



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ**

---

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,  
e-mail: [interpromtek@interpromtek.ru](mailto:interpromtek@interpromtek.ru), <http://www.interpromtek.ru>

## **ОТЧЕТ № 0402/2019-1**

**Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений (14 объектов), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64**

Дата оценки (дата определения стоимости): 01.01.2018

Дата составления отчета: 25.06.2019

г. Москва, 2019 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ**

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,  
e-mail: [interpromtek@interpromtek.ru](mailto:interpromtek@interpromtek.ru), <http://www.interpromtek.ru>

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
..... Д.В. Мосолкин  
«25» июня 2019 г.

## **СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Объект оценки:** нежилые помещения (14 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64. Кадастровые номера: 77:01:0003022:2952, 77:01:0003020:2469, 77:01:0003020:2401, 77:01:0003020:2381, 77:01:0003020:2387, 77:01:0003020:2402, 77:01:0003020:2394, 77:01:0003020:2400, 77:01:0003020:2396, 77:01:0003020:2467, 77:01:0003020:2468, 77:01:0003020:2390, 77:01:0003020:2472, 77:01:0003020:2473.

**Место расположения объекта оценки:** г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строение 64.

**Вид права:** собственность.

**Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН:** Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Заказчики работы, место нахождения, ИНН, ОГРН:** Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

**Назначение оценки:** Для предоставления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, в суд (арбитражный или общей юрисдикции) или иные органы и организации с целью оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта оценки в предусмотренном законом порядке.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 0402/2019-1 от 17.06.2019.

**Дата оценки (дата определения стоимости):** 01.01.2018.

**Дата осмотра (обследования) объекта оценки:** 17.06.2019.

Согласно ФСО-7 п. 5. Необходимо отметить, что дата осмотра объекта оценки и дата оценки разнятся ввиду поздней даты заключения договора на оценку.

**Период проведения работ по оценке:** 17.06.2019 – 25.06.2019 гг.

**Дата составления отчета:** 25.06.2019.

**Порядковый номер отчета:** 0402/2019-1.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки:**

№ п/п	Вид активов	Кадастровый номер	Дата оценки	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 107,4 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 19. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-177	77:01:0003022:2952	01.01.2018	8 686 386,70	7 361 344,66
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 11/085/2012-182	77:01:0003020:2469	01.01.2018	9 210 603,21	7 805 595,94
3	Помещение нежилое площадь: 265,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - пом. 1, ком. 2-6, А. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-173	77:01:0003020:2401	01.01.2018	14 603 091,16	12 375 500,98
4	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 136,16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 11/091/2011-739	77:01:0003020:2381	01.01.2018	19 120 570,79	16 203 873,55
5	Помещение нежилое площадь: 342,5 кв.м, адрес объекта: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 13, 16. Кадастровый (или условный) номер: 77- 77- 22/049/2012-628	77:01:0003020:2387	01.01.2018	20 710 928,17	17 551 634,04
6	Помещение нежилое площадь: 386,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 30, 33-35. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-175	77:01:0003020:2402	01.01.2018	29 947 675,06	25 379 385,64
7	Помещение нежилое площадь: 423,7 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9, пом. 1 ком. 17, 22а, В Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-957	77:01:0003020:2394	01.01.2018	25 621 081,07	21 712 780,57
8	Помещение нежилое площадь: 596,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - помещ. И, ком. 1, Б. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-172	77:01:0003020:2400	01.01.2018	31 637 061,37	26 811 068,96
9	Помещение нежилое площадь: 629,1 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Перечень помещений; техн. этаж, пом. II ком. 1, 2, 6-10. Кадастровый (или условный) номер: 77- 77-22/049/2012-961	77:01:0003020:2396	01.01.2018	35 222 279,20	29 849 389,15
10	Помещение нежилое площадь: 651,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4 пом. / ком. 22. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-884	77:01:0003020:2467	01.01.2018	37 958 300,79	32 168 051,52
11	Помещение нежилое площадь: 687,3 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, д.35, стр.64 Перечень помещений: этаж 1 пом.1 ком 17 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-620	77:01:0003020:2468	01.01.2018	51 306 373,37	43 479 977,43
12	Помещение нежилое площадь: 747,5 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 17, 22 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-644	77:01:0003020:2390	01.01.2018	43 524 819,52	36 885 440,27
13	Помещение нежилое площадь: 759 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4, пом. 1 ком. 23. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-873	77:01:0003020:2472	01.01.2018	44 194 432,15	37 452 908,60
14	Помещение нежилое площадь: 760 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2,	77:01:0003020:2473	01.01.2018	44 252 659,34	37 502 253,68

---

№ п/п	Вид активов	Кадастровый номер	Дата оценки	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
	пом.1 ком.23 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-636				

**Особые условия:** юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик,  
Член НП «Палата судебных экспертов»  
член СРО РОО  
Степень участия в проекте: проведение расчетов,  
составление заключения

Мосолкин Д.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	6
1.2. Задание на оценку .....	8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	10
1.4. Допущения и ограничительные условия .....	11
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	12
1.6. Используемая терминология .....	14
1.7. Последовательность определения стоимости Объекта .....	15
1.8. Положение об ответственности .....	15
<b>2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>17</b>
2.1. Общая характеристика Объекта оценки .....	17
2.2. Описание юридических прав .....	20
2.3. Заключение по анализу Объекта оценки .....	20
2.4. Анализ достаточности и достоверности информации .....	20
2.5. Процесс оценки .....	21
<b>3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
3.1. Обзор экономики Москвы в 2017 году .....	23
3.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы в 2017 году .....	26
3.3. Краткая информация о ЦАО г. Москвы .....	32
3.4. Классификация офисных помещений .....	33
3.5. Диапазон значений рыночной стоимости в ЦАО г. Москвы .....	34
3.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта недвижимости .....	39
<b>4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>40</b>
4.1. Методика расчета .....	40
4.2. Затратный подход .....	40
4.3. Сравнительный подход .....	42
4.4. Доходный подход .....	51
<b>5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>60</b>
5.1. Заявление о соответствии .....	63
<b>6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>64</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>66</b>
1. Правовая информация .....	66
2. Методическая информация .....	66
3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	66
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>67</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) .....</b>	<b>73</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>162</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>184</b>

# 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилые помещения (14 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64. Кадастровые номера: 77:01:0003022:2952, 77:01:0003020:2469, 77:01:0003020:2401, 77:01:0003020:2381, 77:01:0003020:2387, 77:01:0003020:2402, 77:01:0003020:2394, 77:01:0003020:2400, 77:01:0003020:2396, 77:01:0003020:2467, 77:01:0003020:2468, 77:01:0003020:2390, 77:01:0003020:2472, 77:01:0003020:2473.
Объект оценки	Нежилые помещения (14 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64. Кадастровые номера: 77:01:0003022:2952, 77:01:0003020:2469, 77:01:0003020:2401, 77:01:0003020:2381, 77:01:0003020:2387, 77:01:0003020:2402, 77:01:0003020:2394, 77:01:0003020:2400, 77:01:0003020:2396, 77:01:0003020:2467, 77:01:0003020:2468, 77:01:0003020:2390, 77:01:0003020:2472, 77:01:0003020:2473.
<b>Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
о имущественных правах	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Источник: Свидетельства о государственной регистрации прав.
об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано.
о физических свойствах объекта оценки	Описание объекта оценки приведено в таблице 2.1.-1 настоящего Отчета. Источник: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Свидетельства о государственной регистрации прав.</li> <li>✓ Технические паспорта БТИ.</li> <li>✓ Акт итоговой проверки при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства.</li> <li>✓ Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.</li> <li>✓ Кадастровые паспорта помещений.</li> <li>✓ Экспликации к кадастровым паспортам.</li> </ul>
об износе	Физический износ по сроку службы 19%.
об устареваниях	Физический износ по сроку службы 19%.
Текущее использование	На дату проведения оценки, оцениваемые помещения используются по прямому назначению – офисные помещения.
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b></p> <p>В ходе выполнения оценочного задания (на основании Договора на оказание услуг по оценке работа включала установление количественных и качественных характеристик объекта, анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки, анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, выбор методологии проведения оценки, расчет рыночной стоимости объекта оценки, составление настоящего Отчета.</p>	

