп. 17.

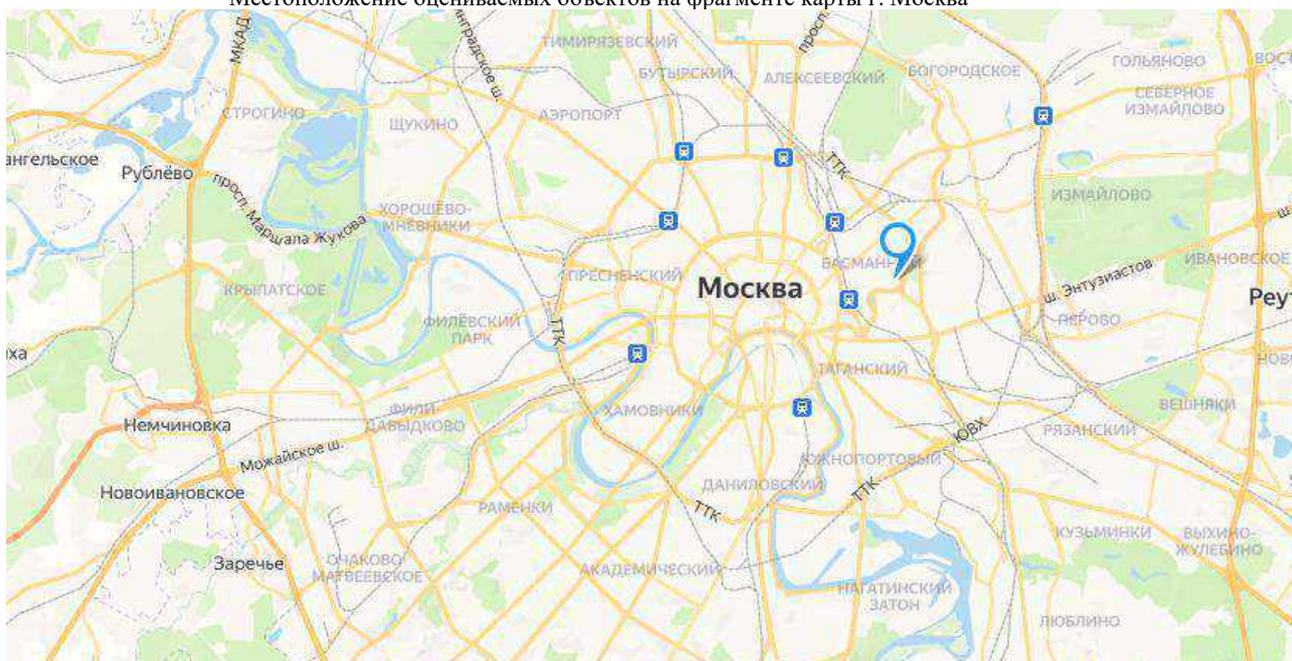
Краткая характеристика местоположения объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 9. Местоположение объектов оценки

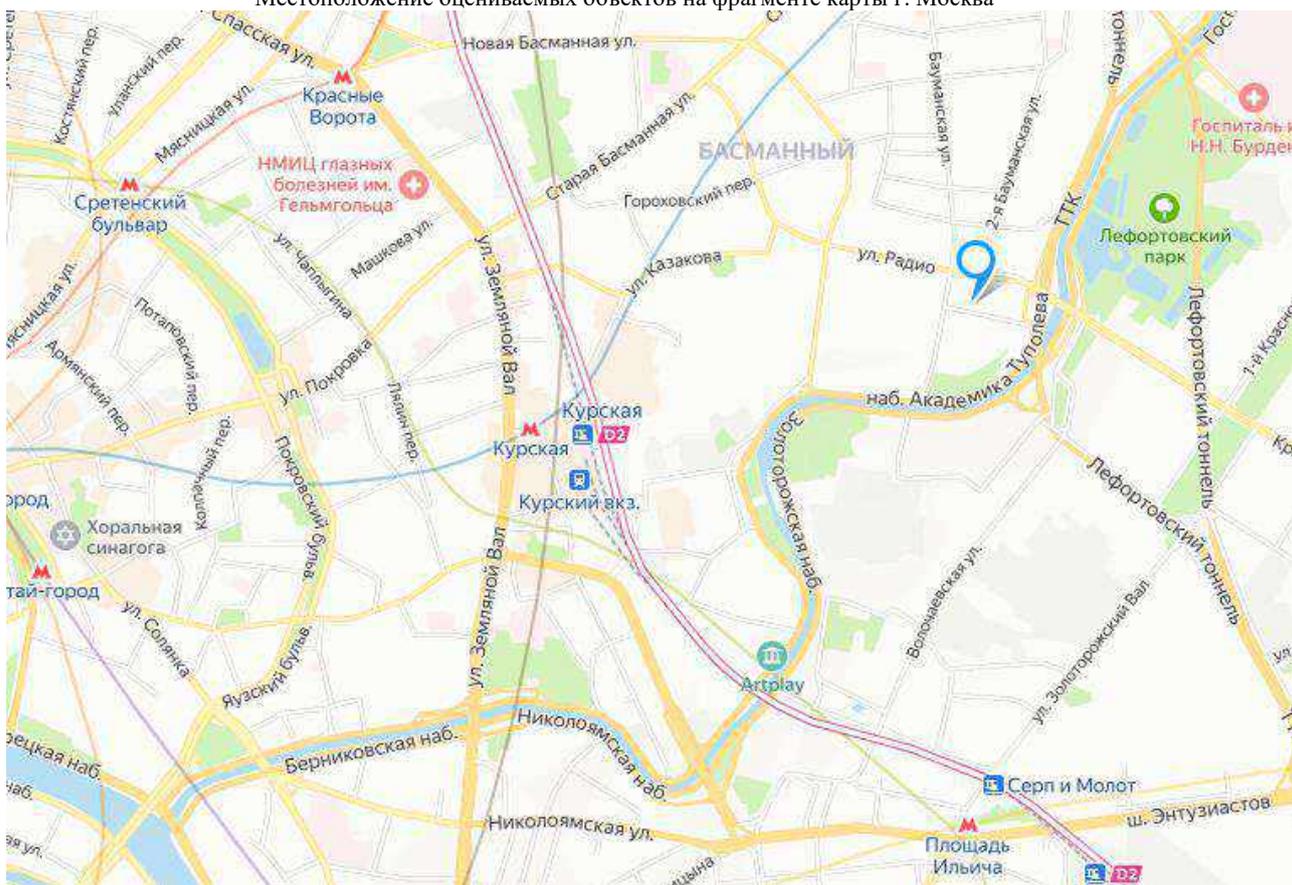
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объектов оценки	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2, корп. 17
Округ/район расположения	ЦАО/ Басманный
Характеристика доступности	Объекты оценки расположены между Садовым кольцом и ТТК. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта – 193 метра, расстояние до ближайшей станции метро Бауманская составляет 10-15 минут пешком
Расположение относительно основных магистралей	Внутриквартально

Месторасположение объектов оценки на рисунках.

Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Москва



Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Москва

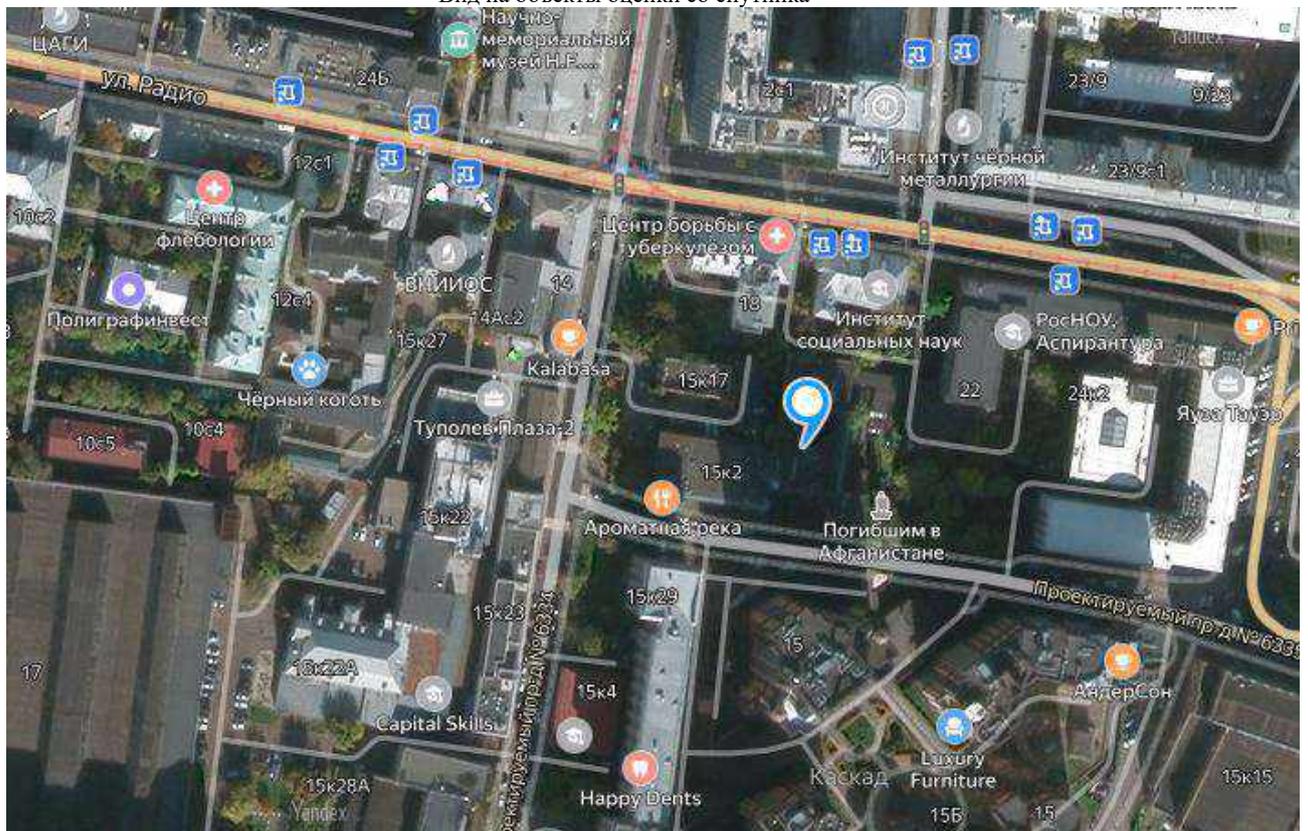


# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИДС»

Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Москва



Вид на объекты оценки со спутника



***Краткая характеристика местоположения объектов оценки<sup>4</sup>***

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Басмáнный райóн — район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Басмáнный. Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год — 110 тыс. человек.

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

С запада район ограничен Лубяньским проездом; с северо-западной стороны граница проходит по Мясницкой улице, площади Красные Ворота, Новой Басманной, Ольховской, Новой Переведеновской улицам, 1-му Басманному переулку, Третьему транспортному кольцу; с севера граница находится по Казанскому направлению МЖД; с восточной стороны — по улице Госпитальный Вал, Госпитальной улице и реке Яузе; с юга — по Курскому направлению МЖД, Верхней Сыромятнической улице, улице Воронцово Поле, Подколокольному переулку, улице Солянка.

### **3.3.2 Характеристики объектов оценки**

#### ***3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки***

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объекты оценки на дату осмотра используются в качестве зданий офисного назначения класса В.

#### ***3.3.2.2 Оцениваемые права на объекты оценки***

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объекты оценки.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Права на оцениваемые объекты подтверждены Выписками из ЕГРН. Правообладателями

<sup>4</sup> <https://www.moscowmap.ru/okruga/zao.html>,

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%87%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%9C%D0%B0%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5>

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

объектов оценки являются Владельцы инвестиционных паев – Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Тополь».

### 3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов<sup>5</sup>, оценщиком было выявлено обременение в виде доверительного управления на объекты оценки.

В рамках настоящего отчета рыночная (справедливая) стоимость имущества определялась без учета существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

### 3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Характеристики объектов оценки представлены в следующих таблицах:

Таблица 10. Характеристика объектов оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Характеристика здания, количество этажей: 3, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Нежилое
Кадастровый номер	77:01:0003006:1061
Общая площадь, кв.м	12 051,2
Площадь застройки, кв.м	3 120,4
Строительный объем, куб.м	47 650
Год постройки	1923
Материал фундамента	Железобетонные
Материал стен	Шлакобетон
Материал перегородок	Кирпичные
Материал перекрытий	Сборные железобетонные
Этажность	3, технический этаж, цокольный этаж
Количество подземных этажей	Цокольный этаж
Наличие коммуникаций	Центральное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, отопление, приточно-вытяжная вентиляция
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Величина физического износа (согласно данным БТИ)	44%
Величина функционального износа	Признаки функционального износа не выявлены
Величина внешнего износа	Признаки внешнего износа не выявлены
Доступ к объекту	Свободный проход/проезд
Наличие парковки	Организованная на прилегающей территории
Характеристика здания, количество этажей: 2, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Нежилое
Кадастровый номер	77:01:0003006:1033
Общая площадь, кв.м	969
Площадь застройки, кв.м	314,9
Строительный объем, куб.м	4121
Год постройки	1880
Материал фундамента	Железобетонные
Материал стен	Кирпичные
Материал перегородок	Кирпичные
Материал перекрытий	Сборные железобетонные

<sup>5</sup> Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение показателя</b>
Этажность	2
Количество подземных этажей	-
Наличие коммуникаций	Центральное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, отопление, приточно-вытяжная вентиляция
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Величина физического износа (согласно данным БТИ)	43%
Величина функционального износа	Признаки функционального износа не выявлены
Величина внешнего износа	Признаки внешнего износа не выявлены
Доступ к объекту	Свободный проход/проезд
Наличие парковки	Организованная на прилегающей территории

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

Не выявлены.

**Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

**Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИДС»

**Фотоматериалы**

Нежилое здание, количество этажей: 3, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2



Нежилое здание, количество этажей: 2, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17





### **3.4 Анализ ликвидности объектов оценки**

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной (справедливой) 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 (справедливой) стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается 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.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной (справедливой) стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

*Таблица 11. Показатели ликвидности*

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

### **20. Срок экспозиции**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	7	4	10

*Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», АВN-Group, Москва, 11.01.2021 г.*

В рамках настоящего Отчета об оценке типичный срок экспозиции объектов оценки принят в размере 7 месяцев.

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что объекты оценки имеют средний показатель ликвидности.

### **3. Анализ наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной (справедливой) стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной (справедливой) стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки, а именно целью настоящей оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки для учета имущества на балансе и расчета стоимости чистых активов Комбинированного ЗПИФ «Тополь».

Согласно документации, функциональное назначение зданий – нежилые, соответственно, принципу юридической правомочности будет соответствовать использование объектов в качестве нежилых зданий.

Рассматривая возможность использования оцениваемых объектов в качестве нежилых зданий офисного назначения, оценщик исходил из следующих факторов: здания представляют собой бизнес-центры класса В. Таким образом, использование нежилых зданий в качестве офисных отвечает принципам юридической правомочности и физической осуществимости.

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объектов оценки, оценщик пришел к выводу, что возможное использование отвечает критерию финансовой оправданности.

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объектов оценки, наиболее эффективным вариантом использования в рамках данного отчета оценщик принял решение принять использование объектов в качестве офисных зданий.

#### **4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

##### **4.1. Социально-экономический анализ РФ на дату, предшествующую дате оценки**

###### **Текущая макроэкономическая ситуация**

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной (справедливой) стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков<sup>6</sup>, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ<sup>7</sup>.

###### ***О текущей ситуации в российской экономике декабрь 2021 – январь 2022 года***

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ)

<sup>6</sup>The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

<sup>7</sup>Источник: <https://www.economy.gov.ru/>

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	-4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	-4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-9,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	-4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 <sup>2</sup>	4,3 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 <sup>3</sup>	5,0 <sup>3</sup>	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,8	3,8	4,8
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 <sup>2</sup>	15,5 <sup>2</sup>	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	-1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Численность занятых</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
<b>Численность безработных</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
<b>Уровень занятости</b>													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
<b>Уровень безработицы</b>													
в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России;  
 \*Оценка Микромониторинга России.  
 \*9 месяцев 2021 г.  
 \*11 месяцев 2021 г.

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)</b>	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
<b>Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)</b>											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)</b>	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

Инфляция в феврале 2022 г. в помесечном выражении составила 1,17% м/м, в годовом выражении – 9,15% г/г. Основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары (1,56% м/м) за счет удорожания продуктов питания, за исключением плодоовощной продукции (0,96% м/м). В сфере услуг цены выросли на 1,13% м/м, в том числе за счет удорожания услуг зарубежного туризма. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,78% м/м при удорожании электротоваров и других бытовых приборов.

1. Инфляция, по данным Росстата, в феврале 2022 г. составила 1,17% м/м (январь 2022 г.: 0,99% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,97% м/м SA1 (0,74% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен увеличились до 9,15% г/г (8,73% г/г месяцем ранее).

2. Продовольственная инфляция в феврале составила 1,56% м/м (1,44% м/м в январе), с исключением сезонного фактора – 1,05% м/м SA (0,73% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении цены выросли на 11,46% г/г после 11,09% г/г в январе.

Вклад в продовольственную инфляцию внесло удорожание продуктов питания за исключением овощей и фруктов на 0,96% м/м. При этом на ряд социально значимых товаров зафиксирована разнонаправленная ценовая динамика. Ускорился рост цен на хлеб, масла и жиры, молоко и молочную продукцию. На сахар, муку, макаронные и крупяные изделия рост цен замедлился. Вместе с тем снизились цены на мясо птицы, свинину и яйца. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 5,66% м/м (в январе 6,59%), что в целом соответствует среднему уровню для данного сезона (в 2019–2021 гг. средний рост цен в феврале составлял 5,26%).

3. Цены на непродовольственные товары в феврале выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,76% м/м SA после 0,61% м/м SA месяцем ранее), в годовом выражении цены выросли на 8,96% г/г (8,73% г/г в январе). На фоне ослабления курса рубля наблюдался рост цен на легковые автомобили, строительные материалы, а также на электротовары и другие бытовые приборы. В то же время темпы роста цен на автомобильный бензин снизились до 0,1% м/м после роста на 0,9% в течение двух предшествующих месяцев.

4. В секторе услуг в отчетном месяце цены выросли на 1,13% м/м после 0,76% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – 0,83% м/м SA после 0,68% м/м SA месяцем ранее.

Основное влияние продолжает оказывать волатильность роста цен на услуги зарубежного туризма (+9,6% м/м после роста на +4,3% м/м в январе).

5. В результате повышенного роста цен в сфере услуг и сегменте непродовольственных товаров монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в феврале по отношению к предыдущему месяцу ускорилась до 1,04% м/м после 0,78% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – 0,93% м/м SA после 0,67% м/м SA месяцем ранее.

**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ФЕВРАЛЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)**

	фев.22	январь.22	дек.21	ноя.21	окт.21	сен.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,15	8,73	8,39	8,40	8,13	7,40	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	1,17	0,99	0,82	0,96	1,11	0,60	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,89	0,68	0,50	0,84	1,04	0,95	-	-

**4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

На основании анализа документации, а также анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что на момент оценки объекты возможно использовать в качестве нежилых зданий офисного назначения.

Таким образом, объекты оценки можно отнести к сегменту рынка коммерческой недвижимости офисного назначения.

Для проведения дальнейших расчетов необходимо определить класс здания, в котором расположены объекты оценки.

**Определение класса здания**

Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, московские специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и С<sup>8</sup>. В московских условиях эта система работает лучше, чем описанная выше типология, которая принята на большей части территории России.

Многие офисы располагаются в зданиях, построенных или реконструированных в 1990-х годах, т. е., по сути, в прошлом веке. Девелоперы, которые работали в том десятилетии, не имели опыта строительства современных зданий, не представляли себе тенденций дальнейшего развития страны, плохо представляли себе, что такое – соответствовать международным стандартам. Поэтому сейчас на рынок выходит много зданий, которые значительно превосходят по качеству то, что было построено раньше. Следовательно, на класс офиса влияет степень его износа, а также то, в какое время он был построен.

**Категория «А»**

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Естественно, такой деловой центр должен содержаться в идеальном порядке, он оборудуется всеми необходимыми средствами бытового обслуживания и отдыха.

Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

Естественно, что многие офисные помещения, построенные в 1990-е годы и до сих пор относящиеся к категории «А», на самом деле давно не соответствуют перечисленным выше

<sup>8</sup> Источник: [https://realty.mail.ru/articles/12521/a\\_b\\_c\\_d\\_klassifikacija\\_moskovskih\\_ofisov/](https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/)

требованиям. При этом на рынке появляются современные интеллектуальные здания, характерной чертой которых является наличие максимально оптимизированных и автоматизированных систем жизнеобеспечения. Поэтому западные арендаторы постепенно перемещаются из более старых офисов в новые, которые лучше соответствуют их представлениям о том, как должно выглядеть деловое помещение. Также в бизнес-центрах категории «А» арендуют офисы крупные российские компании.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

Итак, отличительные черты офиса «А+»:

- расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена, к нему есть удобный подъезд на наземном транспорте; - находится в новом здании; - к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания); - управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам;

- здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м; - фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%; - расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м; - сами окна – современные, высококачественные, обеспечивают высокую степень естественной освещенности; - высота между перекрытиями – минимум 3,3 м; - предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков; - расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м; - допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр; - для внутренней отделки использованы высококачественные материалы; - отсутствует охраняемая наземная и подземная парковка из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей; - здания оборудовано современными инженерными системами; - в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-х трубная система вентиляции; - в нем есть опτικο-волоконные телекоммуникации; - здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности; - перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов; - электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания; - присутствует широко развитая инфраструктура, включающая в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

Категория «В»

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается, и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории «В» находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представительства западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса А используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса «В» ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса «В» являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

Отличительные черты офиса категории «В+»:

- расположен в пределах Третьего Транспортного Кольца Москвы, до него можно добраться по одной из основных транспортных магистралей; - находится в новом или полностью реконструированном здании; - имеется вся документация, касающаяся права собственности и

эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением; - управление производится профессионалами; - этаж может быть спланирован по-разному; - высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м; - в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов; - расстояние между полом и подвесным потолком не меньше 2,75 м; - установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности; - допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия; - для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы; - имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей; - допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями; - наличествует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера; - охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности; - в здании наличествуют хорошо работающие лифты; - имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

#### Категория «С»

По своим характеристикам офисы класса «С», в целом, соответствуют помещениям категории «В», но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводууправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрестижный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

#### Отличительные черты офисов класса «С»:

- могут быть расположены практически где угодно; - находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту; - в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов; - здание эксплуатируется силами владельца; - для здания характерна коридорно-кабинетная планировка; - допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком; - внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов; - наличествует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными; - наличествует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров; - имеется круглосуточная охрана; - инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.

#### Категория «D»

Существуют офисы класса «D», которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

Такие здания иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. За последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы, полученные от арендаторов, в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к категории С. Эти офисы совершенно не отвечают современным международным стандартам, зато сдаются в аренду по более чем доступной цене, что и делает их привлекательными для мелких фирм.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Краткая классификация офисной недвижимости

Офисные помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет; высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехники, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Таким образом, здание, в котором расположены объекты оценки, согласно приведенной выше сегментации, обладает следующими характеристиками:

- расположено в районе, удаленном от центра города;
- срок эксплуатации после капитального ремонта - 10 лет (на дату оценки), отделка в хорошем состоянии;
- коридорная система планировки;
- организованная парковка на прилегающей территории;
- развернутая инфраструктура обслуживания арендаторов.

Таким образом, в рамках настоящего отчета здание, в котором расположены объекты оценки, отнесено к классу «В» сегмента офисной недвижимости.

### 4.3. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москва в 2021 г.<sup>9</sup>

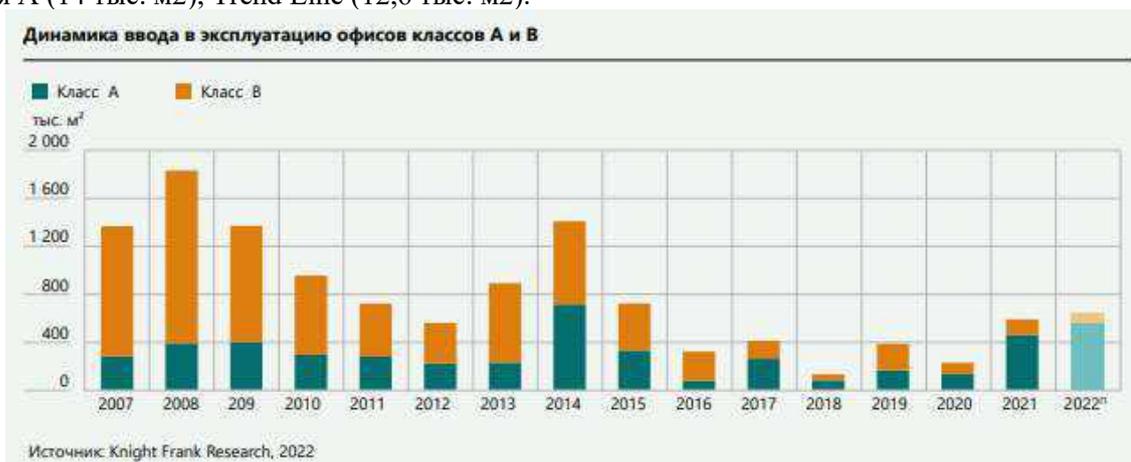
По итогам 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,6 млн м<sup>2</sup>, из которых 5,1 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,5 млн м<sup>2</sup> – к классу В.

После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м<sup>2</sup>, в 2021 году ввелось в 2,6 раза больше площадей – 587 тыс. м<sup>2</sup>. Данный показатель превышает годовые показатели 2016–2020 годов. Крупнейшими введенными за год проектами стали возведенные под нужды отдельных структур «РостехСити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. м<sup>2</sup>, для «Ростеха», «Сбер-сити» на Кутузовском проспекте для «Сбера» и БЦ «Два Капитана», построенный для нужд структур правительства. Самыми крупными объектами среди спекулятивного ввода стали АFI2В (37,9 тыс. м<sup>2</sup>), «Парк Хуамин» (22,9 тыс. м<sup>2</sup>), Аркус IV (18 тыс. м<sup>2</sup>), введенные в эксплуатацию во втором полугодии 2021 года.

<sup>9</sup> Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-2021>, [colliers.com/~/media/files/emea/russia...2021...2021...](https://colliers.com/~/media/files/emea/russia...2021...2021...)

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

В 2022 году ожидается ввод порядка 620–660 тыс. м<sup>2</sup>, среди которых такие проекты, как «Комсити Браво» (61,6 тыс. м<sup>2</sup>), 1-я очередь бизнес-парка «Останкино» (33,1 тыс. м<sup>2</sup>), Stone Towers, башня А (14 тыс. м<sup>2</sup>), Trend Line (12,6 тыс. м<sup>2</sup>).



С начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 2,3 п. п. – до 9,5%, свободными на текущий момент остаются менее 480 тыс. м<sup>2</sup> офисов. В классе В показатель находится на отметке 5,6%, что на 0,5 п. п. ниже результата 2020 года, общий объем свободных площадей – 704 тыс. м<sup>2</sup>. При этом в классе А внутри МКАД показатель вакантности достиг уже значения 6,5% (-1,7 п. п. г/г). Факторами такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности с начала 2021 года: доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения. Также стоит отметить тот факт, что более 60% введенных в эксплуатацию объектов являются проектами, возведенными под нужды корпораций, и на рынке оказалась лишь небольшая спекулятивная часть ввода, большую часть которой формируют проекты АФИ2В (37,9 тыс. м<sup>2</sup>), «Парк Хуамин» (22,9 тыс. м<sup>2</sup>), «Аркус IV» (18 тыс. м<sup>2</sup>) и «Смоленский б-р, 13» (15,7 тыс. м<sup>2</sup>), которые оказались незаполненными.