<p>Согласно ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.</p> <p>Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>Согласно ФСО № 3:</p> <p>«В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».</p> <p>В процессе работы оценщик, руководствуясь методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объекта оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.</p>				
Доходный подход	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.			
Затратный подход	Не применялся. Обоснованные причины в отказе, содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.			
Сравнительный подход	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.			
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.):</b>				
Результат оценки затратным подходом, руб. с учетом НДС	Не применялся			
Результат оценки доходным подходом, руб. с учетом НДС		<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., с учетом НДС</b>
		1	77:01:0003022:2952	7 079 450,00
		2	77:01:0003020:2469	7 506 833,33
		3	77:01:0003020:2401	12 416 987,52
		4	77:01:0003020:2381	16 257 950,00
		5	77:01:0003020:2387	17 610 208,29
		6	77:01:0003020:2402	25 463 608,29
		7	77:01:0003020:2394	21 785 241,62
		8	77:01:0003020:2400	27 937 051,81
		9	77:01:0003020:2396	31 103 003,52
		10	77:01:0003020:2467	33 518 524,95
		11	77:01:0003020:2468	45 304 524,95
		12	77:01:0003020:2390	38 433 958,29
		13	77:01:0003020:2472	39 025 250,00
	14	77:01:0003020:2473	39 076 666,67	
Результат оценки сравнительным подходом, руб. с учетом НДС		<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., с учетом НДС</b>
		1	77:01:0003022:2952	10 293 323,40
		2	77:01:0003020:2469	10 914 373,08
		3	77:01:0003020:2401	16 789 194,79
		4	77:01:0003020:2381	21 983 191,57
		5	77:01:0003020:2387	23 811 648,05
		6	77:01:0003020:2402	34 431 741,82
		7	77:01:0003020:2394	29 456 920,52
		8	77:01:0003020:2400	35 337 070,93
		9	77:01:0003020:2396	39 341 554,88
		10	77:01:0003020:2467	42 398 076,63
		11	77:01:0003020:2468	57 308 221,79
		12	77:01:0003020:2390	48 615 680,75
		13	77:01:0003020:2472	49 363 614,30
	14	77:01:0003020:2473	49 428 652,00	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС		<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Согласованная рыночная стоимость, руб., с учетом НДС</b>
		1	77:01:0003022:2952	8 686 386,70
		2	77:01:0003020:2469	9 210 603,21
		3	77:01:0003020:2401	14 603 091,16
		4	77:01:0003020:2381	19 120 570,79
		5	77:01:0003020:2387	20 710 928,17
		6	77:01:0003020:2402	29 947 675,06
		7	77:01:0003020:2394	25 621 081,07
	8	77:01:0003020:2400	31 637 061,37	

	9	77:01:0003020:2396	35 222 279,20
	10	77:01:0003020:2467	37 958 300,79
	11	77:01:0003020:2468	51 306 373,37
	12	77:01:0003020:2390	43 524 819,52
	13	77:01:0003020:2472	44 194 432,15
	14	77:01:0003020:2473	44 252 659,34

## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения (14 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64. Кадастровые номера: 77:01:0003022:2952, 77:01:0003020:2469, 77:01:0003020:2401, 77:01:0003020:2381, 77:01:0003020:2387, 77:01:0003020:2402, 77:01:0003020:2394, 77:01:0003020:2400, 77:01:0003020:2396, 77:01:0003020:2467, 77:01:0003020:2468, 77:01:0003020:2390, 77:01:0003020:2472, 77:01:0003020:2473.		
Имущественные права на объект оценки	Общедолевая собственность		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для предоставления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, в суд (арбитражный или общей юрисдикции) или иные органы и организации с целью оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта оценки в предусмотренном законом порядке.		
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.		
Дата оценки	01.01.2018		
Срок проведения оценки	Срок проведения оценки составляет 10 (Десять) рабочих дней.		
Используемые в Отчете стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-7. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО (ССО РОО 2015), протокол №07-р от 23 декабря 2015 г. Международные стандарты оценки.		
Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке	Нежилые помещения (14 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64. Кадастровые номера: 77:01:0003022:2952, 77:01:0003020:2469, 77:01:0003020:2401, 77:01:0003020:2381, 77:01:0003020:2387, 77:01:0003020:2402, 77:01:0003020:2394, 77:01:0003020:2400, 77:01:0003020:2396, 77:01:0003020:2467, 77:01:0003020:2468, 77:01:0003020:2390, 77:01:0003020:2472, 77:01:0003020:2473.		
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.	№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
	1	77:01:0003022:2952	15 321 939,61
	2	77:01:0003020:2469	20 468 579,50
	3	77:01:0003020:2401	35 953 254,37
	4	77:01:0003020:2381	42 426 093,89
	5	77:01:0003020:2387	45 746 803,68
	6	77:01:0003020:2402	51 245 545,89
	7	77:01:0003020:2394	55 912 659,55
	8	77:01:0003020:2400	77 249 998,15
	9	77:01:0003020:2396	81 174 654,01
	10	77:01:0003020:2467	83 946 675,41
	11	77:01:0003020:2468	88 239 766,53
	12	77:01:0003020:2390	95 511 984,43
	13	77:01:0003020:2472	96 897 332,73
14	77:01:0003020:2473	97 017 739,20	

Документ, устанавливающий кадастровую стоимость	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.</li> <li>3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</li> <li>4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</li> <li>5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.</li> <li>8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.</li> <li>9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.</li> <li>10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.</li> <li>11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.</li> <li>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным</li> </ol>

	<p>уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.</p> <p>14. 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 месяцев.</p> <p>15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.</p>
Форма Отчета и объем исследования	<p>Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ основные факты и выводы;</li> <li>✓ задание на оценку;</li> <li>✓ сведения о заказчике оценки и об Исполнителе;</li> <li>✓ допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки;</li> <li>✓ применяемые стандарты оценочной деятельности</li> <li>✓ описание объекта оценки;</li> <li>✓ анализ рынка объекта оценки;</li> <li>✓ описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов;</li> <li>✓ согласование результатов.</li> </ul>
Особые условия	<p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя, требованиях к договору об оценке и Отчету об оценке, с Федеральными стандартами оценки.</p>

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<p><b>Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения</b></p>	<p>Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № 1, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.</p>
<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p>Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 9701082015, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1177746696060 от 13.01.2018.</p> <p>Сведения об Оценщиках.</p> <p>При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал:</p> <p>Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович.</p> <p>Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-</p>

	<p>4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413;</p> <p>Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013.</p> <p>Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008262-1 от 29.03.2018.</p> <p>Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 180F0B40R4767 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2018 г. по 04 декабря 2019 г; страховая сумма 5 000 000 рублей.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 18 лет.</p> <p>Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д.46,стр.1.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>

#### 1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.
8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
14. 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 месяцев.
15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
16. Согласно заданию на оценку, даты определения рыночной стоимости установлены на: 01.01.2018. За данный период времени, согласно аналитическим данным [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru) существенных изменений на рынке офисной недвижимости не произошло. Изменения можно расценивать, как статистическую погрешность, а не на тренд на рынке. Учитывая вышесказанное, Оценщик исходил из предположения, что стоимость оцениваемых помещений на все даты оценки, указанные в задании на оценку будут аналогичны цене на февраль 2014 года. Ниже производится расчет рыночной стоимости помещений на основе цен на февраль 2014 года.

### **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

В данном разделе содержатся ссылки и разъяснения относительно стандартов, применяемых Оценщиком при выполнении настоящей работы.

#### **Федеральные стандарты оценки**

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15. «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации, приведена в таблице ниже. Данные стандарты содержат определения ряда терминов (виды стоимости, цели оценки, подходы оценки, методы оценки и т.п.), раскрывают суть подходов оценки, содержат требования к оформлению результатов оценки (подготовке отчетов). Кроме данных

Отчет № 0402/2019-1 об оценке рыночной стоимости 14 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2019 г.

стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других нормативных актах.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.15 г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.15 г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.15 г.
ФСО-4	Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости»	Приказ МЭР РФ №508 от 22.10.10 г. В Минюсте не зарегистрирован.
ФСО-5	Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»	Приказ Минэкономразвития России №328 от 04.07.11 г. В Минюсте не зарегистрирован.
ФСО-6	Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков»	Приказ Минэкономразвития России №628 от 07.11.11 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.14 г.
ФСО-8	Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса»	Приказ Минэкономразвития России №6326 от 01.06.15 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога»	Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.15 г.
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ Минэкономразвития России №328 от 01.06.15 г.
ФСО-11	Федеральный стандарт оценки №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	Приказ Минэкономразвития России №385 от 22.06.15 г.
ФСО-12	Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ №721 от 17.11.2016
ФСО-13	Федеральный стандарт оценки №13 «Определение инвестиционной стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ №722 от 17.11.2016

Таким образом, при подготовке Отчета Исполнитель использовал следующие стандарты: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

### Стандарты Российского общества оценщиков

Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО (ССО РОО 2015), протокол №07-р от 23 декабря 2015 г.

При подготовке Отчета Оценщики использовали данные стандарты в части не противоречащей Федеральному Закону №135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки.

### Международные стандарты оценки

Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) был создан в 1981 г. и представляет собой некоммерческую организацию, объединяющую профессиональные ассоциации оценщиков по всему миру. В настоящий момент Комитет имеет 74 членов органов из 54 стран. Основной задачей Комитета является разработка и опубликование Международных стандартов оценки, а также гармонизация стандартов различных государств. МКСО предпринял несколько пересмотров МСО. Эти редакции были опубликованы в 1985, 1994/97, 2000, 2001, 2003, 2005, 2007, 2008 и 2011 г.