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам 2021 года существенно вырос и составил 701,5 тыс. м<sup>2</sup> против 262,1 тыс. м<sup>2</sup> по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры. В частности, крупнейшими сделками 2021 года стали аренда компаниями Ozon и «Яндекс» площадей в «Искра-Парк BusinessClub» и Neva Towers соответственно (обе сделки составили более чем 20 тыс. м<sup>2</sup>).

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Ожидается, что в 2022 году компании ИТ-сектора также продолжат формировать значительную часть поглощения. В связи с высокой активностью ИТ-компаний в структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) оказались лидерами в 2021 году с долей в практически 28,1%. На втором месте – представители сферы B2B с долей в 14,2%. Средний размер сделки аренды в 2021 году составил 1 364 м<sup>2</sup>.

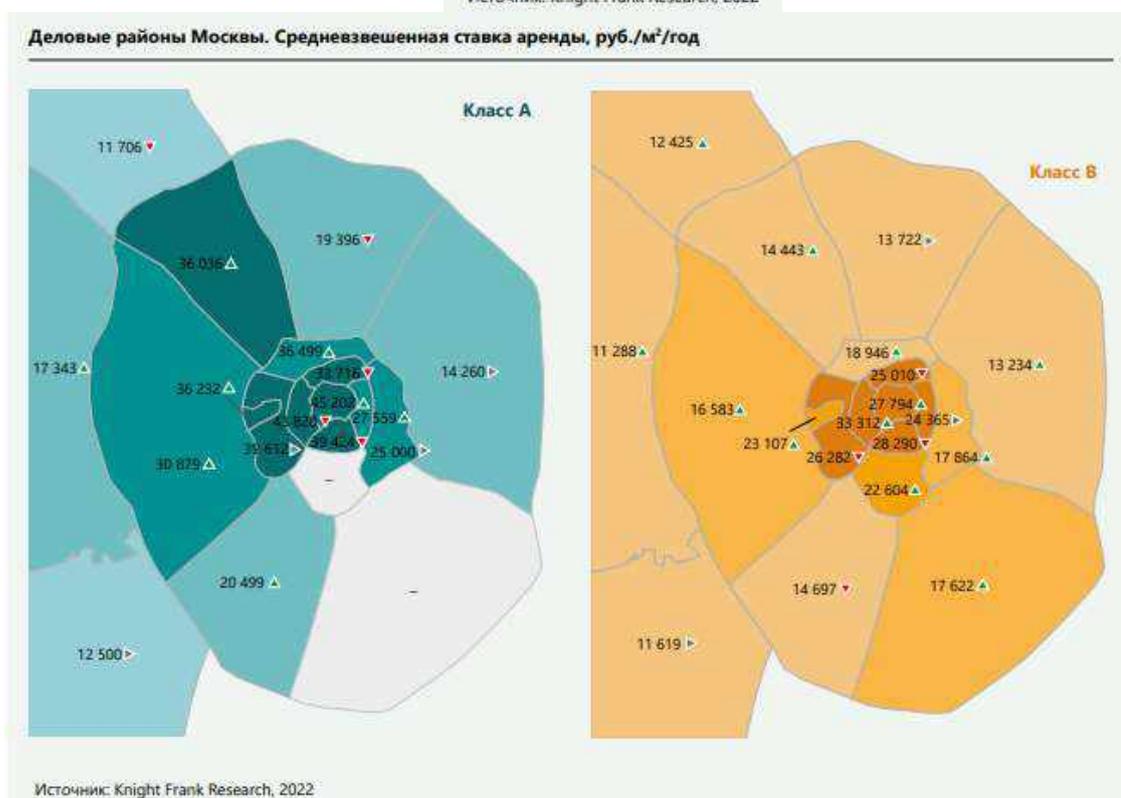
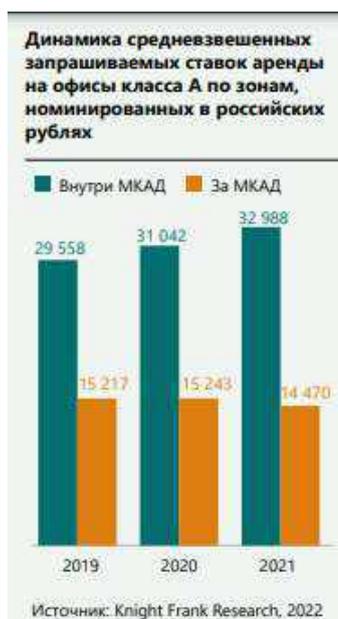
В 2021 году также отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Помимо аренды компанией Ozon площадки BusinessClub в «Искра-Парк», во II квартале компания арендовала значительный объем гибких пространств в рамках ММДЦ «Москва-Сити». Одной из крупных сделок стала также аренда группой компаний «Ситроникс» порядка 6 000 м<sup>2</sup> на площадках ООО «Гибкий офис» в начале года.



В 2021 году ставки аренды офисов в обоих классах выросли. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 1,2% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 25 827 руб./м<sup>2</sup> /год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды также возросла по сравнению с началом года на 2,5%, т. е. до 17 556 руб./м<sup>2</sup> /год (без учета операционных расходов и НДС). При этом более показательна динамика в классе А в объектах внутри МКАД: на протяжении последних лет показатель стабильно растет, а за последний год средневзвешенная ставка выросла практически на 2 тыс. руб. (+6,3% г/г) – до 32 988 руб./м<sup>2</sup> /год (без учета операционных расходов и НДС).

Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческие условия в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023–2024 году.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.



Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

В 2022 году ввод новых объектов может составить 620–640 тыс. м<sup>2</sup>, где порядка 85–87% будут являться проектами класса А. В случае непредвиденных негативных ситуаций сроки ввода проектов могут переноситься, и по итогам 2022 года показатель может оказаться на более низком уровне.

Ввиду сохранения высокой активности арендаторов показатель чистого поглощения в 2022 году прогнозируется на уровне 2021 года: 700–720 тыс. м<sup>2</sup>.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Несмотря на потенциально высокий показатель нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах не будет возрастать, а, наоборот, снизится до 8,3–8,5% в классе А и 4,9–5,1% в классе В в результате значительного количества площадей, возводимых под нужды конкретных структур и корпораций, а также большого количества сделок новой аренды.

В ближайшее время можно ожидать роста арендных ставок, на что будут влиять фактор высокой арендной активности и рост себестоимости нового строительства.

Средневзвешенная стоимость на первичном офисном рынке Москвы на конец 2021 г. зафиксировалась на уровне 320 тыс. руб./кв. м. На сегодняшний день в стадии продаж находится небольшое количество деловых комплексов, но ввиду новых условий расчета стоимости смены ВРИ в текущем году девелоперами жилья было заявлено большое количество офисных проектов в продажу, которые выйдут на рынок в перспективе ближайших 2-3 лет.

### Основные выводы

- Совокупный объем ввода офисов в 2021 г. более чем вдвое превысил общий объем ввода 2020 года и составил 587,4 тыс. м<sup>2</sup>.

- Доля вакантных площадей на конец IV кв. 2021 г. достигла уровня 9,5% в офисах класса А и 5,6% в офисах класса В.

- Запрашиваемые ставки аренды по итогам IV кв. 2021 г. составили 25 827 руб./м<sup>2</sup>/год в классе А и 17 556 руб./м<sup>2</sup>/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*			
		2020	2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		16 998	17 585
в том числе:	Класс А	4 594	5 050
	Класс В	12 404	12 534
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м <sup>2</sup>		224,4	587,4
в том числе:	Класс А	129,7	456,1
	Класс В	94,7	131,3
Доля свободных площадей,	Класс А	11,7	9,5
	Класс В	6,1	5,6
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А***	25 528	25 827
	Класс В	17 135	17 556
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

\* По сравнению с IV кварталом 2020  
\*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%)  
\*\*\* В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 44 968 руб./м<sup>2</sup>/год  
Источник: Knight Frank Research, 2022.

#### **4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект.**

В рамках настоящего отчета оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже/аренде объектов офисного назначения г. Москва в районе расположения объектов оценки.

Источник информации: При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах согласно данным портала «ЦИАН». Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Выборка аналогов по предложениям продажи представлена ниже:

The screenshot shows a real estate listing on the 'ЦИАН' website. The main listing is for a building (Здание [B]), 13 957 м², located in the Moscow CBD (Москва, ЦАО) near the Akovskaya Teatralnaya Street (ул. Аксёвская Театральная). The price is 1 799 999 955 Р. The listing includes a large photo of the building's interior, a smaller photo of the exterior, and a list of features: 13 957 м², 5 этажей, B класс. The text describes the building as a modern office building with a glass facade, located in a prime location. It also mentions the building's class (B) and the number of floors (5). The listing is from the company 'Оценочная компания «Юрис»' (Otsenochnaya kompaniya 'Yuris').

The screenshot shows another real estate listing on the 'ЦИАН' website. The main listing is for a building (Здание [B+]), 4 040 м², located in the Moscow CBD (Москва, ЦАО) near the Donskoye Street (ул. Донской). The price is 708 000 000 Р. The listing includes a large photo of the building's exterior, a smaller photo of the interior, and a list of features: 4 040 м², 5 этажей, B+ класс. The text describes the building as a modern office building with a glass facade, located in a prime location. It also mentions the building's class (B+) and the number of floors (5). The listing is from the company 'Оценочная компания «Юрис»' (Otsenochnaya kompaniya 'Yuris').

dan.ru/realty/commercial/626041957/

### CRE.Space — самая важная информация, собранная в одном сервисе

Получите контакты собственников, сравните все объекты с конкурентами, мониторьте весь рынок коммерческой недвижимости.

**ЦИАН** Аренда Продажа Выкуп права Долевая собственность Выдача ипотеки Выкуп строящегося жилья

#### Здание (B+), 821 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, м. Боровицкая, Басильковский, 10/12/2, 2 эт. этаж

● Коммерческое здание

125 000 000 ₽

+7 966 059-31-96  
+7 966 055-97-76



821 м<sup>2</sup> Площадь  
2 эт. этаж Этажность  
B+ Класс  
1917 Год постройки

**ОЦ** в собственности до 31.12.2024. Объект находится в собственности ООО «ОЦ». Объект находится в собственности ООО «ОЦ». Объект находится в собственности ООО «ОЦ».

dan.ru/realty/commercial/227081846/

### ЦИАН

Аренда Продажа Ипотека Долевая собственность Выдача ипотеки Выкуп строящегося жилья

#### Здание (B), 1 581 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, м. Кропоткинский, Ленинский, Пролетарский, 34/2, 1 этаж

● Коммерческое здание

250 000 000 ₽

+7 964 559-71-27



1 581 м<sup>2</sup> Площадь  
4 этажа Этажность  
B Класс

**ОЦ** в собственности до 31.12.2024. Объект находится в собственности ООО «ОЦ». Объект находится в собственности ООО «ОЦ». Объект находится в собственности ООО «ОЦ».

dan.ru/realty/commercial/26818489/

### ЦИАН

Аренда Продажа Ипотека Долевая собственность Выдача ипотеки Выкуп строящегося жилья

#### Здание, 1 300 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, м. Басильковский, Ленинский, 10/12/2, 3 эт. этаж

● Коммерческое здание

255 000 000 ₽

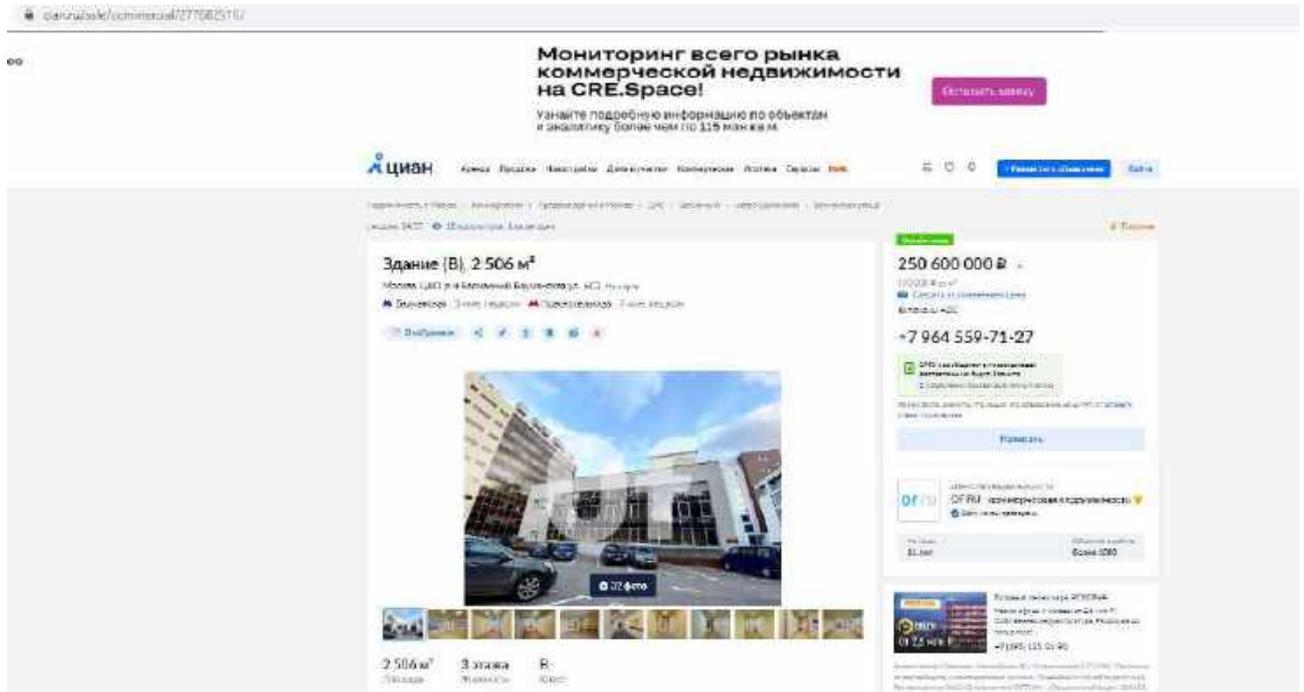
+7 906 041-98-90



1 300 м<sup>2</sup> Площадь  
3 этажа Этажность

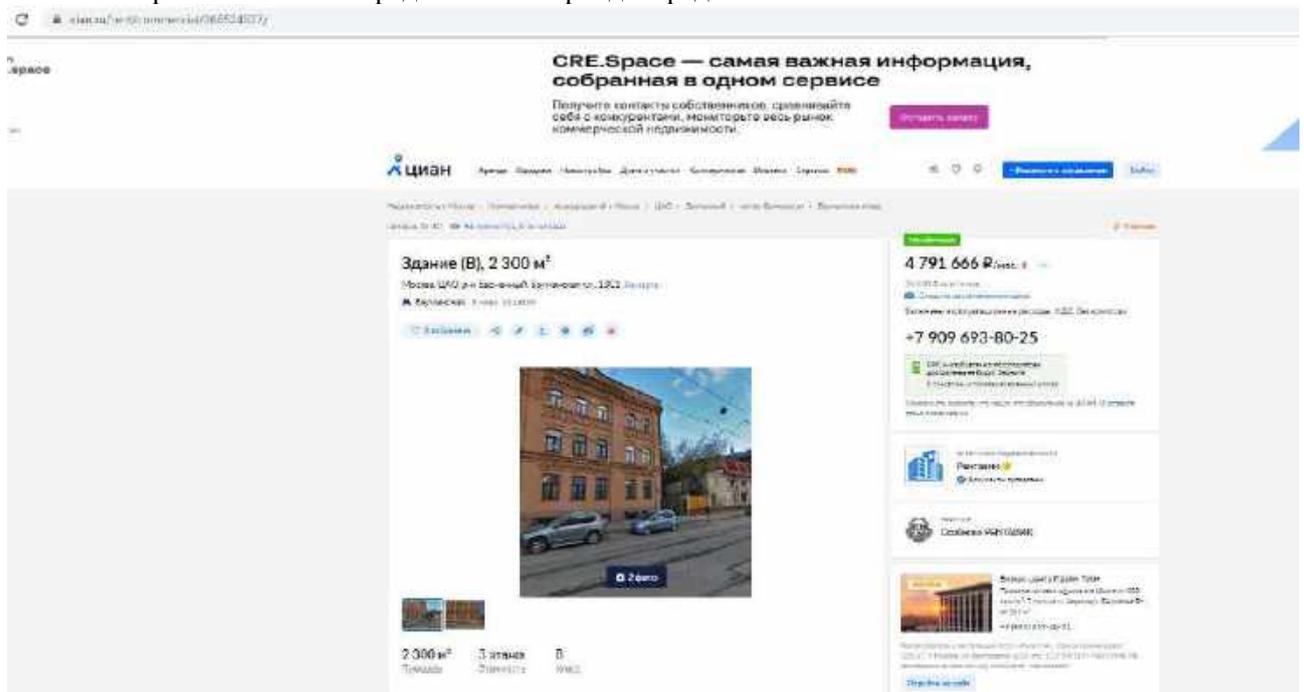
**ОЦ** в собственности до 31.12.2024. Объект находится в собственности ООО «ОЦ». Объект находится в собственности ООО «ОЦ». Объект находится в собственности ООО «ОЦ».

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях продажи объектов офисного назначения в районе расположения объектов оценки. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина предложений продажи объектов офисного назначения по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 100 000 руб./м2 до 196 154 руб./м2 с учетом НДС (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

Выборка аналогов по предложениям аренды представлена ниже:



аналитику Более чем по 115 млн кв.м.

ЦИВН Киев Прага Москва Минск Новосибирск Волгоград Челябинск Екатеринбург Пермь

Недвижимость в Европе | Недвижимость в Азии | Недвижимость в США | Недвижимость в Австралии | Недвижимость в Южной Америке

Москва 00:23 4 фотографии 24 просмотра

### Здание (В), 1 115 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Коптево, д. 11, Некоммерческое здание (ул. Соф. Ковалев) | Коммерция

Кредитование | Инв. проекты

Выборы



11 фото

1 115 м<sup>2</sup> 3 этажа 8 класс

Площадь Этажность Класс

**2 322 916 Р/мес.**

СР (вместе с НДС)

**+7 909 693-80-25**

ОМС и обслуживание недвижимости доступны на Бюро Золотой

В аренду предлагается здание площадью 1115 кв.м. в бизнес-районе Коптево. Здание имеет 3 этажа.

Агентство недвижимости Ротариус | Агентство недвижимости

ООО «ЮРИС» | ООО «ЮРИС»

ВЫСОКОПРОДУКТИВНОСТЬ | Уникальные возможности для бизнеса | Современная инфраструктура | Развитая транспортная сеть | Метро, ул. Рязанская, 111 (на 1,2 км) | 02770-02770 (24/7)

Позвоните сейчас!

Мониторинг всего рынка коммерческой недвижимости на CRE.Space!

Узнайте подробности информации по объектам и аналитику более чем по 115 млн кв.м.

Дополнить новость

ЦИВН Киев Прага Москва Минск Новосибирск Волгоград Челябинск Екатеринбург Пермь

Недвижимость в Европе | Недвижимость в Азии | Недвижимость в США | Недвижимость в Австралии | Недвижимость в Южной Америке

Москва 00:23 4 фотографии 24 просмотра

### Здание, 3 951 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Коптево, пер. Завольевский, 4/3 | Коммерция

Кредитование | Инв. проекты

Выборы



14 фото

3 951 м<sup>2</sup> 7 этажей класс

Площадь Этажность Класс

**10 667 700 Р/мес.**

СР (вместе с НДС)

Средняя стоимость аренды за кв.м.

Вместе с эксплуатационными расходами (ЭЭ) | Без эксплуатационных расходов

**+7 909 693-80-25**

ОМС и обслуживание недвижимости доступны на Бюро Золотой

В аренду предлагается здание площадью 3951 кв.м. в бизнес-районе Коптево. Здание имеет 7 этажей.

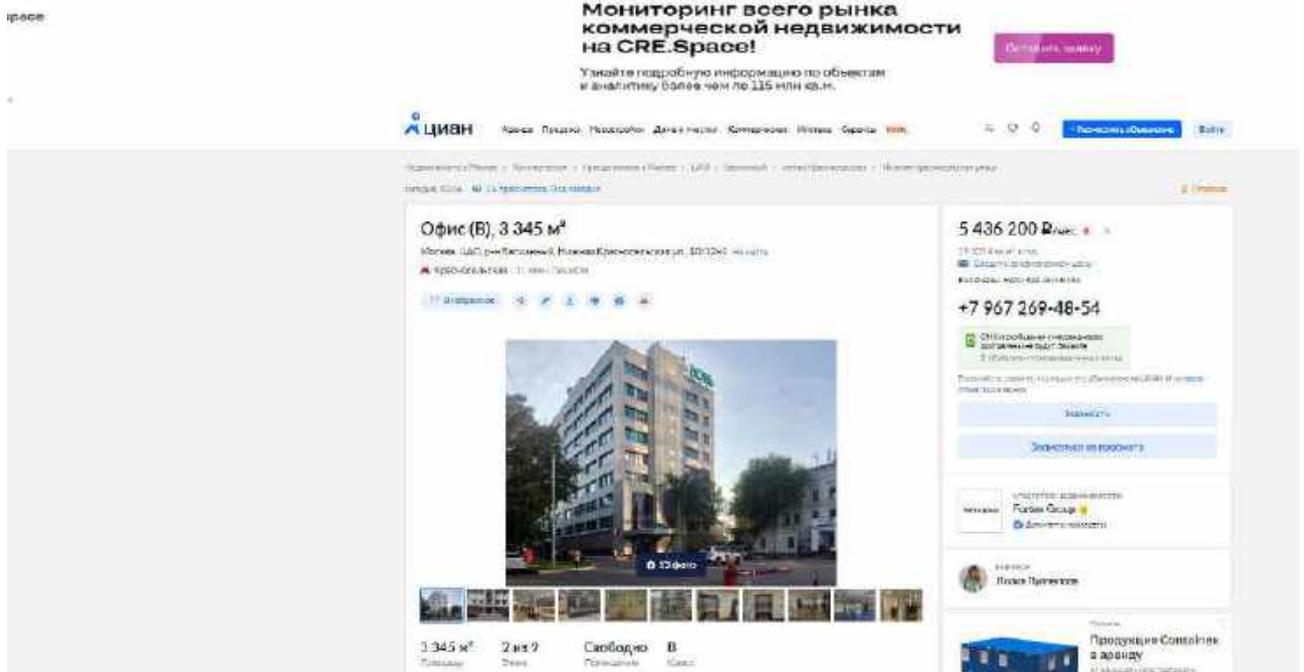
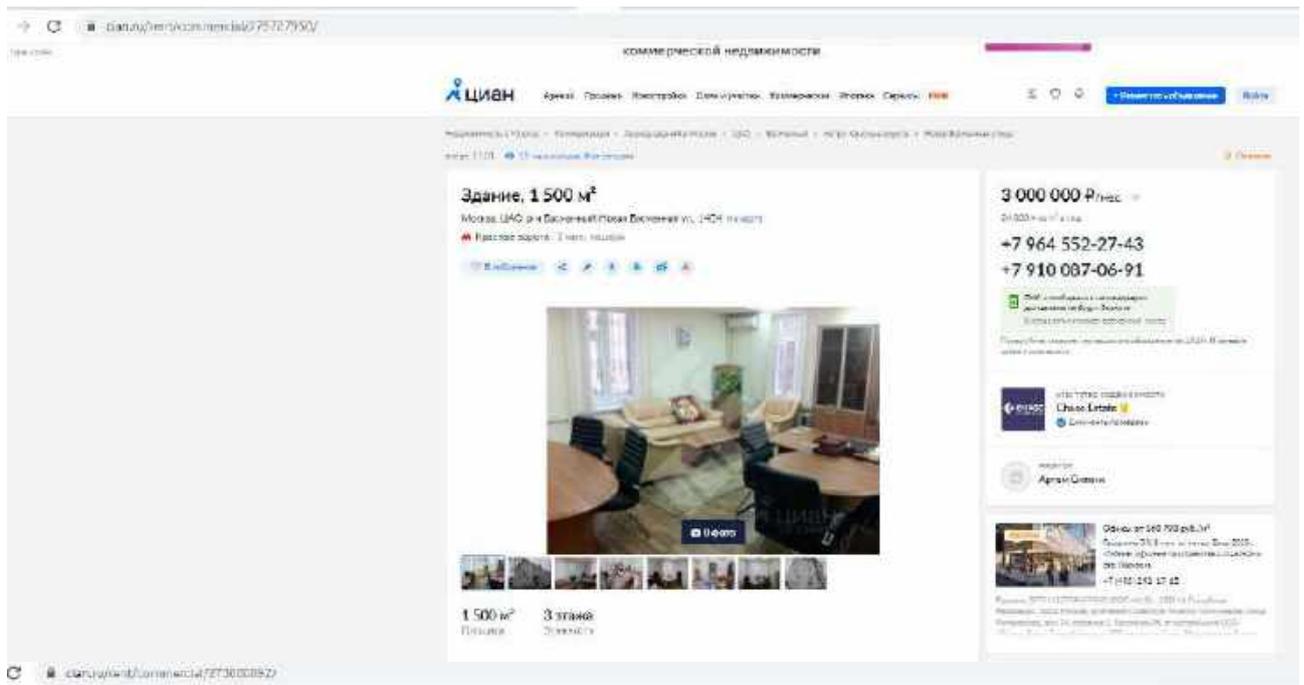
Агентство недвижимости Ротариус | Агентство недвижимости

ООО «ЮРИС» | ООО «ЮРИС»

ВЫСОКОПРОДУКТИВНОСТЬ | Уникальные возможности для бизнеса | Современная инфраструктура | Развитая транспортная сеть | Метро, ул. Рязанская, 111 (на 1,2 км) | 02770-02770 (24/7)

Позвоните сейчас!

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»



Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях аренды объектов офисного назначения в районе расположения объектов оценки. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина арендных ставок объектов офисного назначения по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 19 503 руб./м2/год до 32 400 руб./м2/год без учета НДС (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

### **4.5. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения

окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Московского региона. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

**Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

#### **4.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки**

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

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

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

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

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

**4. Факт сделки (уторгование).** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

##### **1. Скидка на торг (уторговывание)**

###### **а) Цена предложения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,23	6,87	14,02
Офисные объекты класса «В»	10,92	7,04	14,42
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,53	9,52	18,69
Офисные особняки	12,86	5,93	19,21

###### **б) Арендная ставка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,85	7,52	15,97
Офисные объекты класса «В»	10,93	7,92	16,35
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,21	8,25	18,37
Офисные особняки	12,48	6,22	17,53

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», AVN-Group, Москва, 01.01.2022 г.

#### **5. Местоположение объекта.**

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение относительно ценовых зон города;
- расположение относительно станций метрополитена.
-

**Расположение относительно ценовых зон**

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно ценовых зон города существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне.

**б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\*,\*\***

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,09	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,16

*Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», ABN-Group, Москва, 01.01.2022 г.*

**Удаленность от ближайшей станции метро (пешая/транспортная доступность)**

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект недвижимости расположен к станциям метрополитена.

**5. Удаленность от метро\***

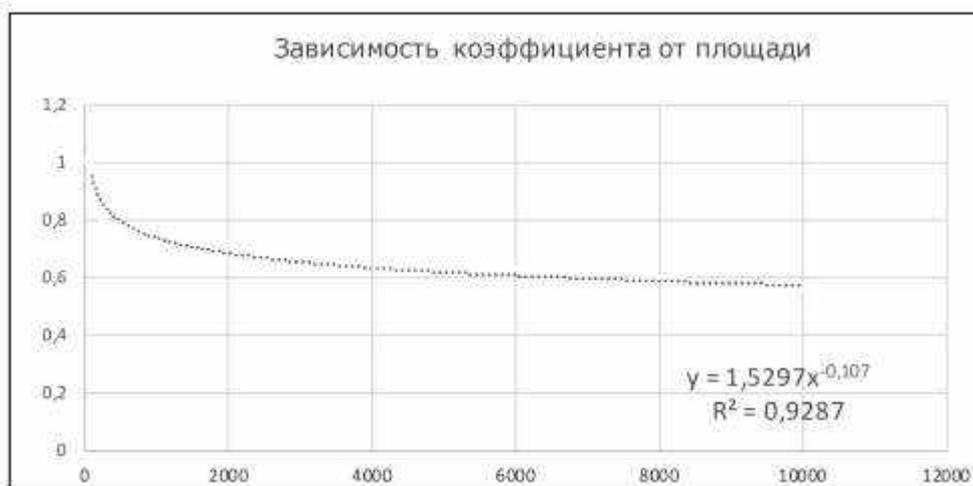
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	до 5 мин	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,84	0,93	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,78	0,86	0,93	1,00

*Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», ABN-Group, Москва, 01.01.2022 г.*

**6. Площадь объекта.** На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь здания, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.