В 2011 г. была опубликована последняя редакция МСО. Перевод Стандартов на русский язык был выполнен Российским обществом оценщиков и опубликован в 2013 г. Информацию о первоначальном одобренном тексте Стандартов на английском языке можно получить на интернет-сайте МКСО: [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org). Стандарты формулируют общие понятия и принципы оценки. При подготовке Отчета Оценщики использовали данные стандарты в части не противоречащей Федеральному Закону №135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки.

## 1.6. Используемая терминология

### Виды стоимости

В соответствии с договором № 0212-И/2016 от 02.03.2017. Оценщик определяет рыночную стоимость Объекта оценки.

«Рыночная стоимость» (РС) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (**МСО 2011**).

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. определяется следующим образом:

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

- 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».

### Термины и определения

**«Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)»** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (**ФСО-1**).

**«Доходный подход»** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (**ФСО-1**).

**«Затратный подход»** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (**ФСО-1**).

**«Затраты»** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**«Итоговая величина стоимости»** – стоимость объекта оценки рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (**ФСО-1**).

**«Недвижимое имущество, недвижимость»** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе

леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**«Объект оценки»** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**«Подход к оценке»** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом проведения оценки объекта оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (**ФСО-1**).

**«Результат оценки»** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

**«Сделка»** – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**«Срок экспозиции объекта оценки»** – это срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**«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. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**«Стоимость объекта оценки»** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (**ФСО-2**).

**«Цель оценки»** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (**ФСО-2**).

**«Цена объекта оценки»** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной и предполагаемой сделки (**ФСО-1**).

### **1.7. Последовательность определения стоимости Объекта**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
2. *Визуальное освидетельствование объекта оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
5. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
6. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

### **1.8. Положение об ответственности**

Настоящий Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщик, принимавший участие в выполнении настоящего Отчета, является членом саморегулируемой организации оценщиков, и полностью соответствует профессиональным

критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. № 37.

Оценщик,  
Член НП «Палата судебных экспертов»  
член СРО РОО

Степень участия в проекте: проведение расчетов,  
составление заключения

\_\_\_\_\_ Мосолкин Д.В.

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- ✓ количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ✓ данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- ✓ количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- ✓ информация о текущем использовании объекта оценки;
- ✓ другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

### 2.1. Общая характеристика объекта оценки

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые помещения (14 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64. Кадастровые номера: 77:01:0003022:2952, 77:01:0003020:2469, 77:01:0003020:2401, 77:01:0003020:2381, 77:01:0003020:2387, 77:01:0003020:2402, 77:01:0003020:2394, 77:01:0003020:2400, 77:01:0003020:2396, 77:01:0003020:2467, 77:01:0003020:2468, 77:01:0003020:2390, 77:01:0003020:2472, 77:01:0003020:2473.

Право на земельный участок – не оформлено.

Объект оценки расположен в БЦ «Виктория Плаза».

Комплекс представляет собой современное 10-ти этажное здание с цоколем, колонно-ригельной системы, панорамным остеклением и вентилируемым фасадом, общей площадью 27 000 кв.м.

Офисные помещения расположены с 1-го по 10-ый этажи. Общая площадь офисов составляет 21 700 кв. м.

В помещениях выполнена высококачественная отделка. Полы – керамогранит в местах общего пользования, в офисных помещениях – ламинат. Стены – оштукатурены и окрашены, потолки – подвесные фирмы «Армстронг».

Санузлы общего пользования в коридорах. Полы и стены облицованы высококачественной плиткой. Потолки – подвесные реечные со встроенными в них источниками света.

В комплексе функционируют 4 современных лифта немецкой фирмы «Thyssen Krupp» грузоподъемностью 1 000 кг каждый и 1 грузовой лифт, имеющие непосредственную связь с входными группами и лобби 1-го этажа.

Все офисные помещения и зоны общего пользования оборудованы системой центрального кондиционирования, позволяющей создать комфортные условия для каждого помещения.

Парковка перед зданием отсутствует. По улице перед зданием проходят трамвайные пути.

Внутри двора здания имеется парковка на минимальное количество машиномест (1 машиноместо на 200 кв. м. офисных площадей).

На первом этаже расположена входящая группа. Вестибюль отделан керамогранитом (пол, частично стены), имеет лифтовую зону, пункт охраны, стол информации, оснащен видеонаблюдением.

Подвальное помещение не отремонтировано, нет перегородок, отделка отсутствует полностью. Используется как склад для строительных материалов. По потолку проходят вентиляционные короба и различные коммуникации. Стены изготовлены из различных материалов, от монолитного бетона до пеноблоков и кирпичей, которые в свою очередь не оштукатурены. Полы грубо залиты бетоном, стяжки нет. Помещение полностью состоит из опорных основ здания и частично поделено на два уровня.

Перечень оцениваемых помещений представлен в таблице 2.1-1.

**Таблица 2.1-1. Перечень оцениваемых помещений**

№ п/п	Вид активов	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение нежилое площадь: 107,4 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 19. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	77:01:0003022:2952	1	107,40
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	77:01:0003020:2469	9	146,00
3	Помещение нежилое площадь: 265,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - пом. 1, ком. 2-6, А. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	77:01:0003020:2401	подвал	265,30
4	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 136,16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	77:01:0003020:2381	9	316,20
5	Помещение нежилое площадь: 342,5 кв.м, адрес объекта: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 13, 16. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-628	77:01:0003020:2387	2	342,50
6	Помещение нежилое площадь: 386,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 30, 33-35. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	77:01:0003020:2402	1	386,30
7	Помещение нежилое площадь: 423,7 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9, пом. 1 ком. 17, 22а, В Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-957	77:01:0003020:2394	9	423,70
8	Помещение нежилое площадь: 596,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - помещ. И, ком. 1, Б. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	77:01:0003020:2400	подвал	596,90
9	Помещение нежилое площадь: 629,1 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Перечень помещений; техн. этаж, пом. II ком. 1, 2, 6-10. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-961	77:01:0003020:2396	цоколь	629,10
10	Помещение нежилое площадь: 651,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4 пом. / ком. 22. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-884	77:01:0003020:2467	4	651,90
11	Помещение нежилое площадь: 687,3 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, д.35, стр.64 Перечень помещений: этаж 1 пом.1 ком 17 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-620	77:01:0003020:2468	1	687,30
12	Помещение нежилое площадь: 747,5 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 17, 22 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-644	77:01:0003020:2390	2	747,50
13	Помещение нежилое площадь: 759 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4, пом. 1 ком. 23. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-873	77:01:0003020:2472	4	759,00
14	Помещение нежилое площадь: 760 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2, пом.1 ком.23 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-636	77:01:0003020:2473	2	760,00

**Комментарии к таблице 2.1-1:**

1. Общая площадь помещений определена по данным Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастровых паспортов БТИ.
2. Строительный объем помещений определен на основе СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89).

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0,00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

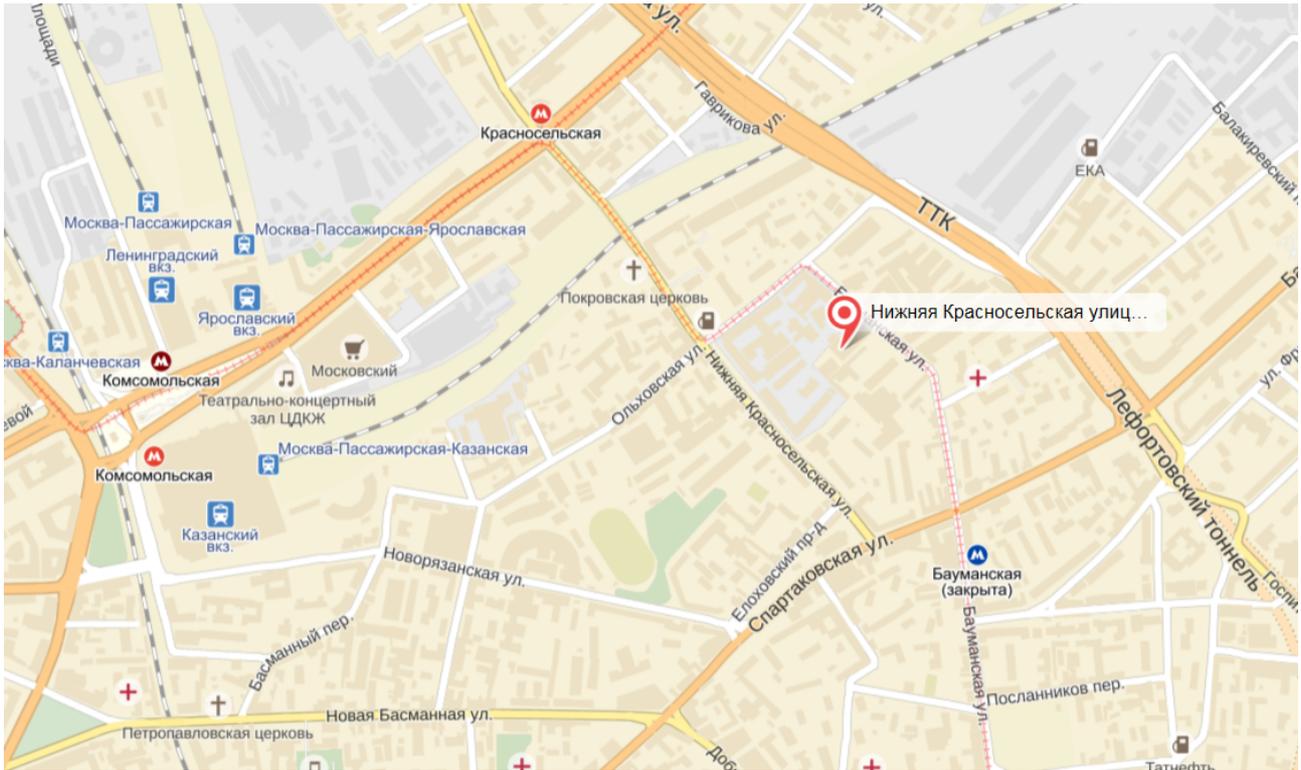
Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др. начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета

выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями на вечномерзлых грунтах.

**Таблица 2.1-2. Анализ местоположения**

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.
2. ПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ	Высокая.
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой и административной застройкой.
<b>Транспортная доступность</b>	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшая станция метро от оцениваемых помещений - «Бауманская».
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА.	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте, а также общественным транспортом (трамвай).
<b>Состояние окружающей среды</b>	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ШУМА	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Высокая
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ • АВТОСТОЯНКИ	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Возможность парковки у здания ограничена. Есть внутренняя парковка (1 машиноместо на 200 кв. м. офисных площадей).
<b>Основные выводы</b>	
1. Использование помещений в качестве офисных выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения административного здания.	

### Схема 2.1-1. Расположение объекта оценки на карте г. Москвы



## 2.2. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемый объект принадлежит на правах общедолевой собственности, что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации прав собственности.
2. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Определение рыночной стоимости построено на предположении, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) 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.

## 2.3. Заключение по анализу объекта оценки

Все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей указанных в настоящем Отчете.

## 2.4. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

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

Анализ достаточности и достоверности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

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

Оценщиком произведена проверка используемых в расчетах данных, и он подтверждает, что вся используемая информация точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими рыночной стоимости.

## 2.5. Процесс оценки

### Этапы оценки

#### **1 этап.** Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

#### **2 этап.** Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

#### **3 этап.** Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

#### **4 этап.** Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

#### **5 этап.** Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение рыночной стоимости

**6 этап.** Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

**7 этап.** Составление развернутого письменного отчета об оценке

### 3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

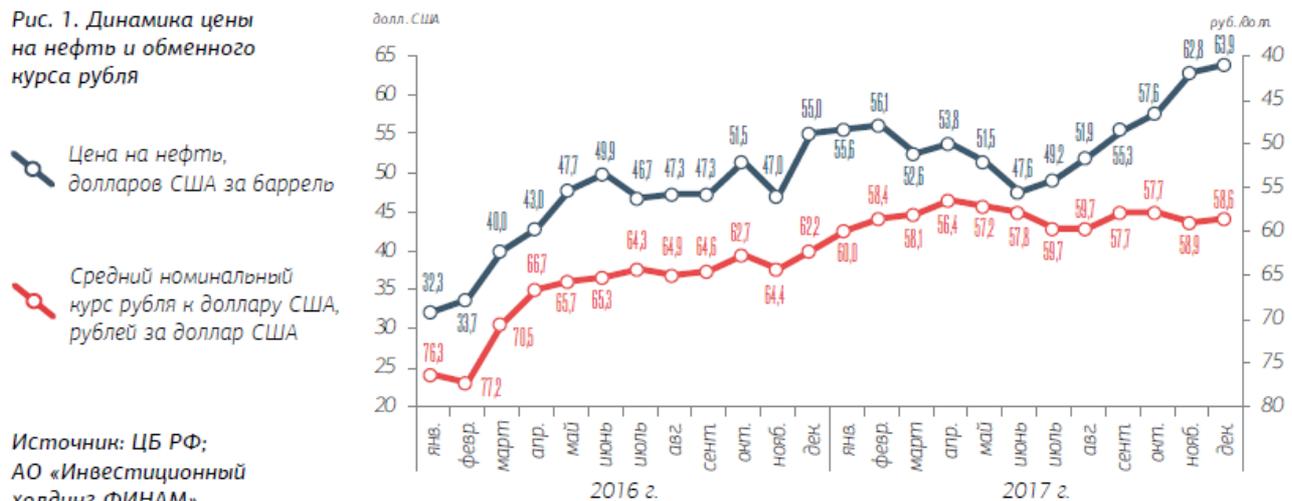
#### 3.1. Обзор экономики Москвы в 2017 году

## 1. ОБЩИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОН: МОСКВА И РОССИЯ

В IV квартале 2017 года изменения котировок цен на нефть незначительно повлияли на обменный курс рубля. Причина — большие объемы покупки иностранной валюты Минфином в рамках выполнения «бюджетного правила».

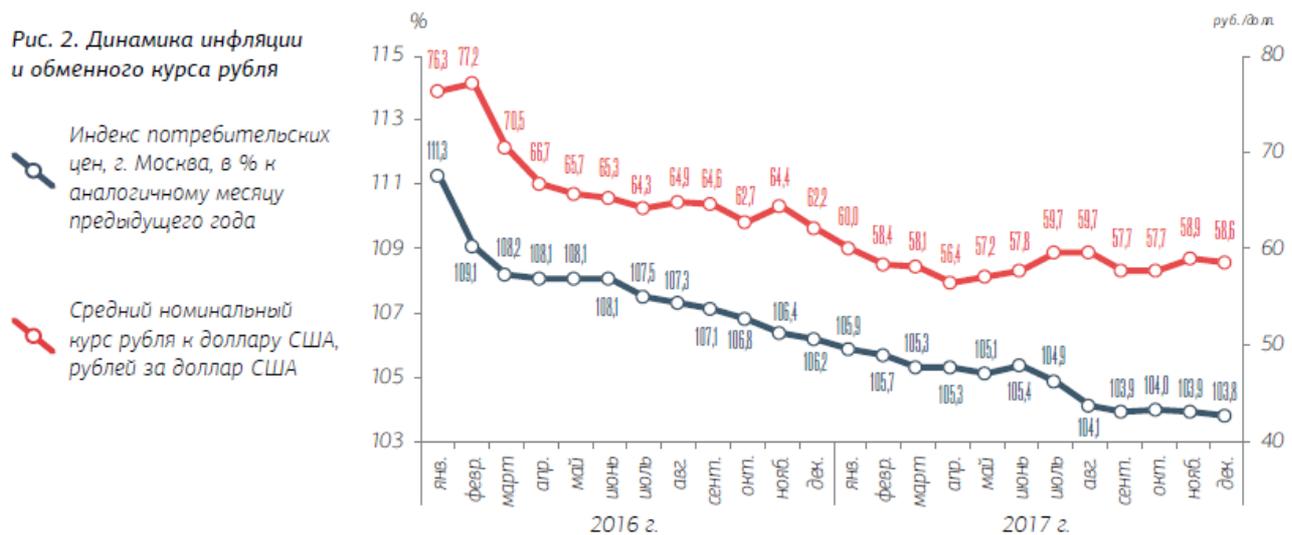
В IV квартале 2017 года цена на нефть выросла до максимальных значений за последние два года. Восстановление мирового спроса на нефть, особенно в США, Европе и Китае, наряду с сокращением объемов ее добычи странами-участниками ОПЕК+ привело к снижению запасов нефти на мировом рынке.