### б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100–300	300–1000	1000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,14	1,29	1,44
	100–300	0,88	1,00	1,13	1,27
	300–1000	0,78	0,88	1,00	1,12
	1000 И БОЛЕЕ	0,69	0,79	0,89	1,00

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», AVN-Group, Москва, 01.01.2022 г.

## 7. Этаж расположения.

### 7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,20	1,10	1,29
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,08	1,05	1,11

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», AVN-Group, Москва, 01.01.2022 г.

## 8. Тип объекта и назначение.

### 3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», AVN-Group, Москва, 01.01.2022 г.

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т. п.)	1,75	1,40	2,06
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,02	1,50	2,45

*Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», ABN-Group, Москва, 01.01.2022 г.*

### 9. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

#### 8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,13	1,08	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,24	1,08	1,40

#### 9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды\*,\*\*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,17

*Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», ABN-Group, Москва, 01.01.2022 г.*

### 10. Наличие парковки

## 19. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,21

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», АВN-Group, Москва, 01.01.2022 г.

## 11. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

### 11.1. Недозагрузка

#### а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	20,12	14,23	27,52
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	20,20	13,02	30,11
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	15,85	10,11	22,04
Величина недозагрузки офисных особняков	15,05	10,22	20,86

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», АВN-Group, Москва, 01.01.2022 г.

## 12. Значение расходов на содержание объекта.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2022 года

№	Объекты	Среднее значение	Минимум	Максимум
1	Торговые помещения и здания	0,17	0,07	0,23
2	Офисные здания, бизнес-центры и холлы	0,12	0,01	0,25
3	Здания гостиниц и отелей	0,16	0,09	0,23
4	Помещения для торговли и услуг	0,12	0,04	0,22

Источник информации: <https://statti.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2875-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-07-2022-goda>

**13. Ставка капитализации.**

Источники расчетов: Бюджет на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Наименование объектов	Объемы недвижимости по видам объектов (м <sup>2</sup> ), включая нежилые объекты, расположенные на земельных участках с высоким коэффициентом использования территории	Средние значения, руб.	Объемы недвижимости объектов оценки (м <sup>2</sup> ), включая нежилые объекты, расположенные на земельных участках (другие категории земель, сельскохозяйственные или иные земельные участки)
1.	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,12
2.	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,12	0,17
3.	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4.	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,20

1. При достаточном документировании в объектах заинтересованных сторон сделки по продаже могут быть рассмотрены варианты продажи;
2. В исследовании рынка недвижимости и особенно в отношении объектов коммерческой недвижимости (Москва, Санкт-Петербург, объекты г.государственного, Московский и Ленинградский области, Ярославль-Владимирские, Кировская-Областные и республиканские центры) в отчетной периодической отчетности;
3. В исследовании рынка недвижимости и особенно в отношении объектов коммерческой недвижимости (малый и средний бизнес, объекты и центры субъектов Российской Федерации, за исключением районов центра Московской и Ленинградской областей).

Источник информации: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2874-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

**4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях продажи объектов офисного назначения в районе расположения объектов оценки. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина предложений продажи объектов офисного назначения по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 100 000 руб./м2 до 196 154 руб./м2 с учетом НДС (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях аренды объектов офисного назначения в районе расположения объектов оценки. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина арендных ставок объектов офисного назначения по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 19 503 руб./м2/год до 32 400 руб./м2/год без учета НДС (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **5.1. Порядок проведения оценочных услуг**

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

### **5.2. Инспекция объекта оценки**

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Фотографии представлены в Отчёте.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

### **5.3. Подходы к оценке объектов недвижимости**

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом

объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

**Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

**Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

**Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

#### **Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

#### **5.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости**

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

##### **Затратный подход**

Рассчитывается Объект недвижимости без учета стоимости земельного участка

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/З} \times П_{ДЕВ} \times (1 - I_{НАК})$$
$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) \times (1 - U_{ФУН}) \times (1 - U_{ЭК}), \text{ где:}$$

PC – Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости;  
СУВ/З – затраты на воспроизводство или замещения улучшений без учета износа;  
ПДЕВ – прибыль девелопера;  
ИНАК – накопленный (суммарный) износ и устаревания улучшений;  
ИФИЗ – физический износ;  
УФУН – функциональное устаревание;  
УЭК – экономическое (внешнее) устаревание.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Согласно п. 24в ФСО №7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке...».

Кроме того, согласно п. 24а ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

По данным проведенного выше анализа рынка можно сделать вывод о высокой активности рынка коммерческой недвижимости в Московском регионе. Кроме того, объекты оценки являются встроенными помещениями. Таким образом, в рамках настоящего отчета об оценке принято решение отказаться от применения затратного подхода для определения рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22а ФСО №7 «...сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки (метод сравнения продаж).

### **Доходный подход**

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Согласно п. 23а ФСО №7 «...доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объектов оценки в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода (метод прямой капитализации).

#### **5.5. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж**

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

##### *Выбор единицы сравнения*

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади, то есть анализировались цены нежилых объектов, приходящиеся на 1 кв.м.

##### *Выбор объектов-аналогов*

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей

оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты офисного назначения, сопоставимые с объектами оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета.

**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.**

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

В рамках настоящего отчета было отобрано 4 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

В качестве объектов-аналогов выбраны объекты офисного назначения с типичными коммуникациями, предлагаемые к продаже на праве собственности. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на потребность отделки в ремонте, к расчету принимается состояние отделки на основании представленных к объявлению фотоматериалов, в ином случае – соответствующее характеристике: «рабочее состояние, типовая отделка (среднее состояние)»

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов для расчета стоимости для здания, площадью 12051,2 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Условия рынка</b>					
Дата предложения	08.09.2022	II квартал 2022 г.	II квартал 2022 г.	II квартал 2022 г.	II квартал 2022 г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
<b>Вид использования или зонирование</b>					
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Офисные	Офисные	Офисные	Офисные	Офисные
<b>Местоположение объекта</b>					
Местоположение	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, кор. 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 26	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., вл58	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 14С1
Удаленность от центра города, км	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК
Удаленность от метро	10-15 минут пешком до станции метро Бауманская	10-15 минут пешком до станции метро Бауманская	10-15 минут пешком до станции метро Бауманская	5-10 минут пешком до станции метро Бауманская	5-10 минут пешком до станции метро Бауманская
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
<b>Физические характеристики объекта</b>					
Общая площадь, кв.м	12 051,2	13 957,0	4 040,0	1 300,0	1 581,0
Этажность	3 этажа	8 этажей	5 этажей, цокольный этаж, подвал	3 этажа	4 этажа, подвал, цокольный этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость здания, руб.		1 799 999 955	708 000 000	255 000 000	250 000 000
Стоимость здания, руб./кв.м.		128 968	175 248	196 154	158 128
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267799255/">https://www.cian.ru/sale/commercial/267799255/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277433126/">https://www.cian.ru/sale/commercial/277433126/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268185489/">https://www.cian.ru/sale/commercial/268185489/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277682846/">https://www.cian.ru/sale/commercial/277682846/</a>

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов для расчета стоимости для здания, площадью 969 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Условия рынка</b>					
Дата предложения	08.09.2022	II квартал 2022 г.	II квартал 2022 г.	II квартал 2022 г.	II квартал 2022 г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
<b>Вид использования или зонирование</b>					
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Офисные	Офисные	Офисные	Офисные	Офисные
<b>Местоположение объекта</b>					
Местоположение	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, кор. 17	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 10-12С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 13	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., вл58	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 14С1
Удаленность от центра города, км	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК
Удаленность от метро	10-15 минут пешком до станции метро Бауманская	до 5 минут пешком до станции метро Бауманская	10-15 минут пешком до станции метро Бауманская	5-10 минут пешком до станции метро Бауманская	5-10 минут пешком до станции метро Бауманская
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
<b>Физические характеристики объекта</b>					
Общая площадь, кв.м	969,0	821,0	600,0	1 300,0	1 581,0
Этажность	2 этажа	2 этажа	4 этажа	3 этажа	4 этажа, подвал, цокольный этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость здания, руб.		125 000 000	90 000 000	255 000 000	250 000 000
Стоимость здания, руб./кв.м.		152 253	150 000	196 154	158 128
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269041090/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269041090/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277433441/">https://www.cian.ru/sale/commercial/277433441/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268185489/">https://www.cian.ru/sale/commercial/268185489/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277682846/">https://www.cian.ru/sale/commercial/277682846/</a>

### *Определение поправок и порядок их внесения*

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

#### *Корректировки по первой группе элементов сравнения*

При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

##### Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

##### Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

##### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению в размере (-10,92%).

Корректировка на удаленность от метро

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению в размере (-7%) для аналогов №3 и №4 – для здания площадью 12 051,2 кв.м.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению в размере (-16%) для аналога №1, в размере (-7%) для аналогов №3 и №4 – для здания площадью 12 051,2 кв.м.

Корректировка на общую площадь

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала. Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 14. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки №1 (базовый объект)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	12 051,2	13 957,0	4 040,0	1 300,0	1 581,0
Показатель	0,56	0,55	0,63	0,71	0,70
<b>Корректировка, %</b>		1,82	-11,11	-21,13	-20,00
Общая площадь, кв.м	969,0	821,0	600,0	1 300,0	1 581,0
Показатель	0,73	0,75	0,77	0,71	0,70
Корректировка, %		-2,67	-5,19	2,82	4,29

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

- D – вес;
- Q – общее количество корректировок;
- q – количество корректировок аналога;
- p – количество аналогов.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Таблица 15. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №1 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость здания, руб./кв.м.		128 968	175 248	196 154	158 128
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		128 968	175 248	196 154	158 128
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		128 968	175 248	196 154	158 128
<b>Условия рынка</b>					
<i>Дата предложения</i>	<i>08.09.2022</i>	<i>II квартал 2022 г.</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		128 968	175 248	196 154	158 128
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,92	-10,92	-10,92	-10,92
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 885	156 111	174 734	140 860
<b>Вид использования или зонирование</b>					
<i>Тип помещения</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 885	156 111	174 734	140 860
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 885	156 111	174 734	140 860
<b>Местоположение объекта</b>					
<i>Район расположения</i>	<i>между СК и ТТК</i>				

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 885	156 111	174 734	140 860
<i>Удаленность от метро</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>5-10 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>5-10 минут пешком до станции метро Бауманская</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	-7,00	-7,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		114 885	156 111	162 503	131 000
<i>Наличие парковки</i>	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		114 885	156 111	162 503	131 000
<b>Физические характеристики объекта</b>					
<i>Общая площадь помещений, кв.м</i>	<i>12 051,20</i>	<i>13957</i>	<i>4040</i>	<i>1300</i>	<i>1581</i>
Корректировка, %		1,82	-11,11	-21,13	-20,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		116 976	138 767	128 166	104 800
<i>Этажность</i>	<i>3 этажа</i>	<i>8 этажей</i>	<i>5 этажей, цокольный этаж, подвал</i>	<i>3 этажа</i>	<i>4 этажа, подвал, цокольный этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		116 976	138 767	128 166	104 800
<i>Наличие отдельного входа</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		116 976	138 767	128 166	104 800
<i>Состояние здания, в котором находится объект оценки</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		116 976	138 767	128 166	104 800
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		116 976	138 767	128 166	104 800
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		116 976	138 767	128 166	104 800
Весовые коэффициенты		0,238	0,286	0,238	0,238
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	122 974				
Итоговая стоимость ЕОН, руб. с НДС			1 481 984 269		

Таблица 16. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №2 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость здания, руб/кв.м.		152 253	150 000	196 154	158 128
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		152 253	150 000	196 154	158 128
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		152 253	150 000	196 154	158 128
<b>Условия рынка</b>					
<i>Дата предложения</i>	<i>08.09.2022</i>	<i>II квартал 2022 г.</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		152 253	150 000	196 154	158 128

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,92	-10,92	-10,92	-10,92
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		135 627	133 620	174 734	140 860
<b>Вид использования или зонирование</b>					
<i>Тип помещения</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		135 627	133 620	174 734	140 860
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		135 627	133 620	174 734	140 860
<b>Местоположение объекта</b>					
<i>Район расположения</i>	<i>между СК и ТТК</i>	<i>между СК и ТТК</i>	<i>между СК и ТТК</i>	<i>между СК и ТТК</i>	<i>между СК и ТТК</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		135 627	133 620	174 734	140 860
<i>Удаленность от метро</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>до 5 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>5-10 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>5-10 минут пешком до станции метро Бауманская</i>
Корректировка, %		-16,00	0,00	-7,00	-7,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		113 927	133 620	162 503	131 000
<i>Наличие парковки</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		113 927	133 620	162 503	131 000
<b>Физические характеристики объекта</b>					
<i>Арендуемая площадь помещений, кв.м</i>	<i>969,00</i>	<i>821</i>	<i>600</i>	<i>1300</i>	<i>1581</i>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		-2,67	-5,19	2,82	4,29
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		110 885	126 685	167 086	136 620
<i>Этажность</i>	<i>2 этажа</i>	<i>2 этажа</i>	<i>4 этажа</i>	<i>3 этажа</i>	<i>4 этажа, подвал, цокольный этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		110 885	126 685	167 086	136 620
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		110 885	126 685	167 086	136 620
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		110 885	126 685	167 086	136 620
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		110 885	126 685	167 086	136 620
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	15,16%	110 885	126 685	167 086	136 620
Весовые коэффициенты		0,238	0,286	0,238	0,238
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	134 905				
Итоговая стоимость, руб. ЕОН с НДС			130 722 945		

### **5.6. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода**

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды коммерческих объектов в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

*PC* – Рыночная (справедливая) стоимость объекта;

*ЧОД* – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

*k* – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

#### Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны объекты офисного назначения.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды объектов аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

В рамках настоящего отчета было отобрано 4 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Единица измерения – руб./м<sup>2</sup>/год, с учетом НДС, без учета коммунальных, с учетом эксплуатационных расходов.

Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено указание на состав арендной ставки, к расчету принимается величина арендной ставки без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов;

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на потребность отделки в ремонте, к расчету принимается состояние отделки на основании представленных к объявлению фотоматериалов, в ином случае – соответствующее характеристике: «рабочее состояние, типовая отделка (среднее состояние)».

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Таблица 17. Характеристика объектов-аналогов для расчета арендной ставки объектов оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды			
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов
<b>Условия рынка</b>				
Дата предложения	II квартал 2022 г.			
Скидки к ценам предложений	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
<b>Вид использования или зонирование</b>				
Тип помещения	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Офисные	Офисные	Офисные	Офисные
<b>Местоположение объекта</b>				
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Токмаков, 5С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 14С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 5С4
Удаленность от центра города, км	между СК и ТТК			
Удаленность от метро	5-10 минут пешком до станции метро Бауманская	10-15 минут пешком до станции метро Бауманская	5-10 минут пешком до станции метро Красные Ворота	до 5 минут пешком до станции метро Красносельская
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
<b>Физические характеристики объекта</b>				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	2 300,0	3 951,0	1 500,00	1 115,0
Этаж расположения				
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, типовая отделка			
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	25 000	32 400	24 000	25 000
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год	20 833	27 000	20 000	20 833
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266524327/">https://www.cian.ru/rent/commercial/266524327/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270734119/">https://www.cian.ru/rent/commercial/270734119/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275727950/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275727950/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269746332/">https://www.cian.ru/rent/commercial/269746332/</a>

***Определение поправок и порядок их внесения***

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

*Корректировки по первой группе элементов сравнения*

При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

*Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право аренды.

*Корректировка на финансовые условия*

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

*Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на дату оценки/дату предложения*

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

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

*Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета в размере (-10,93%).

*Корректировка на удаленность от метро*

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению в размере (-7%) для аналогов №1 и №3, (-16%) для аналога №4.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на общую площадь

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала. Корректировка составила (12%) для всех аналогов для здания площадью 969 кв.м.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Таблица 18. Расчет арендной ставки объекта оценки №1

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<i>Условия аренды</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<b>Условия рынка</b>					
<i>Дата предложения</i>	<i>08.09.2022</i>	<i>II квартал 2022 г.</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,93	-10,93	-10,93	-10,93
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		22 268	28 859	21 377	22 268
<b>Вид использования или зонирование</b>					
<i>Тип помещения</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		22 268	28 859	21 377	22 268
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		22 268	28 859	21 377	22 268
<b>Местоположение объекта</b>					
<i>Район расположения</i>	<i>между СК и ТТК</i>	<i>между СК и ТТК</i>	<i>между СК и ТТК</i>	<i>между СК и ТТК</i>	<i>между СК и ТТК</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		22 268	28 859	21 377	22 268
<i>Удаленность от метро</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>5-10 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>5-10 минут пешком до станции метро Красные Ворота</i>	<i>до 5 минут пешком до станции метро Красносельская</i>
Корректировка, %		-7,00	0,00	-7,00	-16,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		20 709	28 859	19 881	18 705
<i>Наличие парковки</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		20 709	28 859	19 881	18 705
<b>Физические характеристики объекта</b>					
<i>Арендуемая площадь помещений, кв.м</i>	<i>12 051,20</i>	<i>2300</i>	<i>3951</i>	<i>1500</i>	<i>1115</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		20 709	28 859	19 881	18 705
<i>Этаж расположения</i>	<i>3 этажа</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		20 709	28 859	19 881	18 705
<i>Наличие отдельного входа</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная ставка, руб./м2/год		20 709	28 859	19 881	18 705
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		20 709	28 859	19 881	18 705
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		20 709	28 859	19 881	18 705
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год	<b>18,16%</b>	20 709	28 859	19 881	18 705
Весовые коэффициенты		0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год	22 039				

Таблица 19. Расчет арендной ставки объекта оценки №2

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<i>Условия аренды</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<b>Условия рынка</b>					
<i>Дата предложения</i>	<i>08.09.2022</i>	<i>II квартал 2022 г.</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		25 000	32 400	24 000	25 000
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,93	-10,93	-10,93	-10,93
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		22 268	28 859	21 377	22 268
<b>Вид использования или зонирование</b>					
<i>Тип помещения</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		22 268	28 859	21 377	22 268
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>	<i>Офисные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		22 268	28 859	21 377	22 268
<b>Местоположение объекта</b>					
<i>Район расположения</i>	<i>между СК и ТТК</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		22 268	28 859	21 377	22 268

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Удаленность от метро</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>5-10 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>10-15 минут пешком до станции метро Бауманская</i>	<i>5-10 минут пешком до станции метро Красные Ворота</i>	<i>до 5 минут пешком до станции метро Красносельская</i>
Корректировка, %		-7,00	0,00	-7,00	-16,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		20 709	28 859	19 881	18 705
<i>Наличие парковки</i>	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		20 709	28 859	19 881	18 705
<b>Физические характеристики объекта</b>					
<i>Арендваемая площадь помещений, кв.м</i>	969	2300	3951	1500	1115
Корректировка, %		12,00	12,00	12,00	12,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		23 194	32 322	22 267	20 950
<i>Этаж расположения</i>	3 этажа	0	0	0	0
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		23 194	32 322	22 267	20 950
<i>Наличие отдельного входа</i>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		23 194	32 322	22 267	20 950
<i>Состояние здания, в котором находится объект оценки</i>	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		23 194	32 322	22 267	20 950
<i>Состояние внутренней отделки</i>	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		23 194	32 322	22 267	20 950
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>				
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		23 194	32 322	22 267	20 950
Весовые коэффициенты		0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год	24 683				

**Определение потенциального валового дохода (ПВД) от единого объекта**

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

*ПВД* – потенциальный валовый доход, руб.;

*S* – арендопригодная площадь, м<sup>2</sup>;

*A* – размер арендной ставки, руб./год/м<sup>2</sup>.

Расчет величины ПВД для оцениваемого объекта представлен в Таблице ниже.

**Определение действительного валового дохода (ДВД) от единого объекта**

Процент недозагрузки определяется на основании данных, представленных в п. 4.6 настоящего отчета, в размере 20,2%.

**Расчет операционных расходов**

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

*К условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

*К условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

*К расходам на замещение* относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Оценщик принял решение применить к расчету операционные расходы в размере 25% от ДВД на основании данных, представленных в п. 4.6 настоящего отчета.

**Расчет чистого операционного дохода от единого объекта**

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = (ПВД - П_з - P_o) = (ДВД - P_o), \text{ где:}$$

*ПВД* – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

*П<sub>з</sub>* – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

*ДВД* – эффективный валовой доход, руб./год;

*P<sub>o</sub>* – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемого объекта представлен таблице «Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

**Определение коэффициента капитализации**

Коэффициент капитализации определен на основании данных, представленных в п. 4.6 настоящего отчета, в размере 12%.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

**Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблицах ниже:

*Таблица 20. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода*

<b>Наименование</b>	<b>Объект №1</b>	<b>Объект №2</b>
Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>	12 051,2	969,0
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> в год, без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов, с учетом НДС	22 039	24 683
ПВД, руб.	265 596 397	23 917 827
Коэффициент недозагрузки, %	20,20	20,20
Потери от недозагрузки, руб.	53 650 472	4 831 401
ДВД, руб.	211 945 925	19 086 426
Операционные расходы, руб.	52 986 481	4 771 607
ЧОД, руб.	158 959 444	14 314 819
Ставка капитализации, %	12,00%	12,00%
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки №1 (базового объекта) в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС</b>	<b>1 324 662 033</b>	<b>119 290 158</b>

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки использовались доходный и сравнительный подходы.

Одно из основных условий правильно проведенных расчетов является, то что коэффициент вариации не должен превышать 30%<sup>10</sup>

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$K_{\delta} = \left( \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}} \right) / \bar{x},$$

где  $x_i$  – индивидуальное значение признаков;

$\bar{x}$  - средняя арифметическая признаков;

$n$  – количество признаков.

Результаты расчетов коэффициента вариации, определенных двумя подходами представлены в таблице.

Таблица 21. Расчет коэффициента вариации для объекта оценки №1

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	1 324 662 033	1 481 984 269
Средняя арифметическая, руб.	1 403 323 151	
Отклонение от средней арифметической	-78 661 118	78 661 118
Среднеквадратическое отклонение	78 661 118	
Коэффициент вариации, %	5,61%	

Таблица 22. Расчет коэффициента вариации для объекта оценки №2

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	119 290 158	130 722 945
Средняя арифметическая, руб.	125 006 552	
Отклонение от средней арифметической	-5 716 394	5 716 394
Среднеквадратическое отклонение	5 716 394	
Коэффициент вариации, %	4,57%	

Из приведенных в таблице данных видно, что, несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс, они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной (справедливой) стоимости объектов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая.

### *Затратный подход*

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

### *Сравнительный подход*

<sup>10</sup> <http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html>

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий исследуемый Объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

### *Доходный подход*

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

При оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки использовались доходный и сравнительный подходы. В рамках данного отчета оценщик принял равные веса для каждого из подходов к определению стоимости объекта оценки, т.к. оба использованных подхода в равной мере отражают объективный вклад в величину рыночной (справедливой) стоимости объекта.

Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки равна сумме произведений стоимостей, полученных с помощью примененных подходов, на весовой коэффициент каждого используемого в процессе оценки подхода

Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 23. Расчет итоговой стоимости объекта оценки №1

Наименование подхода	Стоимость в рамках подходов, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	1 324 662 033	0,500	662 331 017
Сравнительный подход	1 481 984 269	0,500	740 992 135
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки №1, руб., округленно, с учетом НДС</b>			<b>1 403 323 000</b>
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки №1, руб., округленно, без учета НДС</b>			<b>1 169 436 000</b>

Таблица 24. Расчет итоговой стоимости объекта оценки №2

Наименование подхода	Стоимость в рамках подходов, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	119 290 158	0,500	59 645 079
Сравнительный подход	130 722 945	0,500	65 361 473
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки №2, руб., округленно, с учетом НДС</b>			<b>125 007 000</b>
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки №2, руб., округленно, без учета НДС</b>			<b>104 172 500</b>

## **7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемых объектов, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по состоянию на 30.08.2022 г. составляет:

*Таблица 25. Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>S, кв. м</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Рыночная (справедливая) стоимость, с учетом НДС в размере 20%, округленно, руб.</b>	<b>Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.</b>
1	Нежилое здание, количество этажей: 3, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061	1 403 323 000	1 169 436 000
2	Нежилое здание, количество этажей: 2, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033	125 007 000	104 172 500

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., соответственно, международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», стандарты Ассоциации «СРО «ЭС».

Оценщик



Гуркин А.С.