Рис. 1. Динамика цены на нефть и обменного курса рубля



Источник: ЦБ РФ; АО «Инвестиционный холдинг ФИНАМ»

Рис. 2. Динамика инфляции и обменного курса рубля

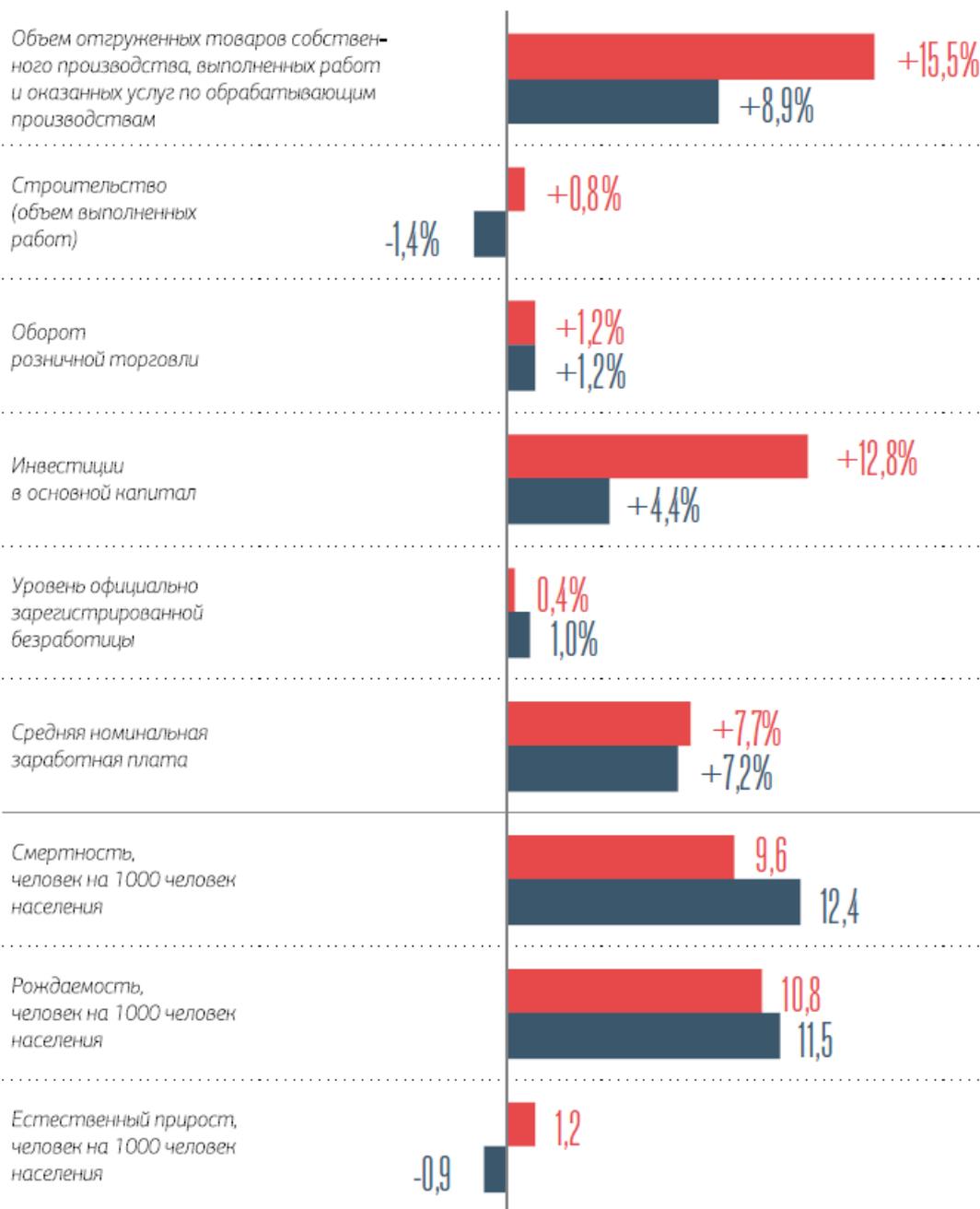


Источники: ЦБ РФ, Росстат

Комплексная программа поддержки малого бизнеса, реального сектора, а также развитие городской инфраструктуры способствовали устойчивому росту московской экономики в 2017 году.

Рис. 6. Сравнение Москвы с Российской Федерацией по основным социально-экономическим показателям, 2017 г. к 2016 г.

■ Москва  
■ Россия



Источники: Росстат, Мосгорстат

В 2017 году уровень инфляции в Москве составил 103,8% к декабрю 2016 года и был существенно ниже, чем в 2016 году (106,2% к декабрю 2015 года). При этом уровень инфляции в Москве превысил общероссийский на 1,3 п. п. Среднегодовой темп роста инфляции в Москве составил в 2017 году 104,8% против 107,8% годом ранее (в России - 103,7% и 107,1% соответственно).

Рис. 3. Прирост инфляции в Москве и России в 2017 г.

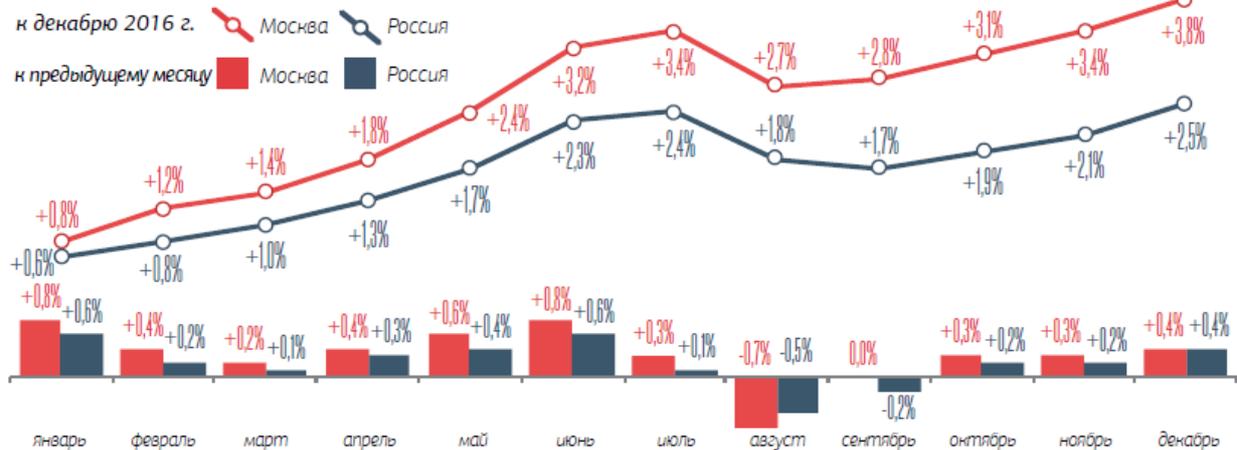
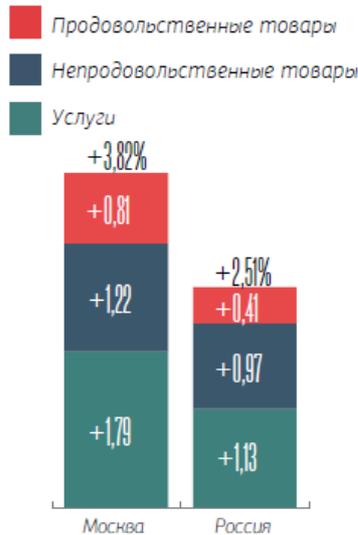
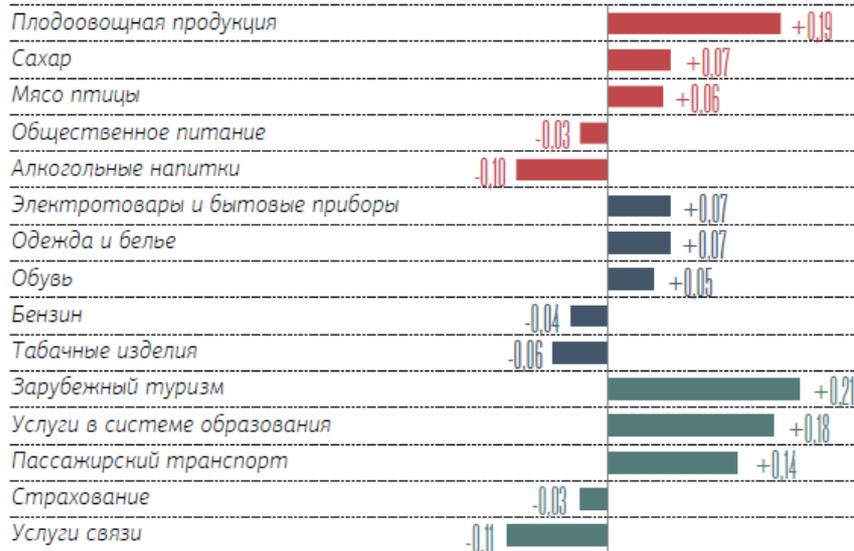


Рис. 4. Вклад в инфляцию товаров и услуг, п. п.



Источник: Росстат

Рис. 5. Разница вкладов роста цен на основные товары и услуги в инфляцию в Москве и России (п. п.)



Превышение уровня инфляции в Москве над среднероссийским в основном обусловлено более значительным ростом цен на плодоовощную продукцию, электронику, услуги зарубежного туризма, образования и пассажирского транспорта.

Анализ составлен по материалам сайта: <https://investmoscow.ru/>

## 3.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы в 2017 году

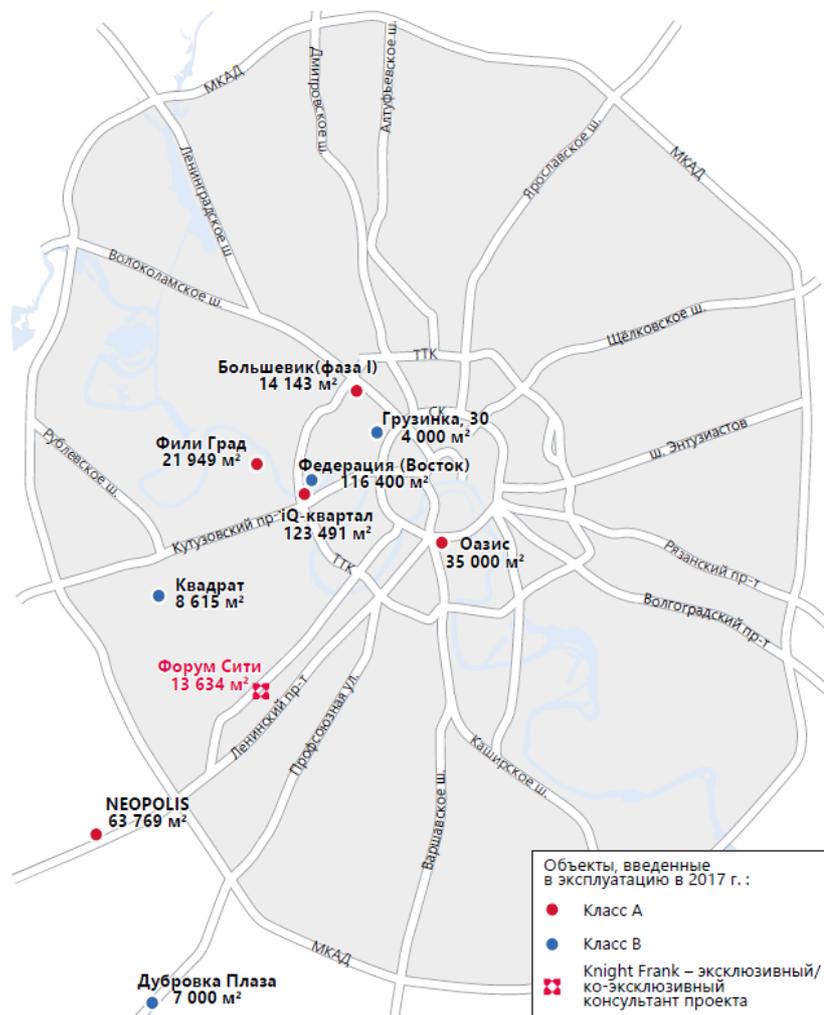
### Предложение

По итогам 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве перешагнул отметку в 16 млн м<sup>2</sup> и составил 16,3 млн м<sup>2</sup>, из которых 25% офисных площадей соответствуют классу А и 75% – классу В.

В 2017 году было введено 408 тыс. м<sup>2</sup>, что на 28% выше аналогичного показателя за 2016 г. Многие девелоперы в начале года осторожно оценивали перспективы рынка и не спешили с вводом в эксплуатацию новых бизнес-центров. Однако, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая выражалась в снижении доли вакантных площадей, стабильном спросе и повышении ставок аренды в отдельных деловых районах, девелоперы завершили во 2-м полугодии строительство планируемых объектов. В результате этого основной объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей был отмечен в IV квартале – 312 тыс. м<sup>2</sup>, или 77% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей в 2017 году.

Небольшой объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей на фоне стабильного спроса положительно сказался на уменьшении доли вакантных площадей. Для объектов класса А доля вакантных площадей в целом по Москве снизилась на 3,6 п. п. по сравнению с IV кварталом 2016 г. и составила 17,1%, что соответствует 709 тыс. м<sup>2</sup>. В офисах класса В доля вакантных площадей снизилась на 3,9 п. п. и составила 11,5%, или 1,4 млн м<sup>2</sup>. Снижение объясняется закрытием ряда крупных сделок в Павелецком деловом районе и в ММДЦ «Москва-Сити».

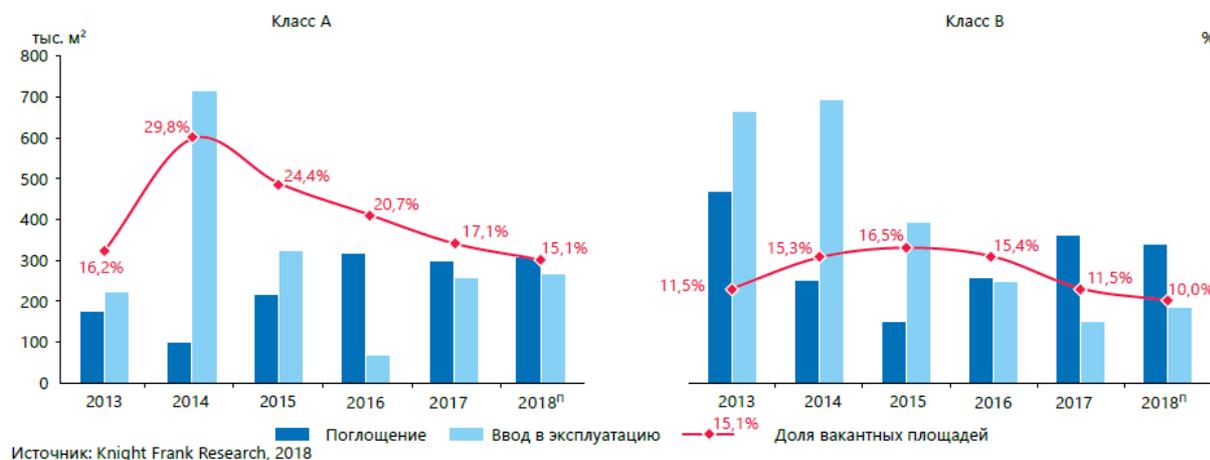
Карта объектов, введенных в эксплуатацию в 2017 г.\*



\* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2017 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

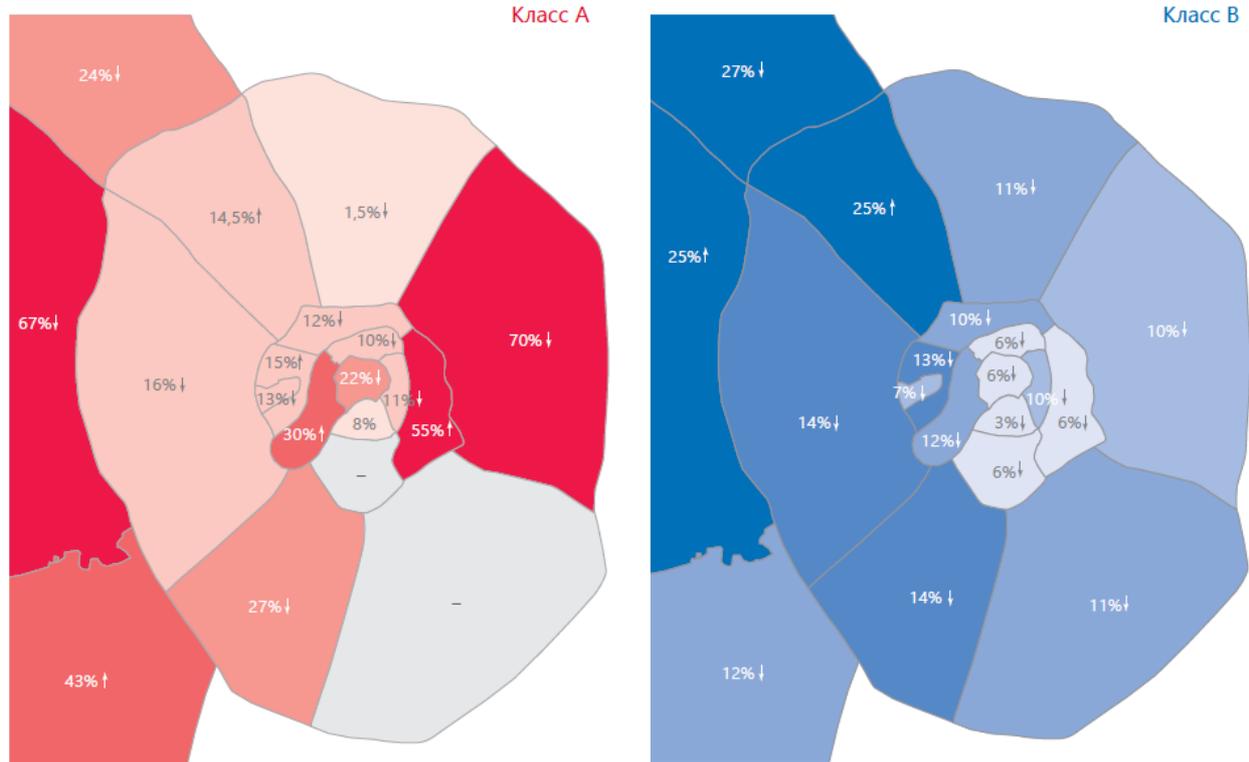
Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

## Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

Однако среднерыночные показатели не всегда отражают реальную ситуацию, которая складывается в отдельных деловых районах. Например, офисы в районе МКАД пустуют, доля вакантных площадей достигает 39%, в то время как в отдельных районах внутри ТТК средняя доля вакантных площадей находится на уровне 10%. Так, доля свободных площадей в офисах класса А, расположенных в Павелецком деловом районе, составляет 8%, или 52 тыс. м<sup>2</sup> (снижение на 11 п. п. относительно IV квартала 2016 г.), а в классе В – 3%, что соответствует 5 тыс. м<sup>2</sup> (снижение на 9 п. п. относительно IV квартала 2016 г.). В Белорусском деловом районе в 2017 г. также отмечается снижение доли вакантных площадей в офисах класса А на 9 п. п. по сравнению с концом 2016 года – до 12%, или 38 тыс. м<sup>2</sup>. Столь невысокие значения доли вакантных площадей в основных деловых районах Москвы говорят о превышении спроса над предложением, в результате которого возможно возникновение дефицита качественных офисных площадей в отдельных локациях.

В 2017 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А произошло:



Павел Барбашев,  
директор по управлению  
активами O1 Properties

На наш взгляд, до тех пор, пока ставки аренды не остратут на 10–20% ждать возвращения девелоперской активности в офисном сегменте не стоит. И в целом, есть ощущение, что рынок постепенно должен прийти к европейской модели, где от 30 до 50% площадей сдаются на ранней стадии готовности проектов или даже до начала активных строительных работ, что позволяет привлекать финансирование на более выгодных условиях и повышать маржинальность. Например, якорным аренда-

тором второй очереди «Большевика», к реализации которой O1 Properties приступила в четвертом квартале 2017 года, стал ПАО «ВымпелКом» (бренд «Билайн»). Соглашение об аренде 17 000 м<sup>2</sup> в проекте было подписано в декабре 2017 года, готовность проекта и заезд арендатора – в середине 2019 г.

У O1 Properties остаются два девелоперских проекта, решение по которым пока не принято. Не исключено, что они будут реализованы по схеме built-to-suit.

- На юге Садового кольца за счет ряда крупных сделок в таких БЦ, как «Оазис» и «Акварин», а также ряда небольших сделок в других бизнес-центрах данного района с рынка ушло около 65 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей.
- Несмотря на ввод в эксплуатацию в 2017 г. около 77 тыс. м<sup>2</sup> новых офисных площадей в составе бизнес-центра «IQ-квартал», которые практически сразу были приобретены АИЖК, доля вакантных площадей в ММДЦ

«Москва Сити» за год снизилась на 5 п. п. и составила 12,9%, или 112 тыс. м<sup>2</sup>.

- На севере Садового кольца за счет ряда сделок в таких бизнес-центрах, как «Саммит», «Эрмитаж», доля вакантных площадей уменьшилась на 7 п. п. и составила 39 тыс. м<sup>2</sup>, что соответствует доли свободных площадей равной 10,4%.

Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам 2017 г. среди всех районов Москвы отмечают:

- На 6 п. п. сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и МКАД, за счет сделок в БЦ «Отрадный (фаза II)», «Шереметьевский», «Диагональ Хаус» и составил 80 тыс. кв. м или 10,7%.
- На 9 п. п. и 8 п. п. сократилась вакансия на юге и востоке Садового кольца соответственно за счет сделок в таких бизнес-центрах, как БЦ «Арма», Black&White, «Домус». На юге Садового кольца объем свободных площадей составил 3,2% или 5 тыс. м<sup>2</sup>, на востоке – 9,9% или 22 тыс. м<sup>2</sup>.
- На западе ТТК доля свободных площадей сократилась на 18 п. п. за счет ухода с рынка площадей в БЦ «Pokolnka Place», «Парк Победы» и составила 41 тыс. м<sup>2</sup> или 12,8%.

Опытные девелоперы офисной недвижимости Москвы, прошедшие не один кризис, хорошо чувствуя состояние рынка, активно ищут новые площадки для развития в наиболее востребованных районах Москвы и планируют начало нового строительства. Несмотря на снижение ключевой ставки, которую Центральный банк

России несколько раз понижал в 2017 г., в результате чего стоимость заемного финансирования снижается, значительно-го роста объемов нового строительства в ближайшее время не ожидается. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 450 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 60%, или 267 тыс. м<sup>2</sup>, приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести около 183 тыс. м<sup>2</sup>. В результате прогнозируемый рост нового строительства качественных офисных площадей в 2018 г. превысит показатели 2017 г. на 10%.

## Спрос

IV квартал 2017 г. выдался очень активным в части заключения сделок на рынке качественной офисной недвижимости: почти 45% от всего объема сделок в 2017 году было заключено в IV квартале 2017 г. Как результат совокупный объем сделок за 2017 г. приблизился к 1 млн. м<sup>2</sup> и составил 964 тыс. м<sup>2</sup>. Общий объем чистого поглощения в офисах класса А и В вырос на 15% по сравнению с 2016 г. и составил 657 тыс. м<sup>2</sup>. Во II половине 2017 г. многие арендаторы, видя стабилизацию рынка качественной офисной недвижимости, стремились заключить договора аренды на выгодных условиях, пока ставки аренды не начали активно расти, а в след за ними изменяться и другие условия аренды.

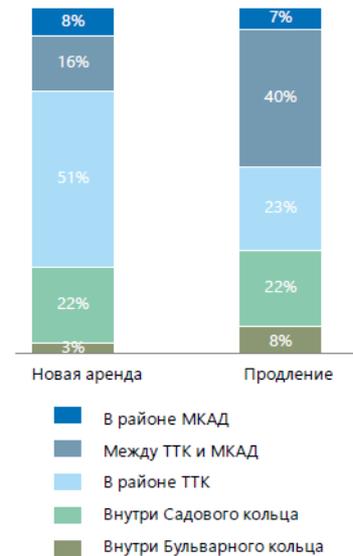
В отличие от прошлых лет, когда был четко виден профиль компаний, которые наиболее активны на рынке, в 2017 г. активность компаний из различных секторов экономики в части аренды и покупки офисов распределялась равно-

мерно. Доля компаний банковского и финансового сектора, секторов технологии/ медиа /телекоммуникации и производство, некоммерческие организации и компаний, предоставляющих услуги для бизнеса (сектор B2B) составила 14–15%.

По итогам 2017 г. 75% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца. Данный показатель превышает на 8 п.п. показатель 2016 г., когда объем сделок за пределами Садового кольца составлял 67%.

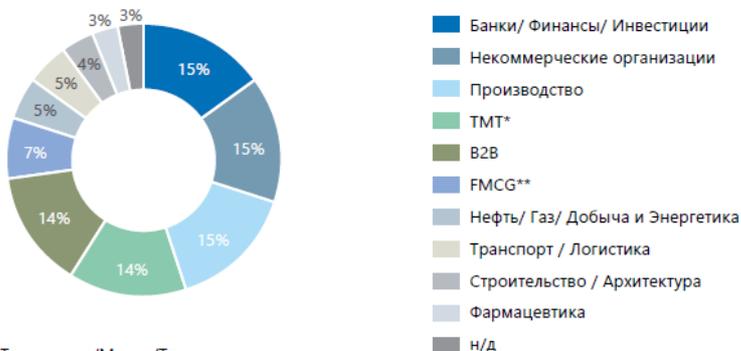
Благодаря хорошей транспортной доступности, которая улучшилась за счет запуска Московского центрального кольца, и наличию достаточного объема предложения качественных офисных центров сделки по новой аренде сформировали район Третьего транспортного кольца, как один из самых востребованных среди арендаторов: более 50% от всего объема сделок по новой аренде пришлось на офисные центры, расположенные в районе ТТК. Офисные центры, расположенные за МКАД остаются мало востребованными среди арендаторов. Доля сделок в офисных центрах, расположенных за пределами МКАД остается менее 10%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



\* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

\*\* Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2018

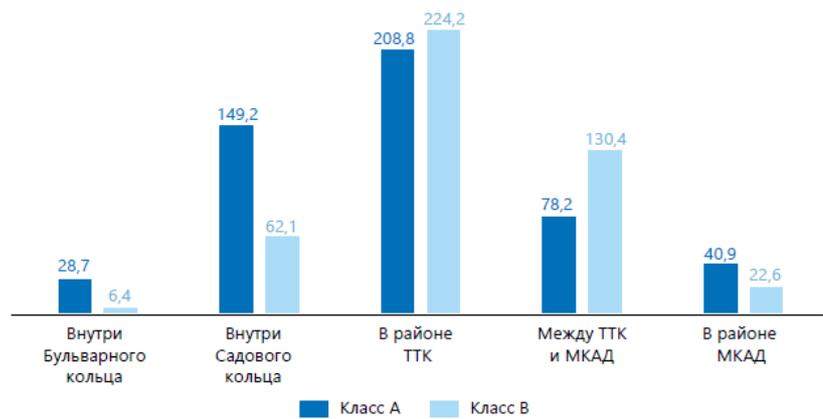
По итогам I–IV кварталов 2017 г. структура сделок в зависимости от их размера практически не изменилась по сравнению с 2016 г. За счет ряда крупных сделок, которые произошли преимущественно в IV квартале 2017 г. на 2 п.п. выросло количество сделок площадью более 10 000 м<sup>2</sup>. Рост количества сделок площадью более 10 000 м<sup>2</sup> повлиял и на средний размер сделки, который в 2017 г. составил 2 202 м<sup>2</sup>, что на 8% выше размера средней сделки в 2016 г.