## **8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербаклова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), <http://www.avito.ru>, [www.kn.ngs.ru](http://www.kn.ngs.ru), [www.dkrealty.ru/](http://www.dkrealty.ru/), <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

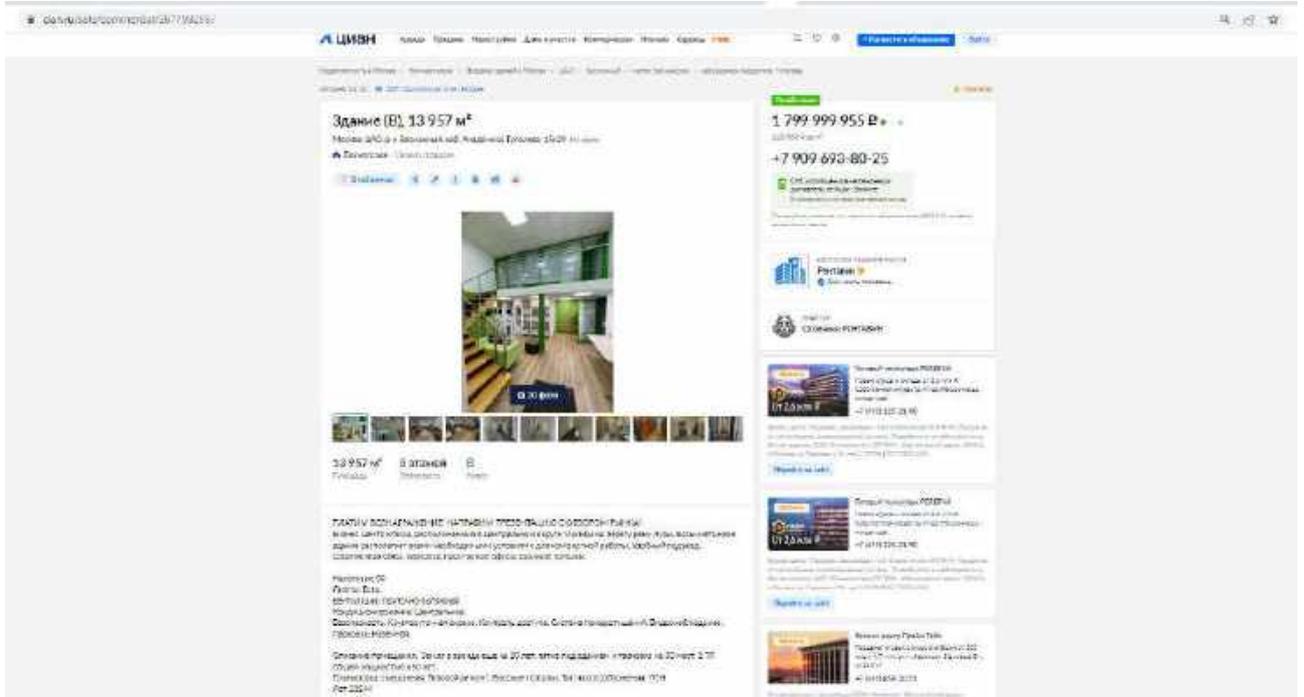
Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

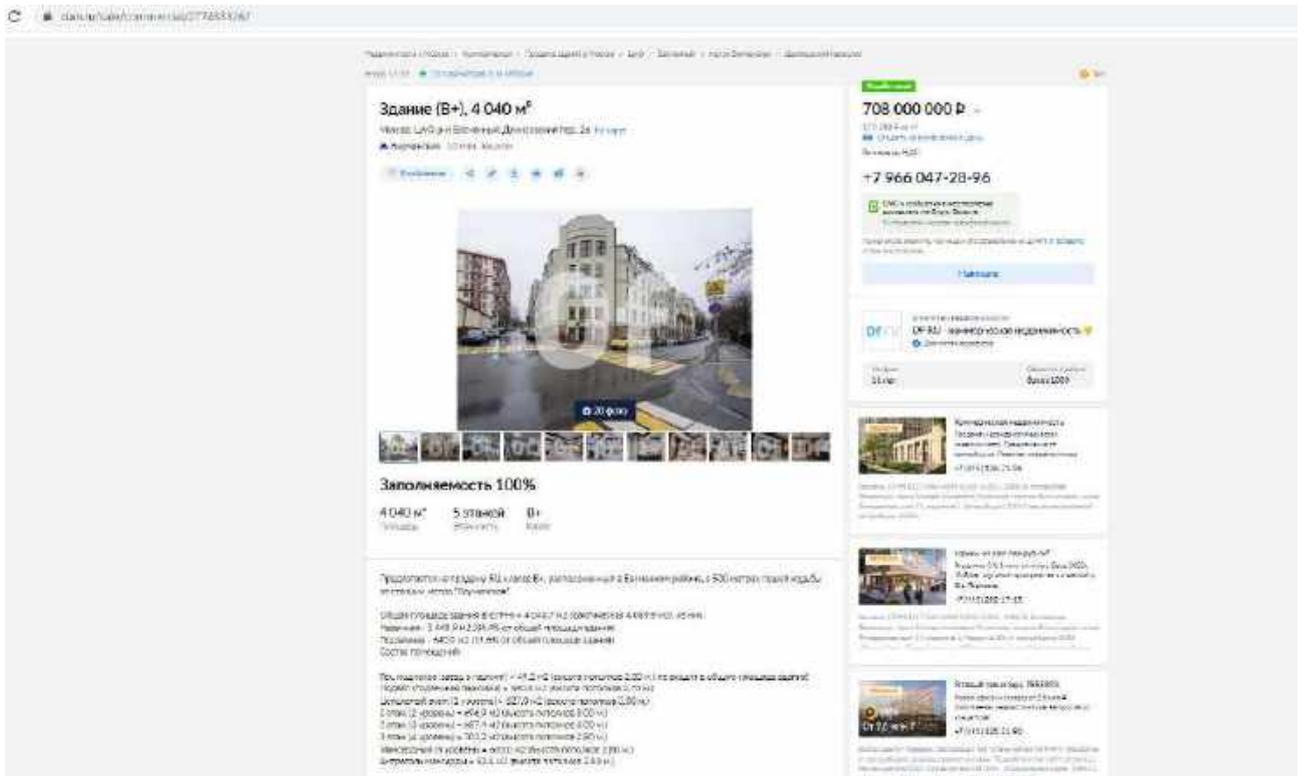
**9. ПРИЛОЖЕНИЯ**

**10.1. Копии документов, используемых в процессе оценки**

*Информация, используемая в рамках сравнительного подхода  
- для Объекта оценки №1  
Объект-аналог №1*



**Объект-аналог №2**



**Объект-аналог №3**

The screenshot shows a real estate listing on the 'ЦИАН' website. The main listing is for a building with an area of 1,300 m², located in the Moscow district of Zhukovskoye. The price is 255,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the building's interior, showing a modern staircase and a reception desk. Below the main photo are several smaller thumbnail images. To the right of the main listing, there are several smaller listings for other properties, each with a small photo and a brief description.

**Объект-аналог №4**

The screenshot shows a real estate listing on the 'ЦИАН' website. The main listing is for a building with an area of 1,581 m², located in the Moscow district of Korolyovskoye. The price is 250,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the building's exterior, showing a multi-story residential-style building. Below the main photo are several smaller thumbnail images. To the right of the main listing, there are several smaller listings for other properties, each with a small photo and a brief description.

- для Объекта оценки №2  
Объект-аналог №1

**Здание (В+), 621 м²**  
Москва, ЦАО, ул. Вильямовская, д. 30 (СДЦ) (метро)  
Закупочная: 1 млн руб./год

**125 000 000 Р**  
102 204 руб/м²  
**+7 966 058-31-96**  
**+7 966 055-97-76**

021 м² Площадь  
2 этажа Этажность  
В+ Класс  
1917 Подземный

**И АНТИМ ПРОБЛЕМ - НЕ ВОСПОМОЖИТЕ!**  
Продолжить и торговать капиталом объекту, расположенному в ЦАО, в 10 минутах ходьбы от станции метро Звонкая.  
Соборная 1 - 407 кв.м. - 5 этажей, 5 выходов.  
Соборная 2 - 223 кв.м. - 2 этажа.  
Административное здание - не оформлено, но является фундаментом архитектуры.  
Подъезд под респектабельными условиями.  
Коллекционная стоимость.  
Удобный объект. Современное инженерное оснащение (отопление, кондиционеры, лифты, охрана, видеонаблюдение, система доступа).  
Судна парковка, охраняемая парковка.  
Соборная земля (напротив станции метро).  
Площадь 70 соток.

Объект-аналог №2

**Здание (В), 600 м²**  
Исконд. ЦАО, ул. Князьская, д. 23 (метро)  
Переговорная: 30 млн руб./год

**90 000 000 Р**  
150 000 руб/м²  
**+7 964 559-71-27**

600 м² Площадь  
4 этажа Этажность  
В Класс

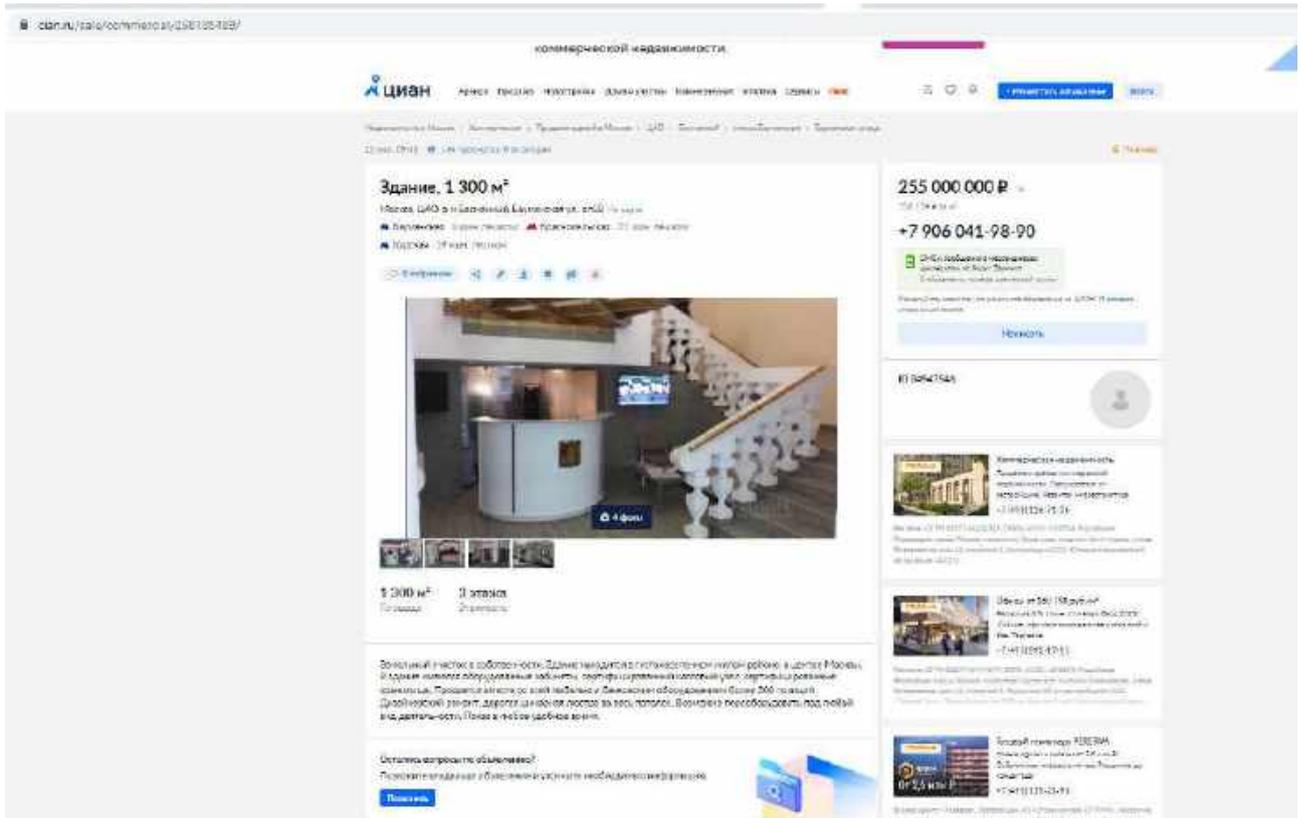
Средний уровень доходности и большой объект на 4 этажах. Развитая инфраструктура. Удобность от станции метро Звонкая - 600 м.

Общая площадь здания - 6794 - 495,0 кв.м.  
4-этажное торговое здание - 5991 кв.м. (100%)  
Полная - 171,0 кв.м. (высота потолка 2,25 м)  
1 этаж - 1025 кв.м. (высота потолка 2,40 м)  
2 этаж - 194 кв.м. (высота потолка 2,40 м)  
Мансарда - 20,0 кв.м. (высота потолка 2,15 м)  
Крыша - 171,0 кв.м. (высота потолка 1,80 м) (на высоте 6 метров площадь здания 6794 м²)

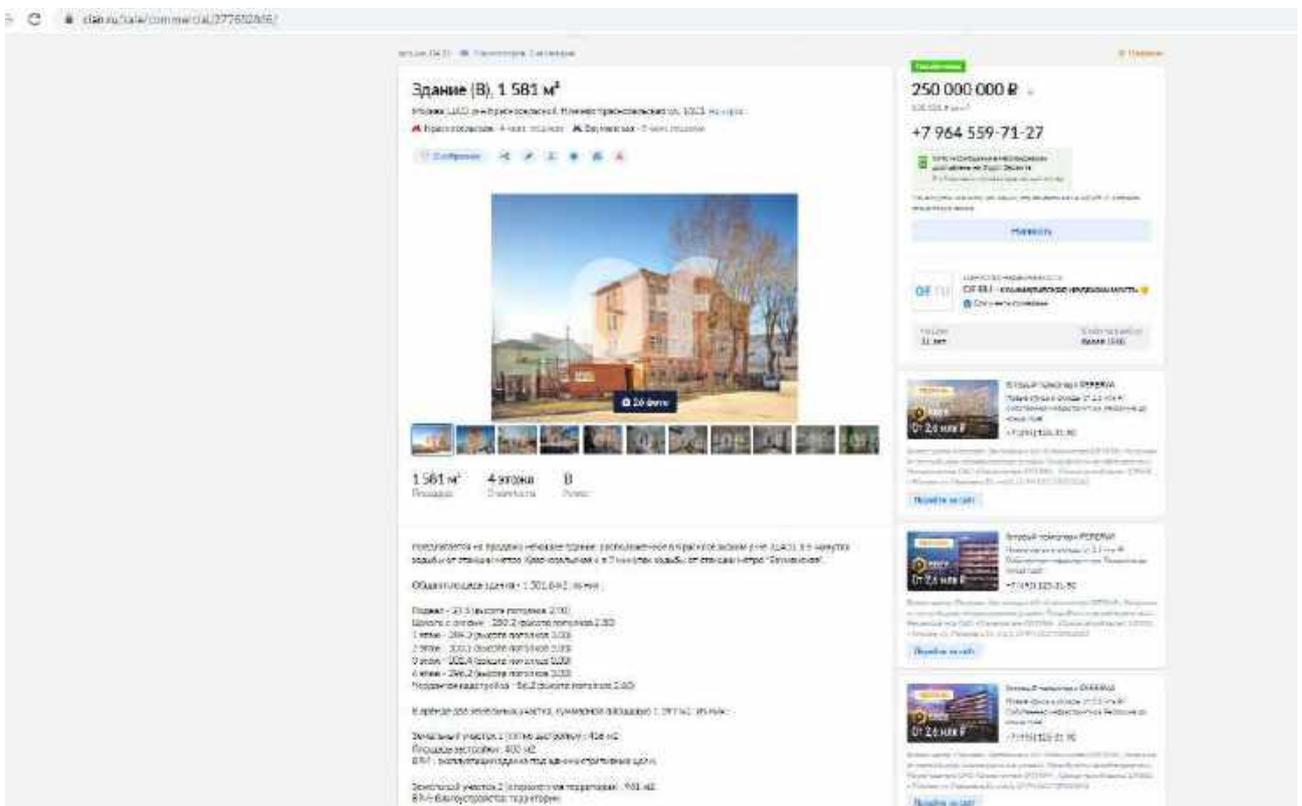
Специальный участок 1 - 120 кв.м. (высота 20,6 м)  
ВНУ (интерактивная) здание под охраной безопасности.  
Земельный участок 2 - 130 кв.м. (высота - аренда)  
ВНУ (интерактивная) земля 600 м.

Подземный: 1917  
охрана 24 часа - 2000 руб.  
Видеонаблюдение - 1000 руб.  
Парковка - 100 руб.  
Надежность электричества - 100% (интерактивная) круглосуточно.  
Надземная парковка - 20 мест (охраняемая) 6000 руб./мес.  
Восстановление от пожара.

**Объект-аналог №3**



**Объект-аналог №4**



*Информация, используемая в рамках доходного подхода*

**Объект-аналог №1**

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main listing is for a building with the following details:

- Здание (В), 2 300 м²**
- Москва ЦАО, м-р Бумажный, Бумажная ул., ЛКСИ, 4-й этаж
- Бумажная, 6-я линия
- Цена: **4 791 666 Р** (или 22 300 руб/м²)
- Контактный номер: **+7 909 693-80-25**

The listing includes a large photo of a brick building and several smaller thumbnail images. Below the main photo, there are statistics: 2 300 м² (площадь), 3 этажи (этажность), and 6 комнат (комнат). A description in Russian follows, mentioning the building's location and features. To the right of the main listing, there are several smaller advertisements for other real estate services and properties, including one for 'Специальное предложение' and another for 'Помещение в центре Москвы'.

**Объект-аналог №2**

The screenshot displays a real estate listing for a commercial building. The main title is 'Здание, 3 951 м²' (Building, 3 951 m²). The location is 'Москва, ЦАО, м. Басманный, пр. Толкачев 801, 7-й этаж' (Moscow, Central Administrative District, m. Basmannoye, Tolkačov Prospekt 801, 7th floor). The price is listed as 10 667 700 Р. The listing includes a large photo of an empty office space and a smaller gallery of images. A sidebar on the right contains contact information and social media links for 'Юридис'. Below the main description, there is a section 'Показать сегодня! Звоните!' (Show today! Call!) with the area '3 951 м²' and '7 этажей' (7 floors). The description mentions that the building is suitable for various commercial purposes and is located in a prime area. The contact information for the company 'Юридис' is also visible.

Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the 'Циан' website. The main listing is for a building of 1,500 m² for sale at 3,000,000 RUB. The listing includes a photo of a modern office interior with a round table and chairs. The text describes the building as a modern office building with a total area of 1,500 m², located in the 'Сколково' district. The listing also includes contact information for the seller, including a phone number (+7 964 552-27-43) and a WhatsApp number (+7 910 087-06-91). Below the main listing, there are several smaller listings for similar properties, each with a photo and brief description.

**Здание, 1 500 м²**  
3 000 000 руб.  
+7 964 552-27-43  
+7 910 087-06-91

1 500 м²  
3 000 000 руб.

Среднее в классе: 1 500 м², 3 000 000 руб.

Рассмотреть варианты: 1 500 м², 3 000 000 руб.

Среднее в классе: 1 500 м², 3 000 000 руб.

Рассмотреть варианты: 1 500 м², 3 000 000 руб.

Среднее в классе: 1 500 м², 3 000 000 руб.

Рассмотреть варианты: 1 500 м², 3 000 000 руб.

Объект-аналог №4

https://www.domclick.ru/commercial/56174553/

сдача 31.03.2024

### Здание (В), 1 115 м<sup>2</sup>

Москва (40) Энгельсовская Набережная/Красовский ул. БС4-14-010

Корпусовая - 3 этаж, торговля

Кабельная



1 115 м<sup>2</sup> 3 этажа 0

1914692 17384176 16380

Описание: Бизнес-центр в престижном районе. Прием клиентов, склад и бухгалтерия (отдел). Идеально под офис, банк, представительство ООО, РНО.

Наличие: ОИ  
 Рентген: Нет  
 Потолок: Гипсокартонный  
 Подполье: 500мм, Штробление  
 Безопасность: Капсульный доступ, охраняемая парковка, охрана периметра, видеонаблюдение, Железнодорожный Пункт охраны

Описание: Комфорт, Звонки, Видеонаблюдение с парковкой, 4 уровня доступа и эвакуации, Парковка: Капсульный, Охраняемая, МРЗ, Видеонаблюдение с МРЗ, ЛПТ: 17380

**2 322 916 Р/мес**

01.03.2024 (10) / 1 год

**+7 909 693-80-25**

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО  
 для работы на БУСД - Москва  
 Звоните нам по телефону  
 +7 909 693-80-25

Получить расчет и консультацию по телефону или лично в офисе

Услуги: Управление недвижимостью, Риэлтинг, Промышленные объекты, Коммерческая недвижимость

РАЙОН: **Сити-Бизнес-Ренталл**

**Виталий Павлов**  
 Руководитель отдела продаж  
 +7 909 693-80-25

Виталий Павлов, Руководитель отдела продаж  
 Москва, 3-й этаж, Набережная Энгельсовская ул. БС4-14-010, 3-й этаж, Капсульный доступ, охраняемая парковка, охрана периметра, видеонаблюдение

**Ирина**

**Ирина**  
 Руководитель отдела продаж  
 +7 909 693-80-25

Виталий Павлов, Руководитель отдела продаж  
 Москва, 3-й этаж, Набережная Энгельсовская ул. БС4-14-010, 3-й этаж, Капсульный доступ, охраняемая парковка, охрана периметра, видеонаблюдение

**Ирина**

**Ирина**  
 Руководитель отдела продаж  
 +7 909 693-80-25

10.2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Бюро технической кадастровой службы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"  
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.12.2021, поступившего на рассмотрение 15.12.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
16.12.2021г. № КУВИ-999/2021-1255529			
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1033			
Номер кадастрового квартала: 77:01:0003006			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1120/14; Условный номер 4301299 21.08.2001 ГУП Мосгортех; Условный номер 70403			
Местоположение: Москва, Басманный, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17			
Площадь, м2: 969			
Назначение: Нежилое			
Назначение: все здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1880			
Год завершения строительства: 1880			
Кадастровая стоимость, руб.: 86582000			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:01:0003006:50, 77:01:0003006:31, 77:01:0003006:6093			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 77:01:0003006:1325, 77:01:0003006:1326, 77:01:0003006:1327, 77:01:0003006:1328, 77:01:0003006:4323			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Саркисов Армен Грантович			



полное наименование должности: индивидуальный предприниматель

Получено  
 Т-02-281221 от 28.12.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земле	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 листа 2	Всего листов раздела 2: 2
16.12.2021 г. № КУВН/999/2021-1255529	Всего листов: 4
Катастровый номер:	Всего листов выписки: 9
77:01:0003006:1033	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Голубь" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Финанс"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/020/2009-184 29.09.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид: Дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 29.09.2009 00:00:00 77-77-12/020/2009-184 Срок действия с 29.09.2009 с 30.07.2009 по 29.07.2024	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Финанс", ИНН: 7725794226 Правила доверительного управления, зарегистрированные ФССП России 28.07.2009 за № 1491-94109861. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 08.09.2009 № 12-08/15907. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 2 для торжественных пдт от 31.08., ядан 28.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о долгоре управления залогом, если такой залогом заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

ПОЛНОЕ ИМенование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА
	СЕРИЯ И НОМЕР ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
	Сертификат: 817690158440MPrd39799249490811756 Выдана: 09.08.2021 Действителен: с 23.03.2021 по 23.04.2022	

Лист 3

Звание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
16.12.2021г. № КУВИ-999/2021-1255529			
Кадастровый номер: 77:01:0063006-1033			
5.1	Вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.06.2015 16:50:50	
	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/02/6/2015-637/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2014 по 30.11.2019 с 19.12.2014 по 30.11.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Унитарная некоммерческая организация Благотворительный фонд "Помет", ИНН: 7708123958	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № Т/14-68/ИС, выдан 19.12.2014, дата государственной регистрации: 17.06.2015, номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/02/6/2015-637/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (дерево, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

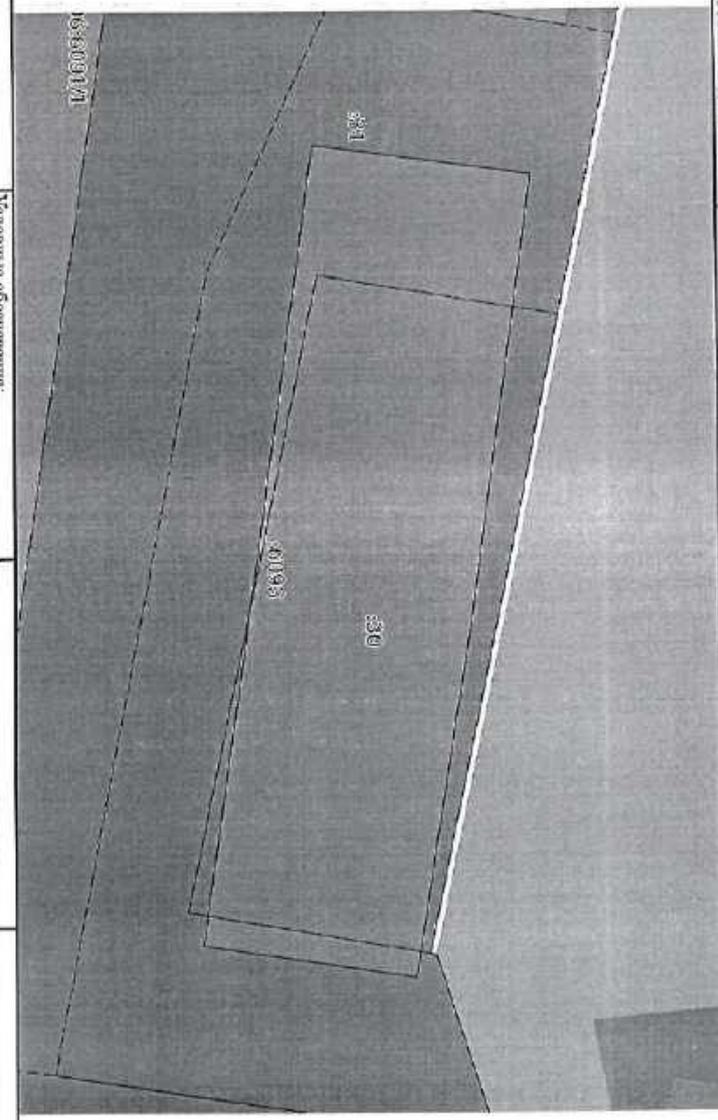
**СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ**

Сертификат: 8 (14:00:15)440604015535597289246494811246  
Владелец (подписер):  
Действителен с 22.03.2021 по 21.06.2022

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ОТЧИНКА И ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 4	Высто листов раздела 4: 1	Высто разделов: 4	Высто листов выписки: 9
16.12.2021г. № КУВМ.999/2021-1255529			
Кадастровый номер:		77:01:0003006:1033	
Сутья расположения объекта недвижимости (насти объекта недвижимости) на земельном участке(ках)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ СВЕТЛАНЕ О. СЕРГЕЕВНЫ СТЕПАНОВОЙ			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Сертификат: 8168915844044 Владелец: Богусев Действителен с: 23.03.2021 по: 23.06.2023			

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
16.12.2021г. № КУВИ-999/2021-1255529			
Катастровый номер: 77:01:0003006:1033			
№ Номер этажа (этажей): 1			
4301299 1 этаж Академика Туполева наб., 15, корп.17 30.11.2012			
			
Масштаб 1			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации № 77-01-0003006-001			
Сертификат: 8169013344/001 Владелец: Росреестр Действителен с 25.03.2011 по 25.06.2024			
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности			Имя, фамилия

Этажи

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 4

Всего листов листовки: 9

16.12.2021г. № КУВИ-999/2021-1255529

Кадастровый номер: 77:01:0003006:1033

Номер этажа (этажей): 0

4301299 тех. этаж

Академика Туголова наб., 15, корп. 17  
30.11.2012



Масштаб 1

Полное наименование должности

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

ИНЦИВАЛ, фамилия

Сертификат: 8147015440 М. 430129973902166806111200  
Владелец: Рязанцев  
Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022

Лист 7

Этажность		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4
16.12.2021г. № КУВИ-999/2021-1255529		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1033		
Номер этажа (этажей): 0		

4301299 цокольный этаж  
 Академика Тулолева наб., 15, корп. 17  
 30.11.2012



Масштаб 1

полное наименование должности	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b>	
	<b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
	<b>СЕРТИФИКАЦИОННОЕ ЦЕНТРОМ «СТАНДАРТЭЛЕКТРОСЕРТИФИКАЦИИ»</b>	
	<b>М.П.</b>	
	Сертификат: 816490138461844859597289246493831266	
	Выдан: 14.09.2022	
	Действителен с 25.03.2021 по 23.06.2022	
		инициалы, фамилия

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5
	Всего разделов: 4
	Всего листов листов: 9
16.12.2021г. № КУВИ-999/2021-1255529	Номер этажа (этажей): 1
Квартальный номер: 77:01:0001006:1033	

**4301299 тех. этаж 1**  
**Академика Туполева наб., 15, корп. 17**  
**30.11.2012**



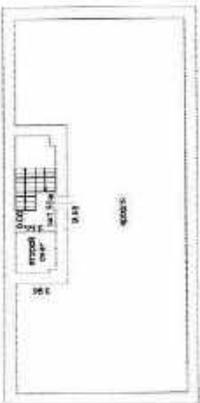
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
**СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ**

Сертификат: 810429015944080444869297299244290841206  
 Владелец: Роговский М.П.  
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

инициалы, фамилия

Лист 9	Знание		
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
16.12.2021г. № КУВИ-999/2021-1255529			
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1033			
Номер этажа (этаж): 0			
<p>4301298 надстройка                  Академика Туполева наб., 15, корп. 17                  30.11.2012</p>			
			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ № 1153597280246498811266	инициалы, фамилия
полное наименование Должности	
Сертификат: 1153597280246498811266 Владелец: Рорестр Действителен с 25.05.2021 по 25.06.2024	



# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"  
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.08.2022, поступившего на рассмотрение 25.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Листа 1, Лист 1

Этажи			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздел 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВИ-099/2022-100955			
Кадастровый номер:	77:01:0003006:1064		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003006		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Литер присвоения государственной учетной номер:	Инвентарный номер 1120/14; Инвентарный номер 45:286:002.00045160 18.05.2009 Московской городской филиала ФГУП «Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"; Условный номер 248892		
Местоположение:	г. Москва, мкр. Академический Тушкановский, д. 15, корп. 2		
Планировка:	12/071		
Назначение:	Резиденция		
Назначение:	Жилище		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Шлакобетонные		
Пол введен в эксплуатацию по завершении строительства:	1923		
Пол завершення строительства:	1923		
Кадастровая стоимость, руб.:	1033784988,12		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003006:40, 77:01:0003006:8091		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0003006:1514, 77:01:0003006:1515, 77:01:0003006:1516, 77:01:0003006:1517, 77:01:0003006:1518, 77:01:0003006:1519, 77:01:0003006:1520, 77:01:0003006:1521, 77:01:0003006:1522, 77:01:0003006:1523, 77:01:0003006:1524, 77:01:0003006:1525, 77:01:0003006:1526, 77:01:0003006:1527, 77:01:0003006:1528, 77:01:0003006:1529, 77:01:0003006:1530, 77:01:0003006:1531, 77:01:0003006:1532, 77:01:0003006:4263, 77:01:0003006:4264		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о законности объекта недвижимости как объекта недвижимости:	данные отсутствуют		

полное наименование деятельности	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">СВЕДЕНИЯ О СЕРИИ И КАТЕГОРИИ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">МФУ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО СРЕДСТВАМ РЕГИСТРАЦИИ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Информация от 25.08.2022 по 09.08.2022</p> </div>	инициалы, фамилия
----------------------------------	---	-------------------

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

Лист 2

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер:		77.01.0003.006.1051	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения записи в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют	
Ситуация с объектом недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равны учетным"	
Особые отметки:		Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объекте недвижимости с площадью 12051,2 кв.м. Сведения, необходимые для заключения раздела 6 - Сведения о владельце объекта недвижимости, отсутствуют.	
Подготовил выписку:		Ломель Елена Александровна	

ПОДПИСЬ ПАТРОНИМИРОВАННОГО ЛЮДЕЛЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, Фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № М.П. ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ (7705002) от 10.08.2022	

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Данные			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 6	Всего листов выписки 31
25.08.2022г. № КУВН-999/2022-100955			
Кадастровый номер:		77:01:0003006:1061	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого инвестиционного фонда недвижимости "Тополь" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Алла-Финанс"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/026/2009-182 29.09.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1		
	тип:		Аренда
	дата государственной регистрации:		06.05.2019 14:12:14
	номер государственной регистрации:		77:01:0003006:1061-77/011/2019-7
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.02.2015 по 31.12.2019 с 01.02.2015 по 31.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости по сути вине государственной регистрации:		Костина Варвара Станиславовна Договор аренды нежилого помещения, № Т/15-07/1С, выдан 01.02.2015, дата государственной регистрации: 25.08.2015, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/2015-188/4 Соглашение о замене стороны по Договору аренды нежилого помещения, № Т/15-07/1С, выдан 01.02.2015, дата государственной регистрации: 04.07.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/2016-965/2 Соглашение о замене стороны, выдан 03.08.2017, дата государственной регистрации: 11.09.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0003006:1061-77/011/2017-2
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

полное наименование должности		<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИИ Сертификат выдан в соответствии с Федеральным законом от 07.02.2002 № 27-ФЗ Идентификационный номер: 77052021 от 09.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Звание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31	
25.08.2022; № КУВН-099/2022-1009955		77.01.0003.006.1051		
Кадастровый номер:		77.01.0003.006.1051		
4.2	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	29.09.2009 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	77-77-1/2020/2009-182		
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.09.2009 с 30.07.2009 по 29.07.2024		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альянс-Финанс", ИНН: 7725794226		
	основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-041/09861. Выписка из реестра пасивов инвестированных фондов от 08.09.2009 № 12-06/15907, Закона на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 31.08.2006, выдан 28.07.2009		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающего права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управяющем законом и о договоре управления законом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	5	Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрирован	
	6	Заявление в судебном порядке правообладания:	данные отсутствуют	
7	Сведения о ликвидации и отчуждении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без долевой участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Претензии и сведения о наличии доступных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>		ИНН/ОГРН, ФОРМИРА
	СВЕДЕНИЯ О СЕРВИСАХ ИИ		
	М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»		
	Идентификационный номер документа: 77092022-001009955		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Целое			
всё объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов плана: 31
25.08.2022г. № КУТВ/09/2022-1009955			
Код деловой единицы:		77:01:0003006:1051	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения		

ПОЛНОС ПАРМЕТРИЧЕСКАЯ ДЕЙТЕЛЬНОСТЬ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРИЙНЫМ СЕРТИФИКАТОМ КЭП М.П. КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА СЕРТИФИКАЦИИ (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) Информационный центр «Росреестр» Контактный телефон: (795202) 01 018 335	ИНТЕРПРЕТАЦИЯ
------------------------------------	---	---------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУИН-099/2022-1009955		77:01:0003006:1061	
Коды строки выписки:			

I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Порядк. номер	Координаты, м		Радиус, м	Средняя площадь земельного участка, определенная координатными характеристиками точек контура, кв. м	Глубина, м	
	X	Y			П1	П2
	2	3			6	7
1	10582.96	11492.89	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10582.28	11497.8	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10588.71	11498.98	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10589.7	11493.95	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10628.84	11500.17	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10630.17	11500.35	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10634.94	11501.02	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10637.99	11501.52	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10642.05	11475.96	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10605.31	11470.2	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10607.51	11456.32	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10609.5	11456.57	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10609.88	11453.44	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА	СВЕДЕНИЯ О ЦЕЛЕНАЧАСЛЕ	ИНН: г/р/а, фамилия
М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС» Информация: 77-01-0003006:1061		

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

Лист 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов на листе: 31
25.08.2022г. № КУВИ-099/2022-100955						
Кадастровый номер:				77:01:0003006:1051		
14	10607.93	11453.2	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10609.86	11440.42	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10611.74	11440.57	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10612.22	11436.27	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	10610.73	11436.17	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	10611.4	11450.24	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	10592.95	11427.87	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	10589.56	11450.56	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	10589.04	11460.55	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	10586.85	11467.32	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	10585.33	11478.33	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10582.96	11492.89	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
<b>3. Сведения о предельной высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости</b>						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ ПАТРИМОНИАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВО	СРЕДНЕВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР ОЦЕНОЧНОГО СЕРВИСА «ЮРИС»	ИНТЕРРАСТ, компания
М.П. Средневожский центр оценочного сервиса «Юрис» ОГРН/ИНН: 7705002104/5005002104 ИНН/ОГРН: 7705002104/5005002104		

Звание						
вид объекта недвижимости						
Лист №3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955						
Кадастровый номер:				77.01.0003006.1051		
<b>3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства</b>						
Система координат ПМСК, Москва						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых делится объект недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОДПИСЬ ПАТРОКОНОВИЧЕ Д.В.ЛЕВОНТИ	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b>		ИНН: 77-01-0003006
	<b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>		
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1		
	М.П.		
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»		
	Итого листов: с 17 по 20 из 31		

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

Раздел 7 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 2		Всего помещений: 6		Всего листов выписки: 31	
25.08.2022г. № КУЭИВ-099/2022-1009955						
Кадастровый номер:			77:01:0003006:1051			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Объемные (номер) помещения, машино-места по кадастровому плану	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:01:0003006:1514	0	4301260/0001	Нежилое	данные отсутствуют	2514,5
2	77:01:0003006:1515	0	4301260/0002	Нежилое	данные отсутствуют	58,6
3	77:01:0003006:1516	1	4301260/0003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	85,4
4	77:01:0003006:1517	1	4301260/0004	Нежилое	данные отсутствуют	2529,9
5	77:01:0003006:1518	2	4301260/0005	Нежилое	данные отсутствуют	2428,9
6	77:01:0003006:1519	2	4301260/0006	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2057,2
7	77:01:0003006:1520	2	4301260/0007	Нежилое помещение	данные отсутствуют	8,9
8	77:01:0003006:1521	2	4301260/0008	Нежилое помещение	данные отсутствуют	83,3
9	77:01:0003006:1522	3	4301260/0009	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1154,4
10	77:01:0003006:1523	3	4301260/0010	Нежилое помещение	данные отсутствуют	30,4
11	77:01:0003006:1524	3	4301260/0011	Нежилое помещение	данные отсутствуют	9,6
12	77:01:0003006:1525	3	4301260/0012	Нежилое помещение	данные отсутствуют	81,6
13	77:01:0003006:1526	4	4301260/0013	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1160,6
14	77:01:0003006:1527	4	4301260/0014	Нежилое помещение	данные отсутствуют	17,7
15	77:01:0003006:1528	4	4301260/0015	Нежилое помещение	данные отсутствуют	73,7
16	77:01:0003006:1529	4	4301260/0016	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1244
17	77:01:0003006:1530	3	4301260/0017	Нежилое	данные отсутствуют	2295
18	77:01:0003006:1531	0	4301260/0018	Нежилое	данные отсутствуют	2244,1
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		ИНТЕРНАТ, ЯЗЫКОВАЯ ШКОЛА		ИНТЕРНАТ, ЯЗЫКОВАЯ ШКОЛА		

4301260/0018  
 ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 М.П. ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»  
 ОГРН/ИНН: 7703003022/5034003022  
 ИНН/ОГРН: 7703003022/5034003022

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

Лист 10

Звание						
код объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 7	Всего листов раздела 7: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31			
25.08.2022г. № КУВН-999/2022-1009955						
Кодированный номер: 77.01.0003006.1051						
19	77.01.0003006.1532	0	4301260:0019	Незаконно помеченные	данные отсутствуют	424.8
20	77.01.0003006.4263	1	Ц	Незаконно	данные отсутствуют	543.2
21	77.01.0003006.4264	1	Ц	Незаконно	данные отсутствуют	547.3

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОДПИСЬ НАДМИНИСТРАЦИИ ОБЛАСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	ИНН: 77-01-0003006
М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС» Информация: 77-05-002 от 10.08.2022		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места, на этаже (планы этажа)

Этаж			
вид объекта недвижимости			
Этаж № 1 раздела 8	Всего машино-мест: 21	Всего помещений: 6	Всего местов. машино: 31
25.08.2022г. № КУЗНИ-099/2022-1009955			
Кодетройной номер: 7701-0003008-1061		Номер этажа (этажи):	
Липиде отугегугот			

ПОЛНОЕ ПАТРИМОНИАЛЬНОЕ УЧАСТИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНТЕРНАЛ, КОМПАНИЯ
	СРЕДНЕГО СЕРТИФИКАТА №1 М.П. СЕРТИФИКАЦИОННО-ТЕСТИРОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПОСЛУЖЕБНОМУ СЛУЖБЕ Информация (795202) от 09.08.2025	

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Лист 12

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выделов: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кодовый номер: 77-01-0003006-1061		Площадь (этажей):	
данные отсутствуют			

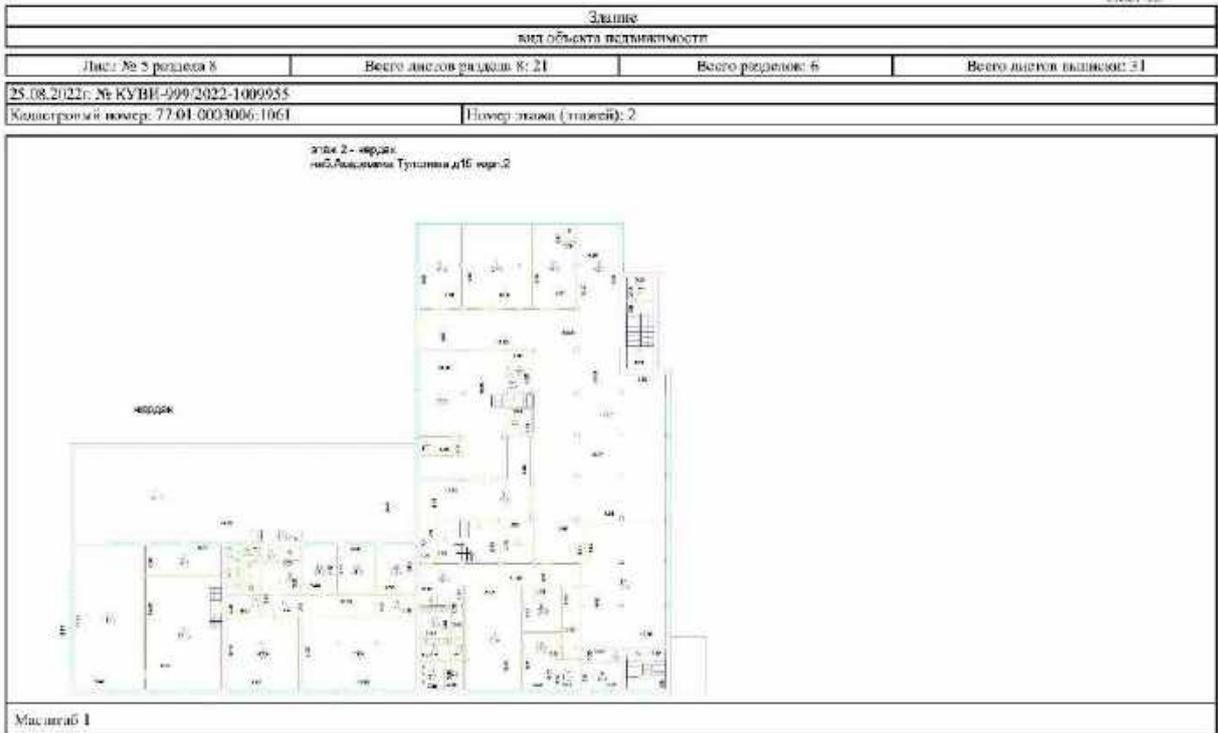
ПОЛНОЕ ПАТРИСТИЧЕСКОЕ ИМЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	ИНН/ОГРН, ФОРМИР
	М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС» Итого страниц: 17 (всего) из 10 (всего)	

Э.в.ш.к.			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разрезов: 6	Всего листов вальсов: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кодированный номер: 77-01-0003006-1061		Номер этажа (этажей): 1	
этаж 1 наб. Академика Туполева д.15 корп.2			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		
М.П.		
Специальное учреждение государственного управления		
Информация, формируемая		
Информация, формируемая		
Информация, формируемая		

Экшн			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1061		Площадь этажа (этажей): 1	
ЭТАЖ 1 наб.Академика Туполева д/б стр/2			
Масштаб 1			

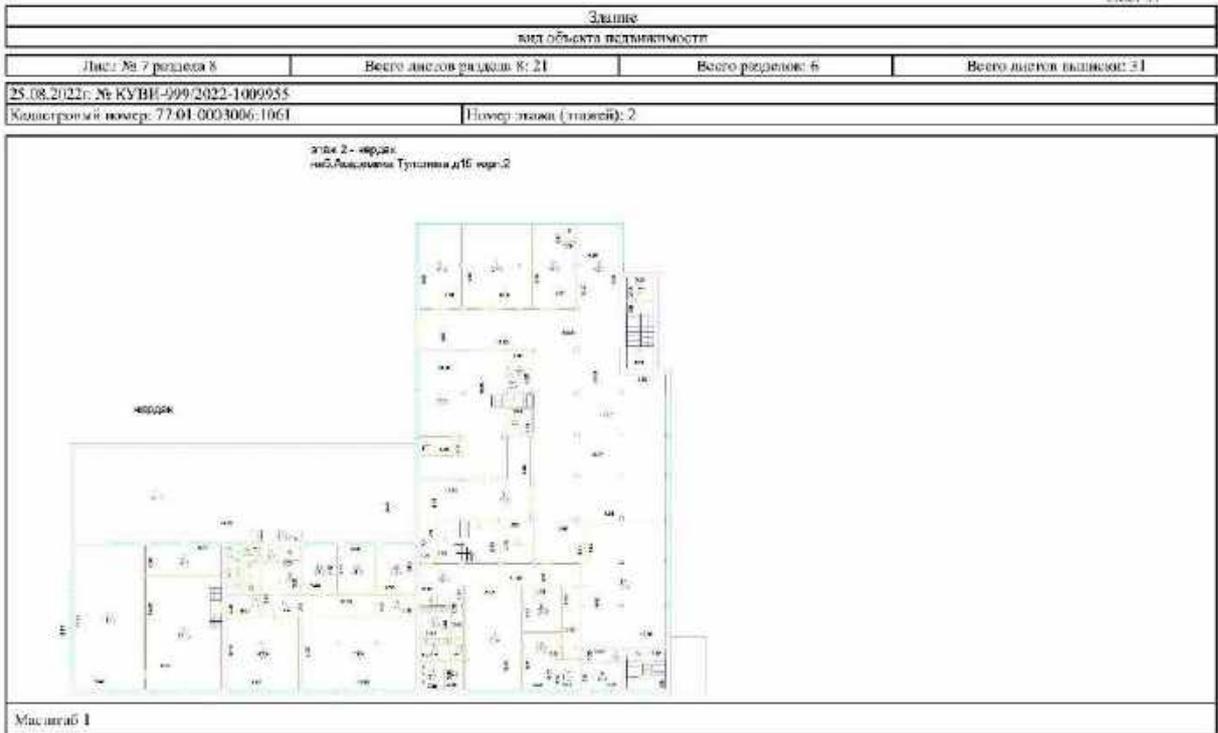
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА №1		
М.П.		
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»		
Итого листов: с 17 по 30 из 31		
ПОЛНОМОЧЕННЫЙ ДЕЛЕГАТ	ИНТЕРНАЛ, ФОРМИРА	



ПОЛНОС ПАРАМЕТРОВЫЙ ДЕКЛАРАЦИЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВОГО СЕРГЕЯ ИВАНОВИЧА 8/1 М.П. ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС» СРЕДНЕГО СЕРВИСА ГОСУДАРСТВЕННОГО П. Информационный центр «Росстат»	ИНТЕРНАЛ, КОМПАНИЯ
Информационный центр «Росстат»		

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1061		Площадь этажа (этажей): 2	
Этаж 2 - чердак н.б.Адрес: Московская Тупиковая д.16 корп.2			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ ПАТРИМОНИАЛЬНОЕ ОБЛАДЕНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС» ИНН 7701003006 ОГРН 1047701003006	ИНН: 77/01/003006
----------------------------------	---	-------------------



ПОДПИСЬ ПАТРОНОВИЧКИ ДЕЛОВОСТИ	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВОГО СЕРГЕЯ ИВАНОВИЧА 8/1</p> <p style="margin: 0;">М.П. ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНТЕРНАЛС, КОМПАНИЯ</p> <p style="margin: 0;">Информация (7/16/2022) от 10.08.2022</p> </div>	ИНТЕРНАЛС, КОМПАНИЯ
--------------------------------	---	---------------------

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1061		Площадь этажа (этажей): 2	
Этаж 2 - чердак н.б.Адрес: Московская Тупиковая д.16 корп.2			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА №1		
М.П.		
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»		
Итого листов: с 17 по 20 из 31 (31)		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА		
ИНТЕРНАТ, КОММУНА		

Э.В.Шнек			
ИМД объекта недвижимости			
Лист: № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разрезов: 6	Всего листов вальмов: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955		Номер этажа (этажей): 3	
Кодировый номер: 77-01-0003006-1061			
этаж 3 наб. Академика Туполева д/б корп. 2			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СЕРТИФИКАТОМ КЭП (ИННОВАЦИЯ. RU)		
М.П.		
ОЦЕНОЧНОЕ БЮРО «ЮРИС»		
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ		
ИНТЕРНЕТ-ОФИС: МОСКВА, ПЕТРОВСКИЙ БУЛЬВАР, Д. 10/1		
Телефон: +7 (495) 202-10-10		
E-mail: info@yuris.ru		
ИНТЕРНЕТ-ОФИС: МОСКВА, ПЕТРОВСКИЙ БУЛЬВАР, Д. 10/1		
Телефон: +7 (495) 202-10-10		
E-mail: info@yuris.ru		

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Этаж № 10 раздела 8	Всего этажей раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов/ов выданы: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77-01-0003006-1061		Площадь этажа (этажей): 3	
этаж 3 №5 Академика Туполева д15 корп 2			
Масштаб 1			

ПОДПИСЬ НАДВИНУТЫМИ ДЛЗЕРНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА №1 М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС» ИНН 7705003377 ОГРН 1047705003377	ИНТЕРПРЕТАЦИЯ, КОМПЕТЕНС
--------------------------------	--	--------------------------

Э.В.Шихе			
ИМД объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВН-999/2022-1009955			
Кодификационный номер: 77-01-0003006-1061		Номер этажа (этажей): 3	
этаж 3 наб. Академика Туполева д15 корп 2			
Масштаб 1			

ПОДПИСЬ ПАТРОНОВИЧКИ ДЕЛОВОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВОГО СЕРГЕЯ ИВАНОВИЧА 81 М.П. ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС» ОГРН/ИНН: 7703006106/501803375 ИНН/ОГРН: 7703006106/501803375	ИНТЕРПРЕТА, КОМПАНИЯ
--------------------------------	---	----------------------

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Этаж № 12 раздела 8	Всего этажей раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов/ов выделен: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1061		Площадь этажа (этажей): 3	
этаж 3 №5 Асфальта Тулова д15 корп 2			
Масштаб 1			

ПОДПИСЬ НАДЛЕЖАЩИХ ДЕЙСТВУЮЩИХ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА №1 М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС» ИНН 7705003011 от 10.08.2022	Инициалы, Фамилия
--------------------------------	--	-------------------

Э.В.Ших			
ИМД объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кодировый номер: 77-01-0003006-1061		Номер этажа (этажей): 4	
№ 4 406 Алдана Туганов д/Б Ю			
			
Масштаб 1			

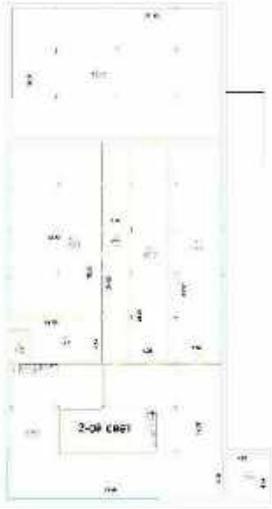
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СЕРГЕЕВОГО СЕРГЕЯ ИВАНОВИЧА ИИ		
М.П.		
СЕРВИСНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ		
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПОСРЕДСТВАМ Р		
Информация (7/15/2022) от 10.08.2022		
ПОЛНОЕ ПАТРИСТИЧЕСКОЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ИНТЕРНЕТ-КОМПАНИЯ	

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Этаж № 14 раздела 8	Всего этажей раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выданы: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1061		Площадь этажа (этажей): 4	
М/в 4 иб.Алишана Тулегова д/Б 42			
Масштаб 1			

ПОДПИСЬ ПАТРОНИМОВИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА №1	ИНТЕРНАТ, КОММУНА
	М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС» ИНН 7701000300 ОГРН 1047701000300	

ЭВРИС			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВН-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77:04:003006:1061		Площадь (этажей): 4	
Метаданные: 4 Область: Тульская обл.			
			
Масштаб 1			

ПОЛНОС ПАРМЕТРОВЫЙ ЛЕГКОСТИ	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ ЮРЬЕВИЧА ЮРИС М.П. Специальное учреждение Федерального государственного Кадастрового агентства Информация (770202) от 09.08.2022</b>	ИНТЕРНЕТ-КОМПАНИЯ
-----------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Этаж № 16 раздела 8	Всего этажей раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выданы: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77-01-0003006-1061		Поверх. этажа (этажей): 4	
<p align="center">ярусная 4 этаж поб.Академика Турсунбаева д16 корп.2</p> 			
Масштаб 1			

ПОДПИСЬ ПАТРОНИМИРОВАННОГО ЛЮДЕЛЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Дата выдачи: с 17.05.2012 по 10.08.2025	ИННОВАЦИЯ, ФОРМИНГ
-----------------------------------	--	--------------------

Э.В.Шнек			
ИМД объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955		Номер этажа (этажей): 3	
Кадастровый номер: 77:04:003006:1061			
этаж 3 наб. Академика Туполева д15 корп 2			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		
М.П.		
СЕРТИФИЦИРОВАННОЕ СРЕДСТВО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		
ИДЕНТИФИКАЦИОННО-КРИПТОГРАФИЧЕСКОЕ СРЕДСТВО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		
Идентификационный номер: 77052022 от 09.08.2025		
ПОДПИСЬ ПАТРОНОВИЧКИ ДЕЛОВОСТИ	ИНТЕРПРАЙЗ, КОМПАНИЯ	

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Лист 28

Звание			
вид объекта оценки			
Лист № 18 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выданы: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кодовый номер: 77-01-0003006-1061		Почтовый ящик (таблиц):	
данные отсутствуют			

ПОЛНОЕ ПАТРИСТИЧЕСКОЕ ИМЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИИ	ИНН/ОГРН, ФОРМИРА
	М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС» ИИНН/ОГРН: 7705002101/1030000000	

Этаж			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВН-999/2022-1009955			
Кодировый номер: 77-01-0003006-1061		Номер этажа (этажей): 0	
этаж 2 - чердак каб. Аскачевки Трусова д/Б кварт 2			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СЕРГЕЕВОГО СЕРГЕЯ ИВАНОВИЧА ИИ		
М.П.		
Специальное агентство по управлению государственными имуществом		
Иркутская область, Иркутский район		
Иркутск, ул. Мухоморова, д. 10		
Информация (770202) от 01.08.2022		

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Лист 30

Здание			
вид объекта недвижимости			
Этаж № 20 раздела 8	Всего этажей раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего кв.м/кв. выделен: 31
25.08.2022г. № КУВИ-999/2022-1009955			
Кадастровый номер: 77:01:0003006:1061		Площадь этажа (этажей): 1	

Техническое задание № 1002/2022	
№ п/п	Исполнитель
1	ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»
2	Инженер-проектировщик: [подпись]
3	М.П. [подпись]
4	Дата: 20.08.2022
5	Масштаб: 1:100

Масштаб 1

ПОДПИСЬ НАДВИНУТЫМИ ДАКТОУМКАМИ	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; margin: 0 auto;"> <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА №1</p> <p align="center">М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»</p> <p align="center">Итого выдано: с 17.05.2012 по 10.08.2022</p> </div>	ИНТЕРПРЕТАЦИЯ, ФОРМИРОВАНИЕ
---------------------------------	--	-----------------------------

Э.в.ш.к.			
вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 8	Всего листов раздела 8: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
25.08.2022г. № КУВН-999/2022-100955			
Кадастровый номер: 77:04:003006:1061		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОС ПАРМЕТРОВЫЙС ДЪЛЪНОСТЪ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВОГО СЕРГЕЯ ИВАНОВИЧА 81 М.П. СЕРГЕЕВО СЕРГЕИ ИВАНОВИЧ СЕРГЕЕВО СЕРГЕИ ИВАНОВИЧ Иллюстрация, формат Дата документа (7/15/2022) и 01:08:33	ИЛЛЮСТРАЦИЯ, ФОРМАТ
-------------------------------	---	---------------------



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Московский городской филиал

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание  
(вид объекта)

« Здание »  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Город (поселение) Москва  
Административный округ Центральный  
Улица Набережная Академика Туполева, вл. 15, корп. 2

Инвентарный номер	45:286:002:000045160
Реестровый номер	210507:002:000045160
Кадастровый номер	

по состоянию на "21" мая 2007г.

Руководитель

М.П. Тимин

М.П.

Тимин МВ

(Ф.И.О.)



Содержание

№ п.п.	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационная схема	5
6	Схема земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на сооружение	7-9
8	Полтажные планы здания	10-14
9	Экспликации к полтажным планам здания	15-24
10	Отметки об обследовании	25

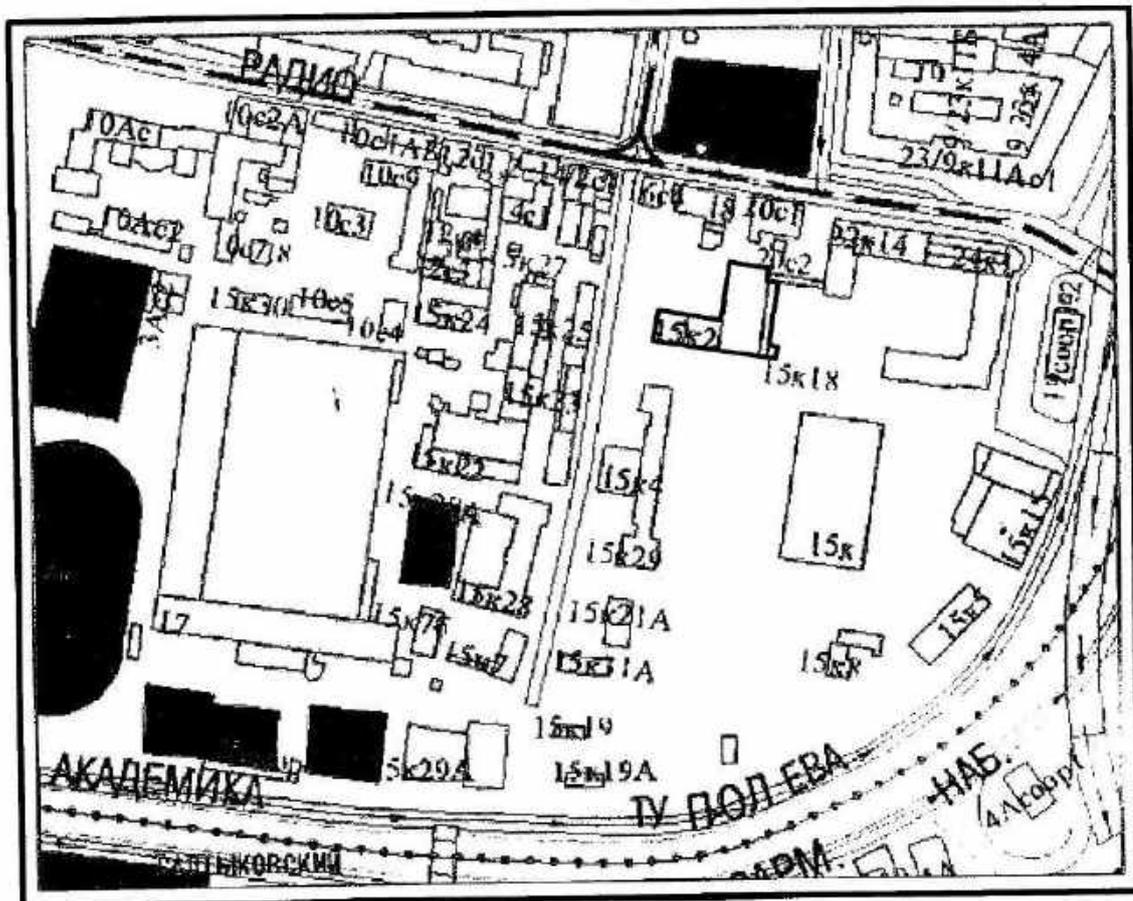
Общие сведения

1. Назначение: \_\_\_\_\_ нежилое
2. Год постройки: \_\_\_\_\_ 1923 г.
3. Протяженность: \_\_\_\_\_
4. Площадь: \_\_\_\_\_ 12051,2 м<sup>2</sup>
5. Объем: \_\_\_\_\_ 47650 м<sup>3</sup>
6. Примечание: \_\_\_\_\_



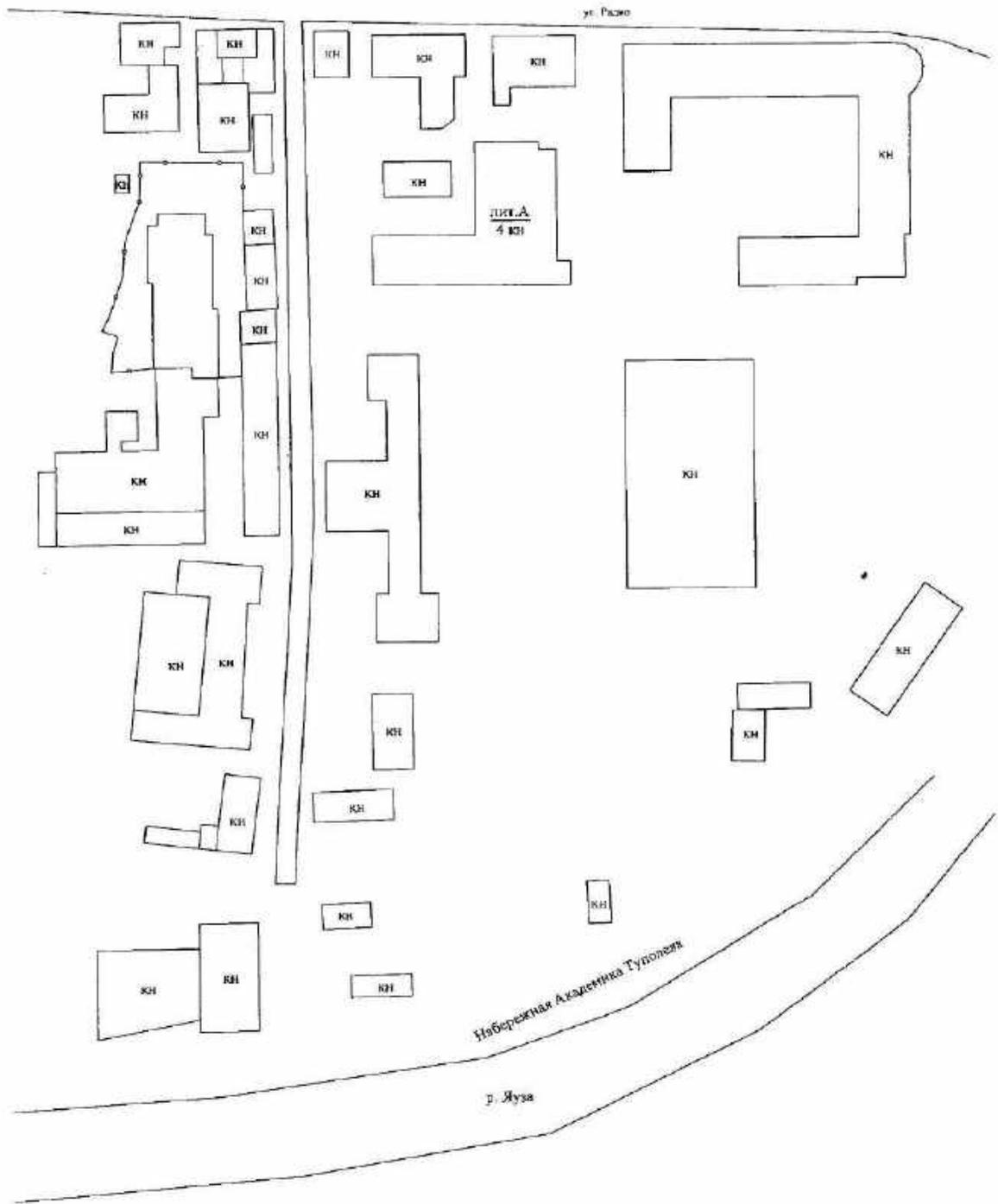


Ситуационная схема



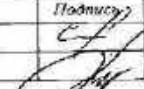
Условные обозначения:

-  Здание, расположенное по адресу:  
г. Москва, Набережная Академика Туполева,  
вл. 15, корп. 2



Условные обозначения:

-  Здание
-  Здания
-  Ограждения

Распределительность	ФГУП "Росземинвентаризация"		РФ
Лист 1	Схема земельного участка		
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.2007	Выполнил	Исоев С.В.	
	Проверил	Ступов С.А.	



III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 1923 Число этажей 4  
 Группа капитальности Вид внутренней отделки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 100	Тек. изм. износ, %	
									элементы	к стрелению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные		9	1	9	45	4		
		шлакобетон								
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные		21	1	21	45	9		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные	14	1	14	40	6		
		междуэтажные	сборные железобетонные							
		надподвальное								
4	Кровля	мягкая		4	1	4	40	2		
		совмещенная								
5	Полы	плитка		8	1	8	45	4		
		керамическая								
6	Прочие	оконные	деревянные створные	10	1	10	50	5		
		дверные	заводского изгот.вл.							
7	Внутренняя отделка	штукатурка		16	1	16	40	5		
		покраска								
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	9	1	9	45	4		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		гор. водоснабжение								
		газоснабжение	-							
		электроосвещение	есть							
		радио	-							
		телефон	есть							
вентиляция	есть									
9	Прочие работы	лифты	есть	9	1	9	45	4		
		компьютерн. сети	есть							
Итого				100	44	100	44			

$\% \text{ износа, приведенный к } 100 \text{ по формуле} = \frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \%$

$\frac{100}{44} \times \frac{100}{100} = 44$

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника			Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерения с поправкой	К-по объём - куб.м, площ. - кв.м.	термоводный коэффициент в цене по табл.	Восстан. Стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
		3	4	5			удел. вес	груп. камиг.	сейсмич.	сплик район	объём							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	Здание	20	52	м <sup>3</sup>	19,1	1							19,10	47650	1,80	1638207	44	917395

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика  
Туполева, вл. 15, корп. 2

Этаж	Число помещений	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание	
				общая	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
гмг А	ц	1	офисное помещение		34,9	34,9		3,90	
		2	офисное помещение		21,1	21,1			
		3	офисное помещение		20,3	20,3			
		4	офисное помещение		40,4	40,4			
		5	офисное помещение		13,0	13,0			
		6	коридор		29,5		29,5		
		7	туалет		4,2		4,2		
		8	туалет		3,1		3,1		
		9	туалет		5,5		5,5		
		10	офисное помещение		13,4	13,4			
		11	офисное помещение		23,1	23,1			
		12	офисное помещение		15,4	15,4			
		13	офисное помещение		15,3	15,3			
		14	офисное помещение		15,3	15,3			
		15	подсобное		1,7		1,7		
		16	офисное помещение		7,9	7,9			
		17	коридор		46,6		46,6		
		18	офисное помещение		11,5	11,5			
		19	офисное помещение		14,2	14,2			
		20	офисное помещение		49,0	49,0			
		21	офисное помещение		6,0	6,0			
		22	офисное помещение		6,7	6,7			
		23	офисное помещение		124,6	124,6			
		24	тамбур		4,8		4,8		
		25	коридор		32,4		32,4		
		26	офисное помещение		15,1	15,1			
		27	коридор		81,5		81,5		
		28	умывальная		2,8		2,8		
		29	туалет		3,1		3,1		
		30	офисное помещение		50,6	50,6			
		31	офисное помещение		9,2	9,2			
		32	офисное помещение		8,8	8,8			
		33	офисное помещение		39,0	39,0			
		34	офисное помещение		6,9	6,9			
		35	тамбур		2,1		2,1		
		36	служебное		34,1		34,1		
		37	душевая		2,1		2,1		
		38	умывальная		1,7		1,7		
		39	туалет		1,8		1,8		
		40	кухня		116,4		116,4		
		41	столовая		321,6		321,6		
		42	подсобное		1,4		1,4		
		43	офисное помещение		67,5	67,5			
		44	офисное помещение		8,6	8,6			
		45	офисное помещение		10,0	10,0			

**Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика  
Туполева, вл. 15, корп. 2**

Литература	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
Л	Э	П	4	5	6	7	8	9	10
		46	офисное помещение		53,1	53,1		3,90	
		47	офисное помещение		7,1	7,1			
		48	офисное помещение		18,0	18,0			
		49	офисное помещение		69,5	69,5			
		50	офисное помещение		32,6	32,6			
		51	офисное помещение		12,8	12,8			
		52	коридор		36,0		36,0		
		53	служебное		25,4		25,4		
		54	служебное		21,7		21,7		
		55	служебное		24,8		24,8		
		56	офисное помещение		31,1	31,1			
		57	санузел		2,9		2,9		
		58	офисное помещение		45,6	45,6			
		59	офисное помещение		32,8	32,8			
		60	офисное помещение		37,4	37,4			
		61	офисное помещение		73,0	73,0			
		62	офисное помещение		9,0	9,0			
		63	офисное помещение		18,8	18,8			
		64	коридор		157,3		157,3		
		65	умывальная		4,2		4,2		
		66	туалет		3,6		3,6		
		67	умывальная		4,3		4,3		
		68	туалет		4,7		4,7		
		69	туалет		1,3		1,3		
		70	туалет		1,3		1,3		
		71	туалет		1,3		1,3		
		72	туалет		1,7		1,7		
		73	туалет		1,7		1,7		
		74	офисное помещение		25,7	25,7			
		75	офисное помещение		24,7	24,7			
		76	офисное помещение		24,0	24,0			
		77	коридор		23,9		23,9		
		78	офисное помещение		192,2	192,2			
		79	офисное помещение		33,8	33,8			
		80	офисное помещение		37,0	37,0			
		81	офисное помещение		18,3	18,3			
		82	подсобное		8,3		8,3		
		83	лестничная клетка		35,0		35,0		
		84	служебное		14,4		14,4		
		85	офисное помещение		58,6	58,6			
				<b>Итого по этажу :</b>	<b>2573,1</b>	<b>1502,9</b>	<b>1070,2</b>		

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика  
Туполева, вл. 15, корп. 2

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещений	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	1	1	офисное помещение		91,9	91,9		3,10	
		2	офисное помещение		47,1	47,1			
		3	офисное помещение		66,6	66,6			
		4	офисное помещение		20,1	20,1			
		5	офисное помещение		25,8	25,8			
		6	коридор		6,9		6,9		
		7	архив		17,9	17,9			
		8	офисное помещение		39,8	39,8			
		9	подсобное		6,8		6,8		
		10	подсобное		3,4		3,4		
		11	офисное помещение		87,2	87,2			
		12	коридор		49,2		49,2		
		13	офисное помещение		73,0	73,0			
		14	офисное помещение		94,5	94,5			
		15	офисное помещение		65,9	65,9			
		16	офисное помещение		46,7	46,7			
		17	архив		13,6	13,6			
		18	офисное помещение		30,4	30,4			
		19	офисное помещение		16,0	16,0			
		20	офисное помещение		10,6	10,6			
		21	бытовое		15,4		15,4		
		22	бытовое		4,6		4,6		
		23	офисное помещение		29,5	29,5			
		24	служебное		11,2		11,2		
		25	подсобное		1,9		1,9		
		26	гамбур		2,3		2,3		
		27	туалет		10,6		10,6		
		28	туалет		10,6		10,6		
		29	умывальная		5,6		5,6		
		30	умывальная		4,8		4,8		
		31	подсобное		4,5		4,5		
		32	офисное помещение		37,3	37,3			
		33	коридор		42,0		42,0		
		34	офисное помещение		12,6	12,6			
		35	офисное помещение		14,2	14,2			
		36	офисное помещение		38,3	38,3			
		37	офисное помещение		25,9	25,9			
		38	офисное помещение		20,2	20,2			
		39	офисное помещение		41,2	41,2			
		40	офисное помещение		11,7	11,7			
		41	офисное помещение		28,8	28,8			



Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика  
Туполева, вл. 15, корп. 2

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подэтажа частей помещения	Площадь			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	2	1	офисное помещение		18,5	18,5		3,10	
		2	офисное помещение		14,0	14,0			
		3	офисное помещение		18,7	18,7			
		4	офисное помещение		19,1	19,1			
		5	офисное помещение		20,1	20,1			
		6	офисное помещение		14,5	14,5			
		7	офисное помещение		13,0	13,0			
		8	офисное помещение		19,2	19,2			
		9	офисное помещение		27,7	27,7			
		10	офисное помещение		19,8	19,8			
		11	офисное помещение		9,8	9,8			
		12	офисное помещение		18,1	18,1			
		13	офисное помещение		20,9	20,9			
		14	офисное помещение		28,4	28,4			
		15	офисное помещение		46,3	46,3			
		16	коридор		64,7		64,7		
		17	офисное помещение		118,0	118,0			
		18	офисное помещение		44,9	44,9			
		19	офисное помещение		29,9	29,9			
		20	офисное помещение		14,0	14,0			
		21	офисное помещение		56,3	56,3			
		22	офисное помещение		47,4	47,4			
		23	офисное помещение		17,8	17,8			
		24	офисное помещение		18,4	18,4			
		25	офисное помещение		45,4	45,4			
		26	офисное помещение		18,1	18,1			
		27	офисное помещение		9,8	9,8			
		28	офисное помещение		49,8	49,8			
		29	офисное помещение		38,2	38,2			
		30	офисное помещение		59,8	59,8			
		31	офисное помещение		15,5	15,5			
		32	офисное помещение		40,2	40,2			
		33	офисное помещение		27,4	27,4			
		34	офисное помещение		20,2	20,2			
		35	офисное помещение		41,4	41,4			
		36	офисное помещение		31,6	31,6			
		37	офисное помещение		18,5	18,5			
		38	офисное помещение		22,4	22,4			
		39	офисное помещение		14,1	14,1			
		40	офисное помещение		25,6	25,6			
		41	офисное помещение		12,1	12,1			



Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика  
Туполева, вл. 15, корп. 2

Литера № (этаж)	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание	
					общая	объёмная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
лит А	3	1	офисное помещение		42,8	42,8		3,10		
		2	офисное помещение		42,8	42,8				
		3	офисное помещение		55,3	55,3				
		4	офисное помещение		46,7	46,7				
		5	офисное помещение		18,2	18,2				
		6	офисное помещение		17,8	17,8				
		7	офисное помещение		45,8	45,8				
		8	офисное помещение		28,5	28,5				
		9	офисное помещение		46,0	46,0				
		10	коридор		64,4		64,4			
		11	офисное помещение		56,7	56,7				
		12	офисное помещение		27,7	27,7				
		13	офисное помещение		66,5	66,5				
		14	офисное помещение		22,1	22,1				
		15	офисное помещение		20,0	20,0				
		16	коридор		3,8		3,8			
		17	офисное помещение		155,8	155,8				
		18	офисное помещение		87,5	87,5				
		19	офисное помещение		13,1	13,1				
		20	офисное помещение		24,1	24,1				
		21	офисное помещение		12,5	12,5				
		22	офисное помещение		41,6	41,6				
		23	офисное помещение		23,7	23,7				
		24	офисное помещение		31,1	31,1				
		25	офисное помещение		24,4	24,4				
		26	офисное помещение		19,7	19,7				
		27	офисное помещение		41,7	41,7				
		28	офисное помещение		20,7	20,7				
		29	подсобное		9,2		9,2			
		30	офисное помещение		38,7	38,7				
		31	офисное помещение		23,0	23,0				
		32	офисное помещение		12,8	12,8				
		33	офисное помещение		24,8	24,8				
		34	офисное помещение		48,6	48,6				
		35	офисное помещение		26,7	26,7				
		36	офисное помещение		32,1	32,1				
		37	офисное помещение		29,9	29,9				
		38	офисное помещение		20,8	20,8				
		39	офисное помещение		21,0	21,0				
		40	подсобное		2,0		2,0			
		41	умывальная		4,4		4,4			

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика  
Туполева, вл. 15, корп. 2

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	3	42	умывальная		4,4		4,4	3,10	
		43	туалет		7,2		7,2		
		44	туалет		7,2		7,2		
		45	лестн. клетка		29,6		29,6		
		46	офисное помещение		53,4	53,4			
		47	офисное помещение		29,8	29,8			
		48	офисное помещение		17,4	17,4			
		49	офисное помещение		18,8	18,8			
		50	офисное помещение		27,1	27,1			
		51	офисное помещение		88,3	88,3			
		52	офисное помещение		25,7	25,7			
		53	офисное помещение		24,4	24,4			
		54	офисное помещение		33,4	33,4			
		55	офисное помещение		37,4	37,4			
		56	офисное помещение		31,4	31,4			
		57	офисное помещение		27,2	27,2			
		58	офисное помещение		24,3	24,3			
		59	офисное помещение		33,8	33,8			
		60	коридор		343,1		343,1		
		61	туалет		10,6		10,6		
		62	туалет		10,6		10,6		
		63	подсобное		4,5		4,5		
		64	умывальная		4,8		4,8		
		65	умывальная		5,6		5,6		
				<b>Итого по 3 этажу :</b>	<b>2295,0</b>	<b>1783,6</b>	<b>511,4</b>		



Отметки об обследовании

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.07	Исачев С.В.		Ступов С.А.	



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Московский городской филиал

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на \_\_\_\_\_ здание  
(вид объекта)

« Здание »  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Город (поселение) \_\_\_\_\_ Москва  
Административный округ \_\_\_\_\_ Центральный  
Улица \_\_\_\_\_ Набережная Академика Туполева, д. 15, корп. 17

Инвентарный номер	45:286:002:000045150
Реестровый номер	180607:002:000045150
Кадастровый номер	

по состоянию на "18" июня 2007г.

Руководитель \_\_\_\_\_



Тышину МВ  
(Ф.И.О.)

Содержание

№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационная схема	5
6	Схема земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на сооружение	7-9
8	Поэтажные планы здания	10-14
9	Экспликации к поэтажным планам здания	15-19
10	Отметки об обследованиях	20

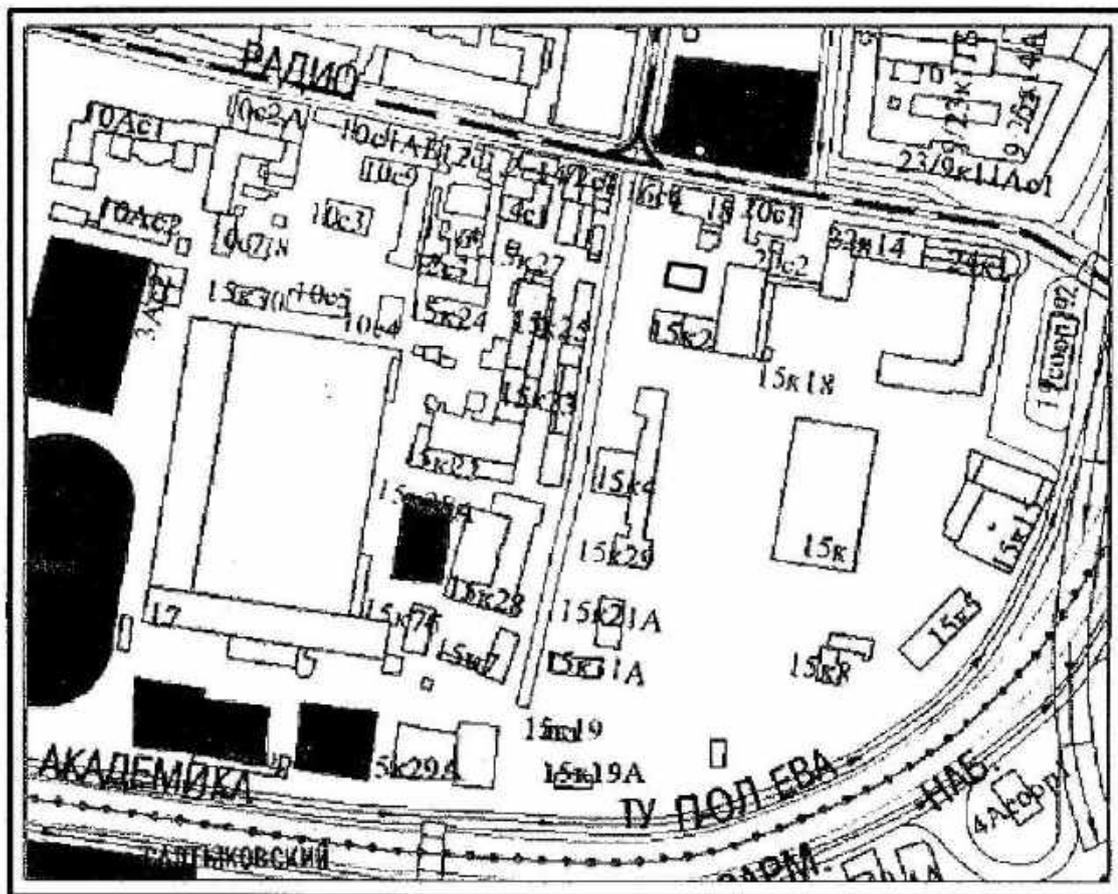
Общие сведения

1. Назначение: \_\_\_\_\_ нежилое \_\_\_\_\_
2. Год постройки: \_\_\_\_\_ 1880 г. \_\_\_\_\_
3. Протяженность: \_\_\_\_\_
4. Площадь: \_\_\_\_\_ 969,0 м<sup>2</sup> \_\_\_\_\_
5. Объем: \_\_\_\_\_ 4121 м<sup>3</sup> \_\_\_\_\_
6. Примечание: \_\_\_\_\_



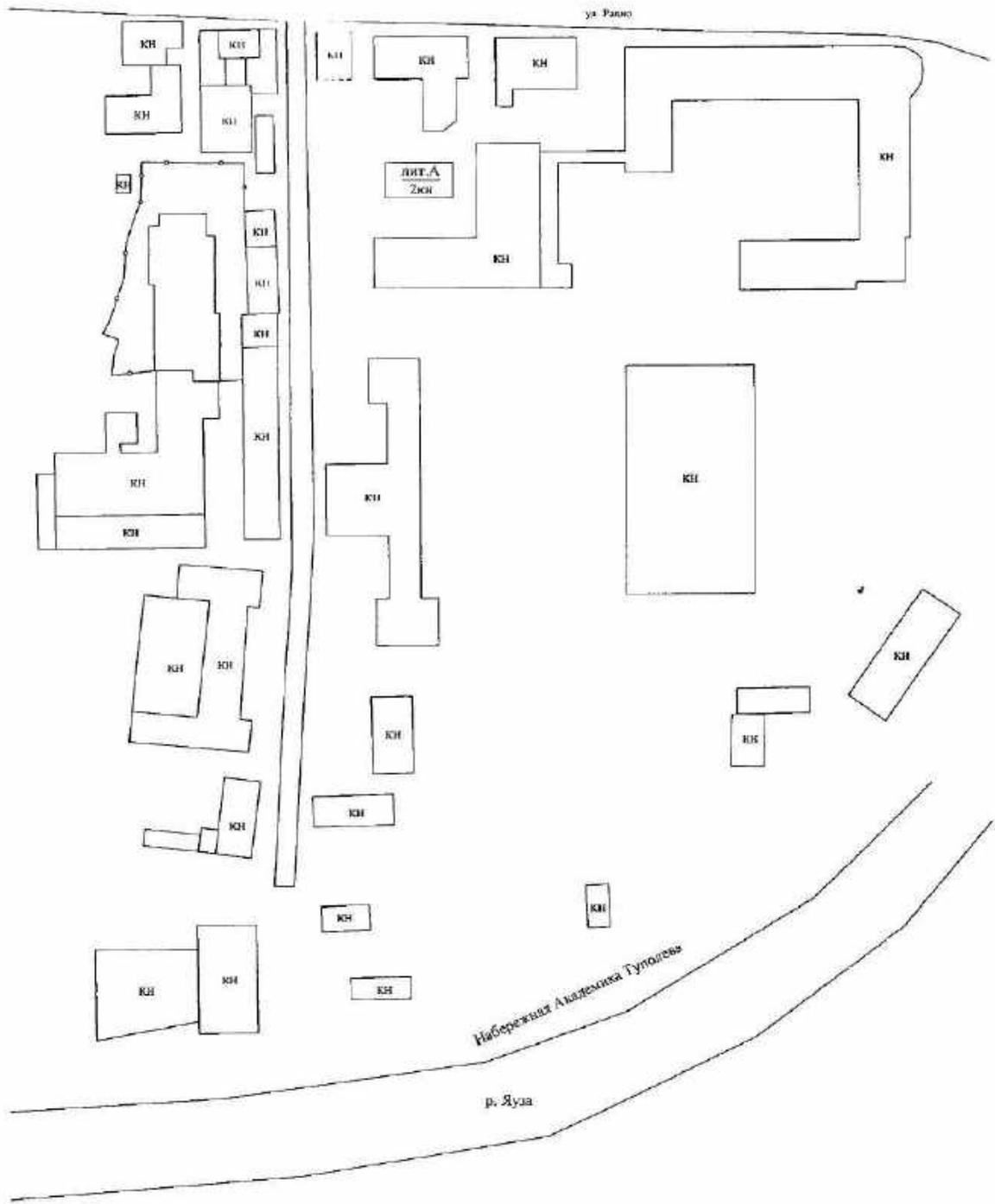


Ситуационная схема



Условные обозначения:

-  Здание, расположенное по адресу:  
г. Москва, Набережная Академика Туполева,  
д. 15, корп. 17



Условные обозначения:

- Здание
- Здание
- Ограждения

Разработчик:	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Лист 1	Схема земельного участка		
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.06.2007	Выполнил	Исаев С.В.	
	Проверил	Стулов С.А.	



III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 1880 Число этажей 2  
 Группа капитальности Вид внутренней отделки

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 х гр. 8 / 100	Тех. изм. износ, %	
				Удельный вес	Поправки к удельному весу в %				элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные		9	1	9	45	4		
		кирпичные		21	1	21	45	9		
		кирпичные								
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные		21	1	21	45	9		
		кирпичные								
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные	14	1	14	40	6		
		междуэтажные	сборные железобетонные							
		надподвальных								
4	Кровля	мягкая		4	1	4	35	1		
		совмещенная								
5	Полы	плитка		8	1	8	45	4		
		керамическая								
6	Проемы	оконные	деревянные створные	10	1	10	50	5		
		дверные	заводского изготвл.							
7	Внутренняя отделка	штукатурка		16	1	16	35	6		
		покраска								
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	9	1	9	45	4		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		гор. водоснабжение	есть							
		газоснабжение	-							
		электроосвещение	есть							
		радио	-							
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
		лифты	есть							
компьютерн. сети	есть									
9	Прочие работы	отмостка		9	1	9	45	4		

Итого  $\frac{100 \times 43}{43 \times 100} = 43$   
 % износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \%$

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице		поправки	удельный вес с поправкой		литера	удельный вес по таблице		поправки	удельный вес с поправкой	
		поправки	удельный вес с поправкой		поправки	удельный вес с поправкой		поправки	удельный вес с поправкой			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x					100	x			
Итого		100	x					100	x			

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице		поправки	удельный вес с поправкой		литера	удельный вес по таблице		поправки	удельный вес с поправкой	
		поправки	удельный вес с поправкой		поправки	удельный вес с поправкой		поправки	удельный вес с поправкой			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x					100	x			
Итого		100	x					100	x			

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем-руб и, площ-кв.м.	переводной коэффициент в цены 1991г.	Восстан. Стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.	
						удел. вес	груп. капит.	сайсмич.	клим. район	объем	и др.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	Здание	26	52	м3	19,1	1							19,10	4121	1,80	141680	43	79341



**Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : наборожная академика  
Туполева, д. 15, корп. 17**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	площадь полезная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	1	1	офисное помещение		31,5	31,5		3,80	
		2	служебное		3,4		3,4		
		3	коридор		8,0		8,0		
		4	офисное помещение		15,1	15,1			
		5	офисное помещение		15,1	15,1			
		6	тамбур		4,5		4,5		
		7	холл		64,8		64,8		
		8	лестничная клетка		21,2		21,2		
		9	туалет		3,2		3,2		
		10	бытовое		6,6		6,6		
		11	офисное помещение		16,3	16,3			
		12	коридор		4,5		4,5		
		13	коридор		8,2		8,2		
		14	служебное		3,5		3,5		
		15	офисное помещение		32,0	32,0			
<b>Итого по 1 этажу :</b>					<b>237,9</b>	<b>110,0</b>	<b>127,9</b>		



Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика  
Туполева, д. 15, корп. 17

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	Т	1	лестн.клетка		21,5		21,5	3,55	
		2	коридор		28,0		28,0		
		3	умывальная		2,6		2,6		
		4	туалет		1,1		1,1		
		5	туалет		1,2		1,2		
		6	туалет		2,1		2,1		
		7	умывальная		5,7		5,7		
		8	офисное помещение		40,5	40,5			
		9	офисное помещение		23,8	23,8			
		10	офисное помещение		17,2	17,2			
		11	офисное помещение		19,3	19,3			
		12	офисное помещение		37,1	37,1			
		13	офисное помещение		26,7	26,7			
<b>Итого по этажу :</b>					<b>226,8</b>	<b>164,6</b>	<b>62,2</b>		



Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
18.06.07	Исасв С.В.		Ступов С.А.	

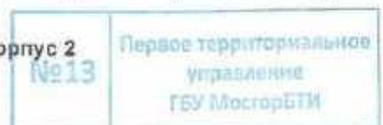
ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
 Первое территориальное управление  
 Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1  
 Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60  
 к заказу 84 34 302087 от 24.09.2018 г.



**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2



стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	прочее	21,4		21,4			200	прочая 25.12.2014 г.	
Итого по помещению			21,4		21,4					
Нежилые помещения всего			21,4		21,4					
в т.ч. Прочие			21,4		21,4					

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
цок.эт.	1	офис	34,9		34,0			390	произв. 25.12.2014 г.	
	2	офис	21,1		21,1				произв. 25.12.2014 г.	
	3	офис	20,3		20,3				произв. 25.12.2014 г.	
	4	офис	40,4		40,4				произв. 25.12.2014 г.	
	5	офис	13,0		13,0				произв. 25.12.2014 г.	
	6	коридор	29,5		29,5				складс. 25.12.2014 г.	
	7	уборная	4,2		4,2				произв. 25.12.2014 г.	
	8	уборная	3,1		3,1				произв. 25.12.2014 г.	
	9	уборная	5,5		5,5				произв. 25.12.2014 г.	
	10	офис	13,4		13,4				произв. 25.12.2014 г.	
	11	офис	23,1		23,1				произв. 25.12.2014 г.	
	12	офис	15,4		15,4				произв. 25.12.2014 г.	
	13	офис	15,3		15,3				произв. 25.12.2014 г.	
	14	офис	15,3		15,3				произв. 25.12.2014 г.	



02 34 18 0007851

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2

стр.

15	помещение подсобное	1,7		1,7					прошв. 25.12.2014 г.
17	офис	141,5	141,5						прошв. 25.12.2014 г.
21	офис	6,0	6,0						прошв. 25.12.2014 г.
23	офис	124,6	124,6						прошв. 25.12.2014 г.
24	тамбур	4,8		4,8					прошв. 25.12.2014 г.
25	офис	172,1	172,1						прошв. 25.12.2014 г.
28	умывальная	2,8		2,8					прошв. 25.12.2014 г.
29	уборная	2,2		2,2					прошв. 25.12.2014 г.
30	офис	24,9	24,9						прошв. 25.12.2014 г.
30а	офис	14,6	14,6						прошв. 25.12.2014 г.
30б	офис	10,2	10,2						прошв. 25.12.2014 г.
31	помещение подсобное	5,3		5,3					прошв. 25.12.2014 г.
32	офис	12,3	12,3						прошв. 25.12.2014 г.
35	тамбур	2,1		2,1					прошв. 25.12.2014 г.
36	коридор	11,2		11,2					прошв. 25.12.2014 г.
38а	помещение подсобное	3,8		3,8					прошв. 25.12.2014 г.
37	уборная	2,1		2,1					прошв. 25.12.2014 г.
38	помещение подсобное	13,4		13,4					прошв. 25.12.2014 г.
40	кухня	81,5		81,5					прошв. 25.12.2014 г.
41	столовая	224,0	224,0						прошв. 25.12.2014 г.
41а	уборная	1,4		1,4					прошв. 25.12.2014 г.
41б	помещение подсобное	1,9		1,9					прошв. 25.12.2014 г.
42	помещение подсобное	1,4		1,4					прошв. 25.12.2014 г.
43	коридор	28,4		28,4					прошв. 25.12.2014 г.
43а	тамбур	1,9		1,9					прошв. 25.12.2014 г.
43б	тамбур	1,8		1,8					прошв. 25.12.2014 г.
43в	помещение подсобное	27,3		27,3					прошв. 25.12.2014 г.
43г	помещение подсобное	9,1		9,1					прошв. 25.12.2014 г.
44	офис	79,9	79,9						прошв. 25.12.2014 г.
48	офис	89,7	89,7						прошв. 25.12.2014 г.
50	офис	32,6	32,6						прошв. 25.12.2014 г.
51	офис	11,5	11,5						прошв. 25.12.2014 г.
52	коридор	36,0		36,0					прошв. 25.12.2014 г.
53	служебное	25,4		25,4					прошв. 25.12.2014 г.
54	сарайная	21,7		21,7					прошв. 25.12.2014 г.



Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2

стр.

Нежилые помещения всего	2337,1	1774,5	562,6				
в т.ч. Производственные	2307,6	1774,5	533,1				
Складские	29,5		29,5				

ф.2

Помещение № II Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечания Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антр.этаж.	65	офис	58,6	58,6				390	произв. 25.12.2014	
Итого по помещению			58,6	58,6						
Нежилые помещения всего			58,6	58,6						
в т.ч. Производственные			58,6	58,6						

ф

Помещение № III Тип: Нежилое

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечания Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	офис	91,9	91,9				310	произв. 25.12.201	
	2	офис	12,3	12,3					произв. 25.12.201	
	2а	офис	19,9	19,9					произв. 25.12.201	
	3	офис	81,4	81,4					произв. 25.12.201	
	4	офис	20,1	20,1					произв. 25.12.201	
	5	офис	25,8	25,8					произв. 25.12.201	
	6	коридор	6,9		6,9				произв. 25.12.201	
	7	архив	17,9	17,9					произв. 25.12.201	
	8	офис	24,6	24,6					произв. 25.12.201	
	8а	офис	14,6	14,9					произв. 25.12.201	
	9	помещение подсобное	6,8		6,8				произв. 25.12.201	
	10	помещение подсобное	3,4		3,4				произв. 25.12.201	
	11	офис	87,2	87,2					произв. 25.12.201	
	12	коридор	49,2		49,2				произв. 25.12.201	
	13	офис	63,2	63,2					произв. 25.12.201	
	13а	офис	9,8	9,8					произв. 25.12.201	
	14	офис	68,6	68,6					произв. 25.12.201	
	14а	офис	10,9	10,9					произв. 25.12.201	

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2

стр. 5

4  
25  
не  
в-  
25  
или  
на-  
г.  
г.

14б	офис	16,4	16,4		проект 25.12.2014 г.
15	офис	65,9	65,9		проект 25.12.2014 г.
16	офис	46,7	46,7		проект 25.12.2014 г.
17	офис	10,0	10,0		проект 25.12.2014 г.
18	офис	38,3	38,3		проект 25.12.2014 г.
19	офис	13,5	13,5		проект 25.12.2014 г.
20	офис	10,5	10,5		проект 25.12.2014 г.
21	комната отдыха	20,4	20,4		проект 25.12.2014 г.
23	офис	29,5	29,5		проект 25.12.2014 г.
24	серверная	11,2	11,2		проект 25.12.2014 г.
25	помещение подсобное	1,9	1,9		проект 25.12.2014 г.
26	тамбур	2,3	2,3		проект 25.12.2014 г.
27	уборная	10,6	10,6		проект 25.12.2014 г.
28	уборная	10,8	10,8		проект 25.12.2014 г.
29	умывальная	5,6	5,6		проект 25.12.2014 г.
30	умывальная	4,8	4,8		проект 25.12.2014 г.
31	помещение подсобное	4,5	4,5		проект 25.12.2014 г.
32	офис	37,3	37,3		проект 25.12.2014 г.
33	коридор	42,0	42,0		проект 25.12.2014 г.
34	офис	12,6	12,6		проект 25.12.2014 г.
35	офис	14,2	14,2		проект 25.12.2014 г.
36	офис	38,3	38,3		проект 25.12.2014 г.
37	офис	25,9	25,9		проект 25.12.2014 г.
38	офис	20,2	20,2		проект 25.12.2014 г.
39	офис	28,7	28,7		проект 25.12.2014 г.
39а	офис	12,5	12,5		проект 25.12.2014 г.
40	офис	11,7	11,7		проект 25.12.2014 г.
41	офис	28,8	28,8		проект 25.12.2014 г.
42	офис	15,1	15,1		проект 25.12.2014 г.
43	офис	15,1	15,1		проект 25.12.2014 г.
44	офис	125,9	125,9		проект 25.12.2014 г.
45	офис	78,7	78,7		проект 25.12.2014 г.
46	офис	60,8	60,8		проект 25.12.2014 г.
47	офис	25,7	25,7		проект 25.12.2014 г.
48	офис	28,2	28,2		проект 25.12.2014 г.

Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2**

стр. 6

48	офис	10,9	10,9					произв.	25.12.2014 г.
49а	офис	18,5	18,5					произв.	25.12.2014 г.
50	коридор	30,2		30,2				произв.	25.12.2014 г.
51	офис	6,9	6,9					произв.	25.12.2014 г.
52	помещение подсобное	3,8		3,8				произв.	25.12.2014 г.
53	умывальная	4,4		4,4				произв.	25.12.2014 г.
54	умывальная	4,4		4,4				произв.	25.12.2014 г.
55	уборная	7,2		7,2				произв.	25.12.2014 г.
56	уборная	7,2		7,2				произв.	25.12.2014 г.
57	клетка лестничная	30,9		30,9				произв.	25.12.2014 г.
58	офис	48,2	48,2					произв.	25.12.2014 г.
59	офис	28,5	28,5					произв.	25.12.2014 г.
60	офис	19,0	19,0					произв.	25.12.2014 г.
61	коридор	28,3		28,3				произв.	25.12.2014 г.
62	офис	15,4	15,4					произв.	25.12.2014 г.
63	офис	97,0	97,0					произв.	25.12.2014 г.
64	офис	22,5	22,5					произв.	25.12.2014 г.
65	коридор	24,0		24,0				произв.	25.12.2014 г.
66	офис	30,2	30,2					произв.	25.12.2014 г.
67	офис	13,6	13,6					произв.	25.12.2014 г.
68	офис	17,7	17,7					произв.	25.12.2014 г.
69	лифт	2,4		2,4				произв.	25.12.2014 г.
70	лифт	2,4		2,4				произв.	25.12.2014 г.
71	холл	488,6		488,6				произв.	25.12.2014 г.
72	служебное	7,4		7,4				произв.	25.12.2014 г.
73	тамбур	21,9		21,9				произв.	25.12.2014 г.
Итого по помещению		2530,7	1707,8	822,9					
Нежилые помещения всего		2530,7	1707,8	822,9					
в т.ч. Производственные		2530,7	1707,8	822,9					

Помещение № IV Тип: Нежилое

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м			Высота, см.	Примечания	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
								Дата обследования		

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2

стр. 7

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

2	1	офис	32,6	32,6				310	проект 25.12.2014 г.
	3	офис	18,7	18,7					проект 25.12.2014 г.
	4	офис	46,7	46,7					проект 25.12.2014 г.
	6	офис	14,5	14,5					проект 25.12.2014 г.
	7	офис	13,0	13,0					проект 25.12.2014 г.
	8	офис	19,2	19,2					проект 25.12.2014 г.
	9	офис	27,7	27,7					проект 25.12.2014 г.
	10	офис	30,2	30,2					проект 25.12.2014 г.
	12	офис	18,1	18,1					проект 25.12.2014 г.
	13	офис	20,9	20,9					проект 25.12.2014 г.
	14	офис	28,4	28,4					проект 25.12.2014 г.
	15	офис	46,3	46,3					проект 25.12.2014 г.
	16	коридор	64,7		64,7				проект 25.12.2014 г.
	17	офис	60,2	60,2					проект 25.12.2014 г.
	17а	офис	27,2	27,2					проект 25.12.2014 г.
	17б	офис	10,2	10,2					проект 25.12.2014 г.
	17в	офис	6,9	6,9					проект 25.12.2014 г.
	17г	офис	8,8	8,8					проект 25.12.2014 г.
	18	офис	27,0	27,0					проект 25.12.2014 г.
	18а	офис	17,3	17,3					проект 25.12.2014 г.
	19	офис	15,1	15,1					проект 25.12.2014 г.
	19а	офис	14,0	14,0					проект 25.12.2014 г.
	20	офис	14,0	14,0					проект 25.12.2014 г.
	21	офис	55,1	55,1					проект 25.12.2014 г.
	22	офис	57,8	57,8					проект 25.12.2014 г.
	22а	помещение подсобное	3,6		3,6				проект 25.12.2014 г.
	23	офис	17,8	17,8					проект 25.12.2014 г.
	24	офис	18,4	18,4					проект 25.12.2014 г.
	25	офис	29,8	29,8					проект 25.12.2014 г.
	26	офис	18,1	18,1					проект 25.12.2014 г.
Ф. 25	27	помещение подсобное	6,3		6,3				проект 25.12.2014 г.
	27а	серверная	3,1		3,1				проект 25.12.2014 г.
ч. 25	28	офис	22,0	22,0					проект 25.12.2014 г.
	28а	офис	26,6	26,6					проект 25.12.2014 г.
	29	офис	38,2	38,2					проект 25.12.2014 г.

Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2**

стр.

	30	офис	51,0	51,0						проект 25.12.2014 г
	30а	кабинет	8,8	8,8						проект 25.12.2014 г
	31	офис	15,5	15,5						проект 25.12.2014 г
	32	офис	40,2	40,2						проект 25.12.2014 г
	33	офис	30,4	30,4						проект 25.12.2014 г
	34	офис	14,9	14,9						проект 25.12.2014 г
	34а	коридор	4,8		4,8					проект 25.12.2014 г
	35	офис	41,4	41,4						проект 25.12.2014 г
	36	офис	31,6	31,6						проект 25.12.2014 г
	37	офис	18,5	18,5						проект 25.12.2014 г
	38	офис	22,4	22,4						проект 25.12.2014 г
	39	помещение подсобное	7,7		7,7					проект 25.12.2014 г
	39а	коридор	5,7		5,7					проект 25.12.2014 г
	40	офис	25,6	25,6						проект 25.12.2014 г
	41	офис	97,2	97,2						проект 25.12.2014 г
	42	офис	135,3	135,3						проект 25.12.2014 г
	42а	офис	52,1	52,1						проект 25.12.2014 г
	43	офис	20,9	20,9						проект 25.12.2014 г
	44	серверная	9,2		9,2					проект 25.12.2014 г
	45	помещение подсобное	4,8		4,8					проект 25.12.2014 г
	45а	серверная	6,8		6,8					проект 25.12.2014 г
	46	клетка лестничная	23,7		23,7					проект 25.12.2014 г
	46а	помещение подсобное	6,7		6,7					проект 25.12.2014 г
	47	помещение подсобное	3,1		3,1					проект 25.12.2014 г
	48	умывальная	4,4		4,4					проект 25.12.2014 г
	49	умывальная	4,4		4,4					проект 25.12.2014 г
	50	уборная	7,2		7,2					проект 25.12.2014 г
	51	уборная	7,2		7,2					проект 25.12.2014 г
	52	офис	52,3	52,3						проект 25.12.2014 г
	55	офис	31,6	31,6						проект 25.12.2014 г
	56	офис	18,0	18,0						проект 25.12.2014 г
	57	офис	18,7	18,7						проект 25.12.2014 г
	58	офис	32,1	32,1						проект 25.12.2014 г
	59	офис	85,8	85,8						проект 25.12.2014 г
	60	офис	25,5	25,5						проект 25.12.2014 г



Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2**

стр. 4

13	офис	66,5	66,5					произв. 25.12.2014 г
14	офис	22,1	22,1					произв. 25.12.2014 г
15	офис	16,9	16,9					произв. 25.12.2014 г
16	помещение подсобное	16,4		15,4				произв. 25.12.2014 г
17	офис	56,4	56,4					произв. 25.12.2014 г
17а	офис	24,3	24,3					произв. 25.12.2014 г
17б	офис	64,0	64,0					произв. 25.12.2014 г
18	офис	26,6	26,6					произв. 25.12.2014 г
18а	кабинет	7,0	7,0					произв. 25.12.2014 г
18б	серверная	6,6		6,6				произв. 25.12.2014 г
18в	помещение подсобное	9,6		9,6				произв. 25.12.2014 г
18г	помещение подсобное	8,0		8,0				произв. 25.12.2014 г
18д	помещение подсобное	2,6		2,6				произв. 25.12.2014 г
18е	помещение подсобное	7,9		7,9				произв. 25.12.2014 г
18ж	кабинет	7,7	7,7					произв. 25.12.2014 г
18з	кабинет	7,9	7,9					произв. 25.12.2014 г
19	офис	37,7	37,7					произв. 25.12.2014 г
21	офис	12,5	12,5					произв. 25.12.2014 г
22	офис	41,6	41,6					произв. 25.12.2014 г
23	офис	23,7	23,7					произв. 25.12.2014 г
24	офис	31,1	31,1					произв. 25.12.2014 г
25	офис	24,4	24,4					произв. 25.12.2014 г
26	коридор	9,5		9,5				произв. 25.12.2014 г
26а	кабинет	9,5	9,5					произв. 25.12.2014 г
27	офис	41,7	41,7					произв. 25.12.2014 г
28	офис	20,7	20,7					произв. 25.12.2014 г
29	помещение подсобное	9,2		9,2				произв. 25.12.2014 г
30	офис	38,7	38,7					произв. 25.12.2014 г
31	офис	23,0	23,0					произв. 25.12.2014 г
32	офис	37,8	37,8					произв. 25.12.2014 г
34	офис	48,6	48,6					произв. 25.12.2014 г
35	офис	26,7	26,7					произв. 25.12.2014 г
36	офис	32,1	32,1					произв. 25.12.2014 г
37	офис	29,9	29,9					произв. 25.12.2014 г
38	офис	20,8	20,8					произв. 25.12.2014 г



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2

стр. 7

Помещение № VI Тип: Нежилое

Ф. 3

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечания Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
тех.эт.	1	офис	42,8	42,8				300	произв. 25.12.2014 г	
	2	офис	20,9	20,9					произв. 25.12.2014 г	
	3	офис	20,7	20,7					произв. 25.12.2014 г	
	4	офис	110,2	110,2					произв. 25.12.2014 г	
	5	офис	24,8	24,8					произв. 25.12.2014 г	
	6	офис	24,6	24,6					произв. 25.12.2014 г	
	7	офис	28,0	28,0					произв. 25.12.2014 г	
	8	офис	48,0	48,0					произв. 25.12.2014 г	
	10	коридор	100,5		100,5				произв. 25.12.2014 г	
	11	офис	41,5	41,5					произв. 25.12.2014 г	
	12	офис	12,8	12,8					произв. 25.12.2014 г	
	13	офис	11,8	11,8					произв. 25.12.2014 г	
	14	офис	15,6	15,6					произв. 25.12.2014 г	
	15	офис	44,6	44,6					произв. 25.12.2014 г	
	16	офис	21,9	21,9					произв. 25.12.2014 г	
	17	офис	12,0	12,0					произв. 25.12.2014 г	
	17а	серверная	9,5		9,5				произв. 25.12.2014 г	
	18	офис	56,0	56,0					произв. 25.12.2014 г	
	18а	офис	51,2	51,2					произв. 25.12.2014 г	
	18б	офис	7,2	7,2					произв. 25.12.2014 г	
	19	офис	24,9	24,9					произв. 25.12.2014 г	
	20	офис	24,7	24,7					произв. 25.12.2014 г	
	21	офис	8,2	8,2					произв. 25.12.2014 г	
	22	офис	8,2	8,2					произв. 25.12.2014 г	
	23	офис	8,4	8,4					произв. 25.12.2014 г	
	24	коридор	16,8		16,8				произв. 25.12.2014 г	
	25	офис	9,2	9,2					произв. 25.12.2014 г	
	26	офис	8,7	8,7					произв. 25.12.2014 г	
	27	офис	9,2	9,2					произв. 25.12.2014 г	



Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 2**

стр. 14

	61	офис	24,2	24,2						проект 25.12.2014 г.
	62	помещение подсобное	5,7		5,7					проект 25.12.2014 г.
	63	офис	31,5	31,5						проект 25.12.2014 г.
	64	офис	25,8	25,8						проект 25.12.2014 г.
	65	офис	24,5	24,5						проект 25.12.2014 г.
	66	офис	28,3	28,3						проект 25.12.2014 г.
	67	коридор	326,4		326,4					проект 25.12.2014 г.
	68	уборная	10,6		10,6					проект 25.12.2014 г.
	69	уборная	10,6		10,6					проект 25.12.2014 г.
	70	помещение подсобное	4,5		4,5					проект 25.12.2014 г.
	71	умывальная	4,8		4,8					проект 25.12.2014 г.
	72	умывальная	4,8		4,8					проект 25.12.2014 г.
Итого по помещению			2237,1	1701,9	535,2					
Нежилые помещения всего			2237,1	1701,9	535,2					
в т.ч. Производственные			2237,1	1701,9	535,2					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	11902,8	8795,8	3107,0				
Нежилые помещения всего	11902,8	8795,8	3107,0				
в т.ч. Производственные	11851,9	8795,8	3056,1				
Складские	29,5		29,5				
Прочие	21,4		21,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 07.07.2006 г. № 101779

Экспликация на 14 страницах

28.09.2018 г.

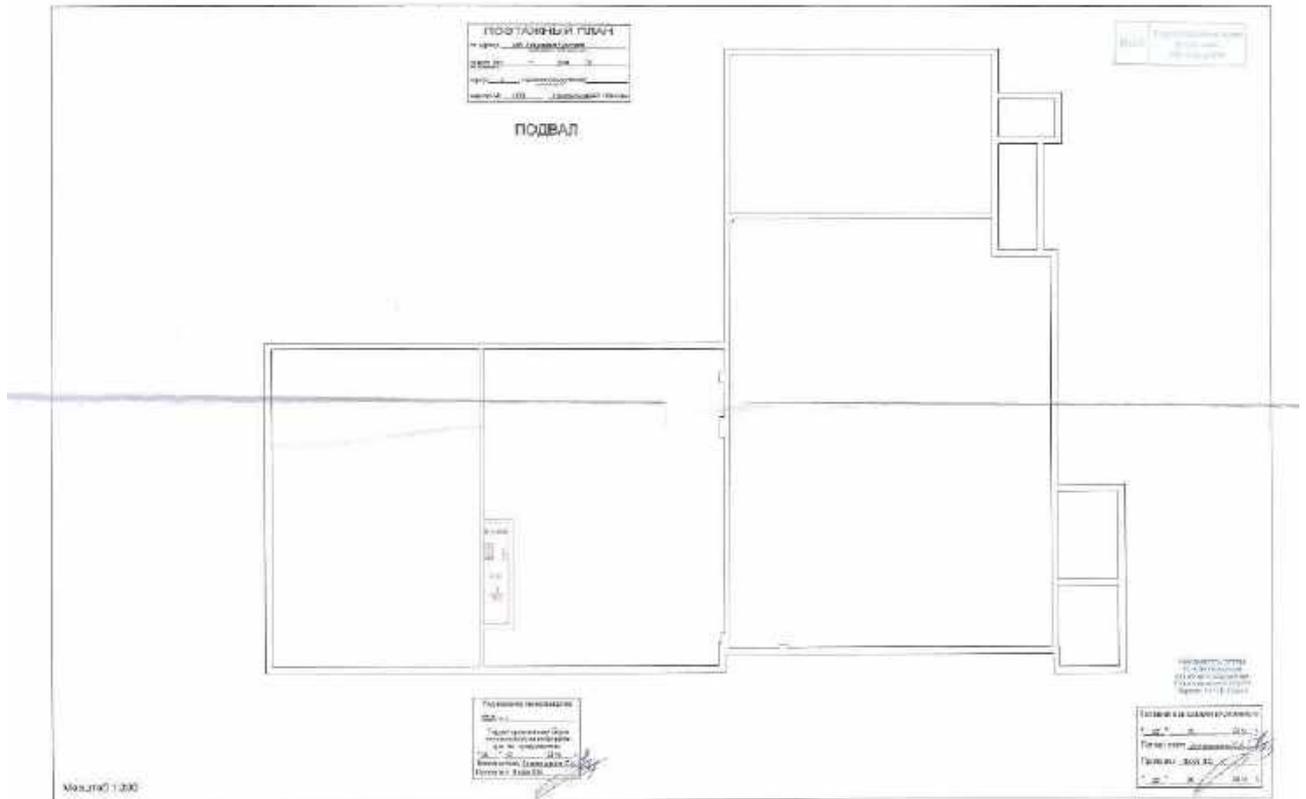
Исполнитель

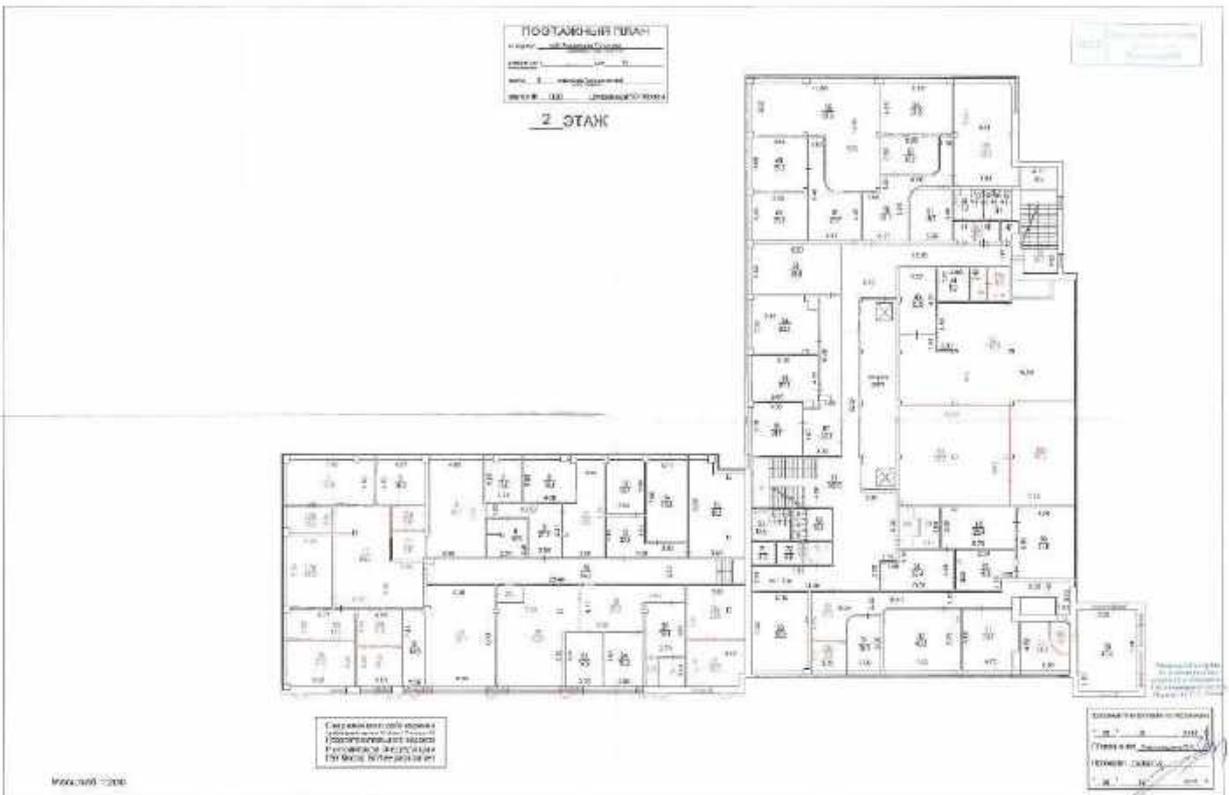
Александрина С. А.

№13  
Первое территориальное  
управление  
ГБУ МосгирБТИ

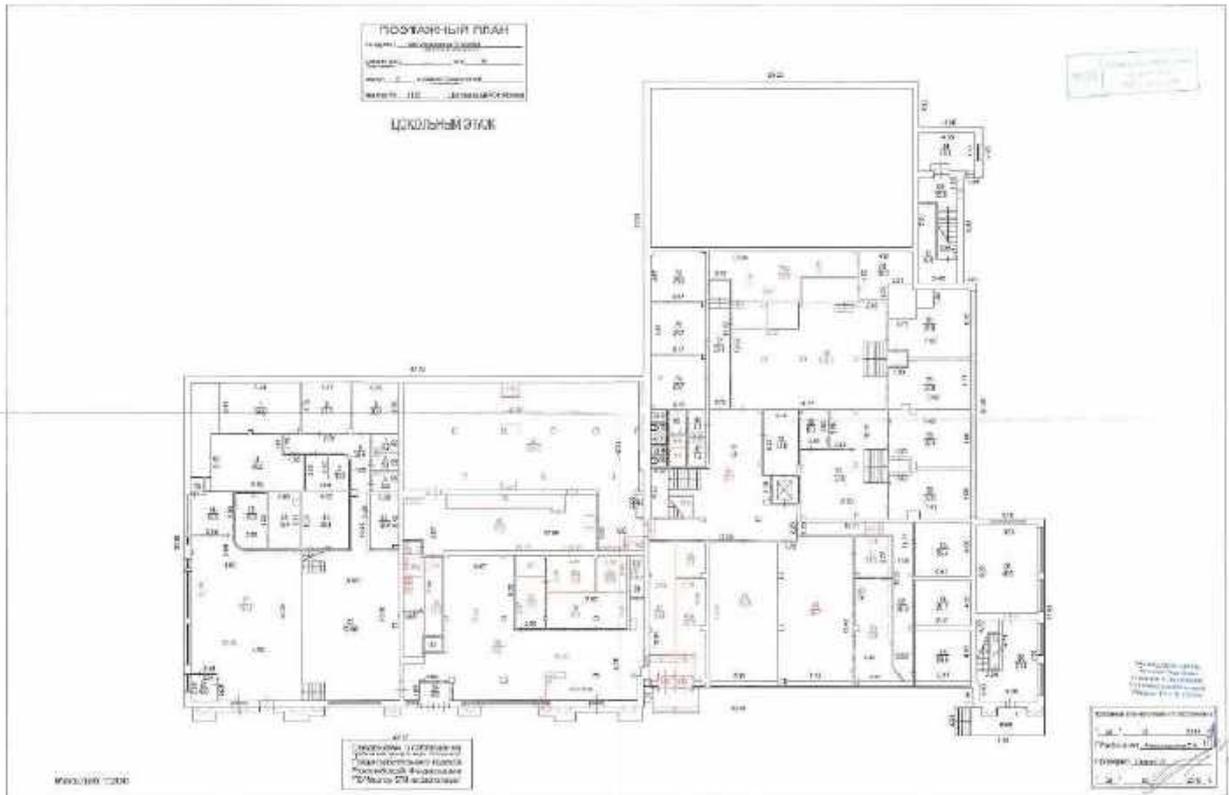
Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов

Руководитель группы  
по инвентаризации  
зданий и сооружений  
1-го инженерного отдела  
Первого ТУ П.В. Попов







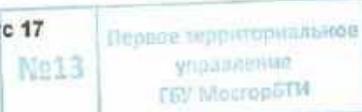


ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации		
Первое территориальное управление		
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1		
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60		
к заказу 84 34 302088 от 24.09.2018 г.		

**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 17



стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе					
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих			
цск.эт.	1	мастерская ремонтная	76,0	75,0				335	проказ 18.12.2014 г.		
	4	клетка лестничная	21,5	21,5					проказ 18.12.2014 г.		
	5	умывальная	3,6	3,6					проказ 18.12.2014 г.		
	5а	коридор	0,9	0,9					проказ 18.12.2014 г.		
	6	душевая	1,2	1,2					проказ 18.12.2014 г.		
	7	уборная	1,2	1,2					проказ 18.12.2014 г.		
	8	уборная	1,2	1,2					проказ 18.12.2014 г.		
	9	помещение подсобное	0,9	0,9					проказ 18.12.2014 г.		
	10	раздевалка	12,4	12,4					проказ 18.12.2014 г.		
	11	склад	5,3	5,3					проказ 18.12.2014 г.		
	13	мастерская ремонтная	112,9	112,9					проказ 18.12.2014 г.		
	Итого по помещению			236,1	187,9	48,2					
	Нежилые помещения всего			236,1	187,9	48,2					
в т.ч. Производственные			236,1	187,9	48,2						

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	офис	31,5	31,5				380	проказ 18.12.2014 г.	
	2	служебное	3,4	3,4					проказ 18.12.2014 г.	
	3	коридор	8,0	8,0					проказ 18.12.2014 г.	
	4	офис	15,1	15,1					проказ 18.12.2014 г.	
	5	офис	15,1	15,1					проказ 18.12.2014 г.	



02 34 18 0007850

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»**

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 17

стр

6	тамбур	4,5	4,5			360	произв. 18.12.2014
7	холл	64,8	64,8			250	произв. 18.12.2014
8	клетка лестничная	21,2	21,2			380	произв. 18.12.2014
9	туалет	3,2	3,2			380	произв. 18.12.2014
10	помещение бытовое	6,6	6,6			380	произв. 18.12.2014
11	офис	16,3	16,3			380	произв. 18.12.2014
12	коридор	4,5	4,5			380	произв. 18.12.2014
13	коридор	8,2	8,2			380	произв. 18.12.2014
14	служебное	3,5	3,5			380	произв. 18.12.2014
15	офис	31,5	31,5			380	произв. 18.12.2014
Итого по помещению		237,4	109,5	127,9			
Нежилые помещения всего		237,4	109,5	127,9			
в т.ч. Производственные		237,4	109,5	127,9			

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.2,15)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечания Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
тех.эт.	1	клетка лестничная	21,2	21,2				385	произв. 18.12.2014	
	2	коридор	23,6	23,6					произв. 18.12.2014	
	3	умывальная	2,9	2,9					произв. 18.12.2014	
	4	туалет	1,2	1,2					произв. 18.12.2014	
	5	туалет	1,1	1,1					произв. 18.12.2014	
	6	коридор	11,1	11,1					произв. 18.12.2014	
	7	офис	28,8	28,8					произв. 18.12.2014	
	8	офис	14,0	14,0					произв. 18.12.2014	
	9	офис	10,7	10,7					произв. 18.12.2014	
	10	офис	11,8	11,8					произв. 18.12.2014	
	11	офис	10,0	10,0					произв. 18.12.2014	
	12	офис	11,3	11,3					произв. 18.12.2014	
	13	офис	19,2	19,2					произв. 18.12.2014	
	14	офис	19,6	19,6					произв. 18.12.2014	
	15	офис	23,3	23,3					произв. 18.12.2014	
	16	офис	19,9	19,9					произв. 18.12.2014	

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 17

стр. 3

СТР.  
 2014 г.  
 2014 г.  
 2014 г.

Итого по помещению	229,7	168,6	61,1					
Нежилые помещения всего	229,7	168,6	61,1					
в т.ч. Производственные	229,7	168,6	61,1					

2014 г.  
 2014 г.

Помещение № IV Тип: Нежилое ф. 25  
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

2014 г.  
 2014 г.  
 2014 г.  
 2014 г.  
 2014 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
тех.эт. 1	1	клетка лестничная	21,5		21,5				355 произв. 18.12.2014 г.	
	2	коридор	37,8		37,8				произв. 18.12.2014 г.	
	3	умывальная	2,6		2,6				произв. 18.12.2014 г.	
	4	уборная	1,1		1,1				произв. 18.12.2014 г.	
	5	уборная	1,2		1,2				произв. 18.12.2014 г.	
	7	офис	30,1	30,1					произв. 18.12.2014 г.	
	8	офис	23,8	23,8					произв. 18.12.2014 г.	
	9	офис	21,3	21,3					произв. 18.12.2014 г.	
	10	офис	17,8	17,8					произв. 18.12.2014 г.	
	11	офис	19,3	19,3					произв. 18.12.2014 г.	
	12	офис	19,5	19,5					произв. 18.12.2014 г.	
	12а	офис	19,2	19,2					произв. 18.12.2014 г.	
	13	офис	27,8	27,8					произв. 18.12.2014 г.	
Итого по помещению			243,0	178,8	64,2					
Нежилые помещения всего			243,0	178,8	64,2					
в т.ч. Производственные			243,0	178,8	64,2					

ф. 25

Значения

эта  
 дова-  
 ля

014 г.

Помещение № V Тип: Нежилое ф. 25  
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	клетка лестничная	15,9		15,9				190 произв. 18.12.2014 г.	
Итого по помещению			15,9		15,9					
Нежилые помещения всего			15,9		15,9					
в т.ч. Производственные			15,9		15,9					

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, набережная Академика Туполева, дом 15, корпус 17

стр. 4

ИТОГО	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	подмай	балконов	прочих	
Итого по зданию	962,1	644,8	317,3				
Нежилые помещения всего	962,1	644,8	317,3				
в т.ч. Производственные	962,1	644,8	317,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 07.07.2006 г. № 1017788

Экспликация на 4 страницах

28.09.2018 г.

Исполнитель



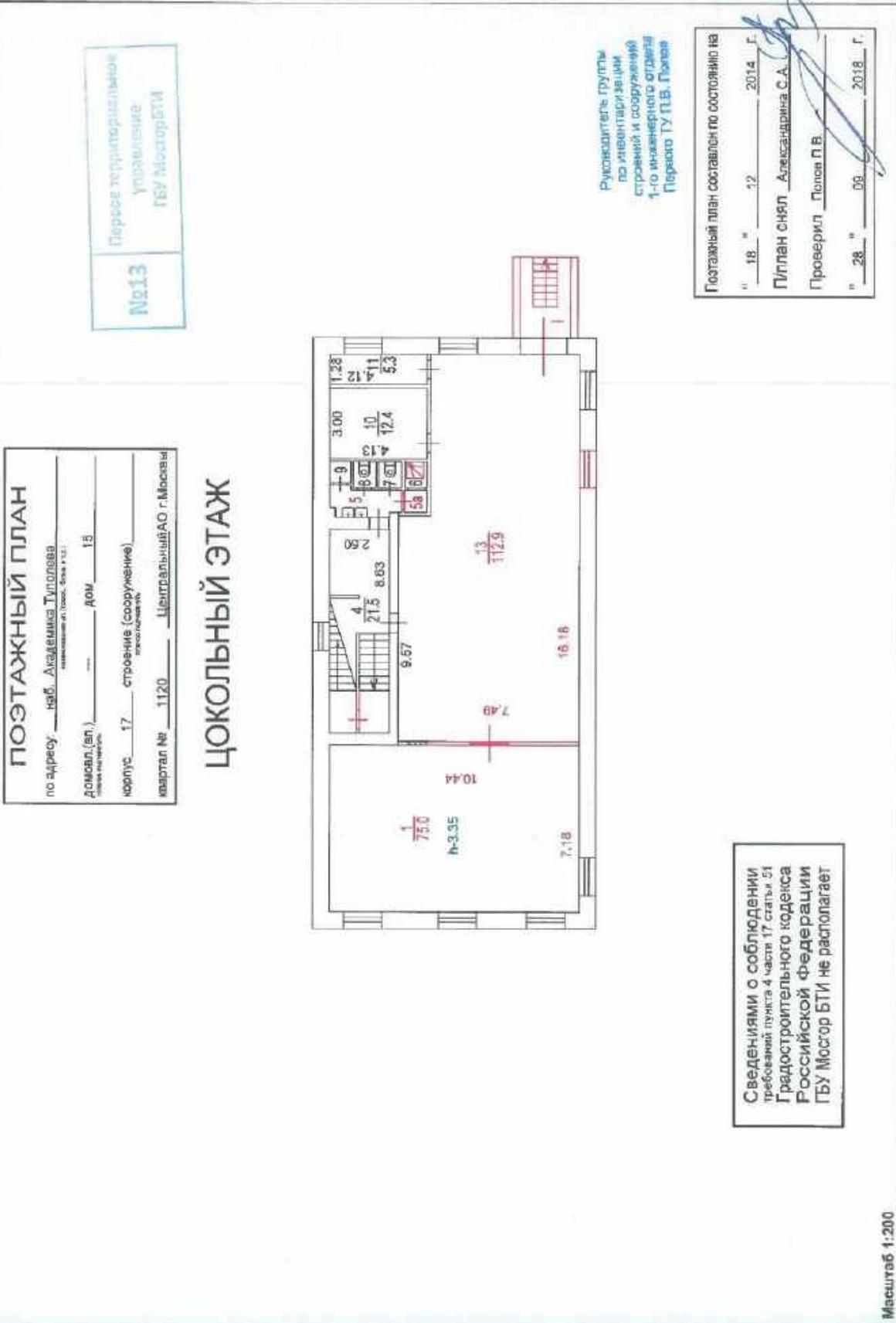
Александрина С. А.

№13  
 Первое территориальное управление  
 ГБУ МосгорБТИ

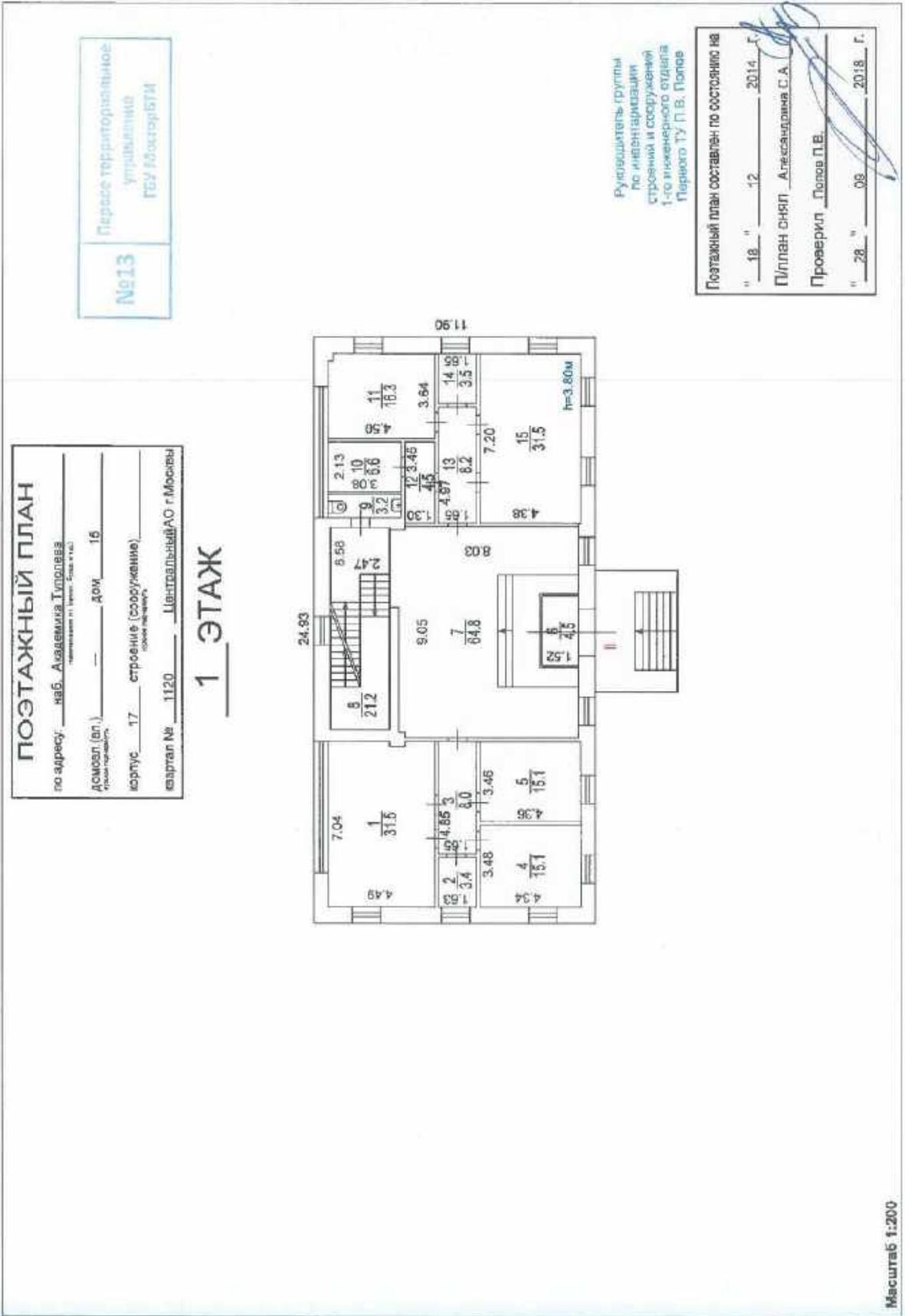
Пронумеровано, пронумеровано и  
 скреплено печатью  листов

Руководитель группы  
 по инвентаризации  
 строений и сооружений  
 1-го инженерного отдела  
 Первого ТУ П.В. Павлов





Первое структурное  
управление  
ГБУ МосгорБТИ  
**№13**



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу наб. Академика Туполева  
инженерный ц. стр. 17, 4-й эт.  
домов. (эл.) — дом 15  
корпус 17 строения (сооружения)  
наим. строения  
квартал № 1120 Центральный АО г. Москва

**№13**  
Первое территориальное  
участковое  
БТИ Москвы

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ**

The diagram is a technical floor plan of the 4th floor. It shows a rectangular layout with several rooms and a central staircase. Rooms are numbered 1 through 15. Dimensions are provided for many rooms. Room 1 is a staircase. Room 2 is a large central room. Rooms 3-15 are smaller rooms of various shapes. The plan includes walls, doors, and windows. A north-south orientation is indicated by a vertical line with an arrow pointing up.

Руководитель группы  
по инвентаризации  
строений и сооружений  
1-го инженерного отдела  
Первого ТУ Ц.В. Попов

Поэтажный план составлен по состоянию на  
№ 18 " 12 2014 г.  
П/план снял Александрова С.А.  
Проверил Попов П.В.  
№ 28 " 09 2018 г.

Сведениями о соблюдении  
требований пункта 4 части 17 статьи 57  
Градостроительного кодекса  
Российской Федерации  
ГБУ Мосгор БТИ не располагает

Масштаб 1:200

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

по адресу наб. Академика Туполева  
наименование д. (дом, подъезд и т.д.)

домовлад. (эл.) --- д.о.м. 15  
наименование д. (дом, подъезд и т.д.)

корпус 17 строения (сооружение)  
наименование д. (дом, подъезд и т.д.)

квартал № 1120 Центральный АО г. Москва

**№13**

Первое территориальное управление  
ГБУ «Мосгортранс»

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ 1**



Руководитель группы  
по инвентаризации  
строений и сооружений  
1-го инженерного отдела  
Парыго Т.У. П.В. Голов

Поэтажный план составлен по состоянию на

№ 18 " 12 2014 г.

Плпман снял Александрова С.А.

Проверил Голов П.В.

№ 28 " 09 2015 г.

Масштаб 1:200

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

по адресу: наб. Академика Туполева  
назначение по плану: БТИ, ч. 13

домов. (вл.) \_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_ 15 \_\_\_\_\_  
по плану: квартира

корпус \_\_\_\_\_ 17 \_\_\_\_\_ строение (сооружение)  
по плану: квартира

квартал № \_\_\_\_\_ 1120 \_\_\_\_\_ Центральная ДАО г. Москвы

**НАДСТРОЕННЫЙ ЭТАЖ**

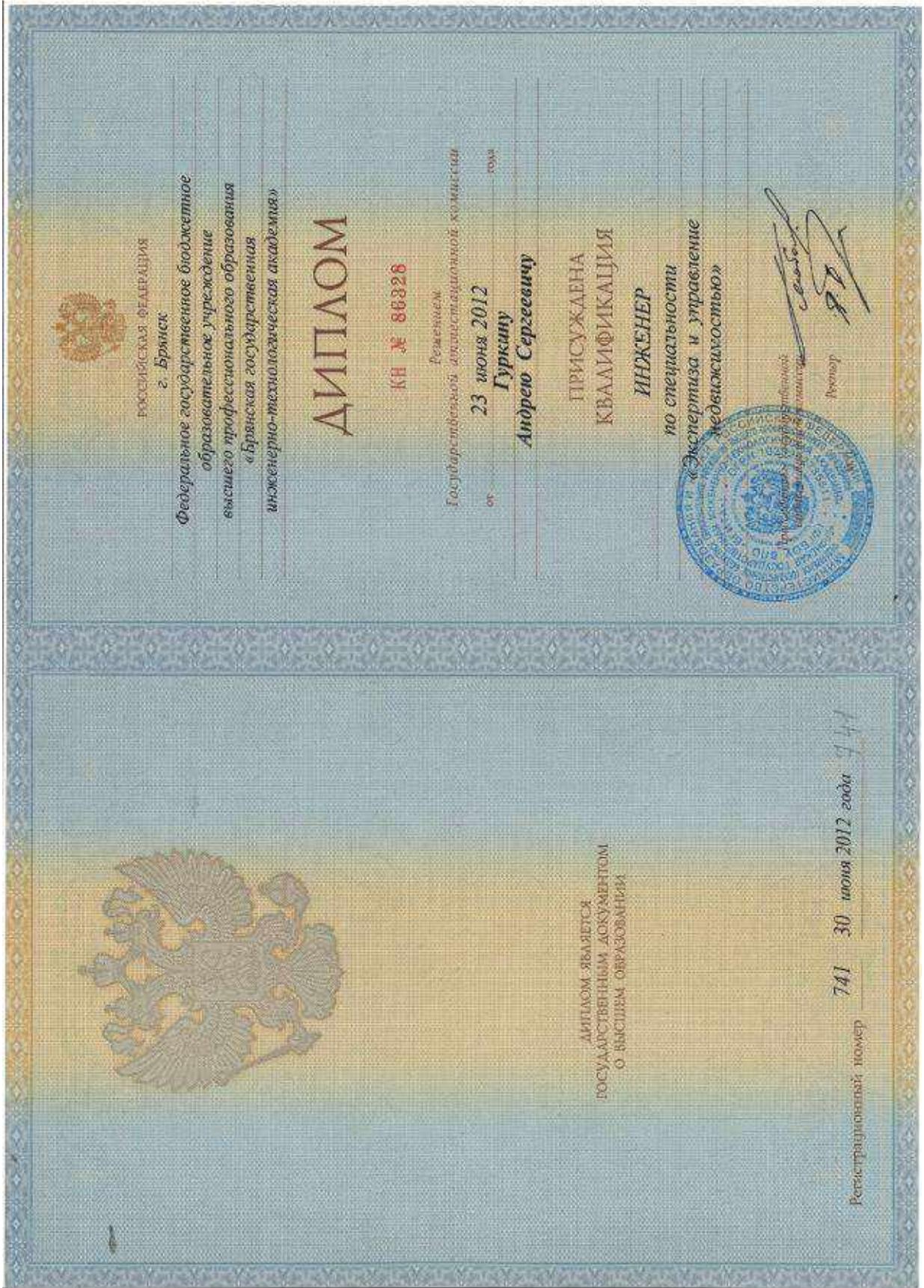
Руководитель группы  
по инвентаризации  
строений и сооружений  
1-го инженерного отдела  
Первого ТУ П.В. Попова

Поставный план составлен по состоянию на  
" 18 " 12 2014 г.  
Пллан снял Александрова С.А.  
Проверил Попов П.В.  
" 28 " 09 2018 г.

Сведениями о соблюдении  
требований пункта 4 части 17 статьи 51  
Градостроительного кодекса  
Российской Федерации  
ГБУ Мосгор БТИ не располагает

Масштаб 1:200

10.3. Копии документов исполнителя и оценщика







**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011.

## **СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.11.2018 г.

№ 1614

**Гуркин  
Андрей Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 19.03.2015 г.  
Реестровый номер 1614

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000569

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022655-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Гуркину Андрею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИИН 7728178835  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-008066/22**

**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008066/22 от 01.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

*Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klentam/strahovye-pravila-i-tarif/>.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Гуркин Андрей Сергеевич</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>Московская область, г. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перевода страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «12» марта 2022 г. по «11» марта 2023 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности 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 в результате оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательства по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Формы выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Гуркин Андрей Сергеевич**

(Гуркин А.С.)

«01» марта 2022г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская, д. 25, стр. 4  
Тел. (495) 025-77-77 Факс 7728178835  
info@absolutins.ru www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-007975/21**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007975/21 от 27.12.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2022 г. по «16» января 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:  
ООО «Абсолют страхование»  
Генеральный директор на основании Устава  
(подпись) М.П.  
27» декабря 2021г.  
(Руденко Д.Ф.)

Страхователь:  
ООО «Оценочная компания «Юрдис»  
Генеральный директор на основании Устава  
(подпись) М.П.  
«27» декабря 2021г.  
(Терешонок А.Г.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407