Сегодня все больше арендаторов при выборе офисного центра для размещения учитывают не только местоположение и величину ставки аренды, но и обращают внимание на привлекательный внешний вид бизнес-центров, а также на наличие сопутствующей инфраструктуры. Поэтому для девелоперов и собственников, которые не могут предложить своим арендаторам подобные условия, реновация объекта становится необходимым условием успешности бизнеса.

Отдельные девелоперы уже уловили данный тренд и провели реновацию своих офисных объектов. Например, в БЦ White Stone (бывший БЦ «Лесная Плаза») новый собственник O1 Properties полностью обновил отделку входной группы, общих зон и лифтовых холлов на каждом этаже, перенастроил лифтовое оборудование, сменил оператора питания, сделав данный объект востребованным среди арендаторов. Другим примером является бизнес-центр «Ситидел», собственник которого произвел реновацию внутреннего пространства общих зон, в результате чего повысил интерес к своему объекту со стороны арендаторов.

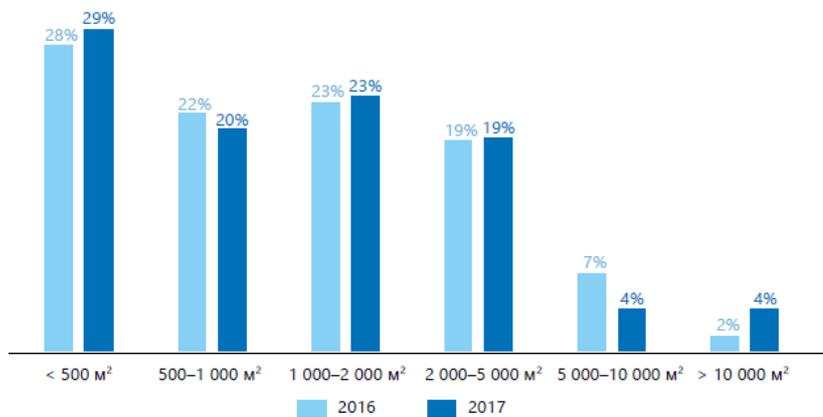
Однако на рынке уже достаточно много офисных объектов, возраст которых превышает 15 лет. И чем дальше, тем больше данные объекты устаревают как морально, так и физически. В результате в ближайшие несколько лет арендаторы данных офисных центров могут сформировать дополнительный спрос на качественные офисные центры, введенные в эксплуатацию за последние 5 лет. 14% от всего объема предложения офисов класса В, или около 1,7 млн м<sup>2</sup>, приходится на бизнес-центры, построенные в 1997 году и ранее. Еще почти 2 млн м<sup>2</sup> приходится на офисные центры, построенные в 1998–2002 гг.

#### Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, тыс. м<sup>2</sup>



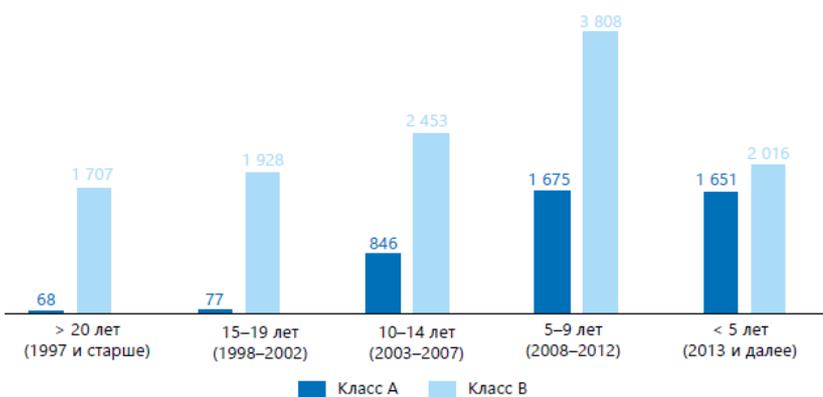
Источник: Knight Frank Research, 2018

#### Распределение количество сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2018

#### Общее предложение и возраст качественных офисных объектов в Москве, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2018

### Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей в Москве в I-III квартале 2017 г.

Компания	Площадь, м <sup>2</sup>	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
АИЖК	74 655	iQ-квартал	A	Пресненская наб., вл. 11	Продажа
Газпромбанк	43 364	Акварин III	A	Озерковская наб., д. 24	Продажа
Auction LLC	38 317	Poklonka Place	V+	Поклонная ул., д. 3А	Аренда
ВымпелКом	17 004	Большевик	A	Ленинградский пр-т, д. 15	Аренда
Трансмашхолдинг	14 400	ВТБ Арена Парк	A	Ленинградский пр-т, д. 32	Аренда
Техносерв	14 000	Новоспасский Двор	V+	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
Главгосэкспертиза России	13 600	Большая Якиманка ул., 42	V+	Б. Якиманка ул., д. 42	Аренда
Теле2	13 053	Comcity	A	Киевское ш., 2 км	Аренда
Сбербанк-Технологии	12 868	Даниловский Форт	V+	Новоданиловская наб., д. 10	Аренда
Первая Грузовая Компания	12 700	Новорязанская ул., 24	B	Новорязанская ул., д. 24	Аренда
Газпромбанк	11 665	Оазис	A	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда
BBD0	11 030	Новоспасский Двор	V+	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
GroupM	10 794	Легенда	A	Цветной б-р, д. 2	Аренда
L'Oreal	9 686	Голутвинский Двор	A	Якиманская наб., д. 2	Аренда
Россельхозбанк	9 200	Инком Сити	V+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7	Продажа
<b>Стройтрансгаз*</b>	<b>8 765</b>	<b>Верейская Плаза</b>	<b>V+</b>	<b>Верейская ул., д. 29 стр. 134</b>	<b>Аренда</b>

\* Knight Frank – консультант сделки

Источник: Knight Frank Research, 2018

## Коммерческие условия

В течение 2017 г. арендные ставки на качественные офисные площади оставались стабильными. Основные колебания средневзвешенной арендной ставки отмечались за счет ухода с рынка дешевых объектов, выхода на рынок большого объема площадей, расположенных в удаленных районах Москвы, и закрытия крупных сделок.

На конец 2017 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А по Москве составила 22 923 руб./м<sup>2</sup>/год, снизившись на 5,6% относительно предыдущего года. Общерыночное снижение средневзвешенной ставки аренды, которое зафиксировано на конец года, объясняется, прежде всего, крупными сделками, закрытыми в течение IV квартала в объектах, расположенных в районе Садового кольца и ТТК, где ставка аренды была выше 25 000 руб./м<sup>2</sup>/год, а также выходом на рынок бизнес-центра NEOPOLIS арендуемой площадью около 64 тысяч м<sup>2</sup>, который располагается на территории Новой Москвы, где ставки аренды значительно ниже среднерыночных.

Уход с рынка офисных площадей, расположенных в наиболее востребованных деловых районах Москвы, где средневзвешенная ставка аренды выше среднерыночных показателей, говорит о том, что рынок офисной недвижимости переходит в стадию роста и период низких ставок аренды заканчивается.

В 2017 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с 2016 г. произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Спрос на офисы в Центральном деловом районе постепенно снижается. Как следствие, несколько основных премиальных бизнес-центров – «Берлинский дом», «Женевский дом», «Москва», «Воздвиженка» – снизили запрашиваемые ставки аренды, в результате чего средневзвешенная ставка аренды в районе изменилась на 16%.
- В Новой Москве на юго-западе МКАД за счет ухода с рынка дорогих для данного района офисных блоков в БЦ Comcity и выхода на рынок большого объема площадей в БЦ NEOPOLIS средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сократилась на 16%.

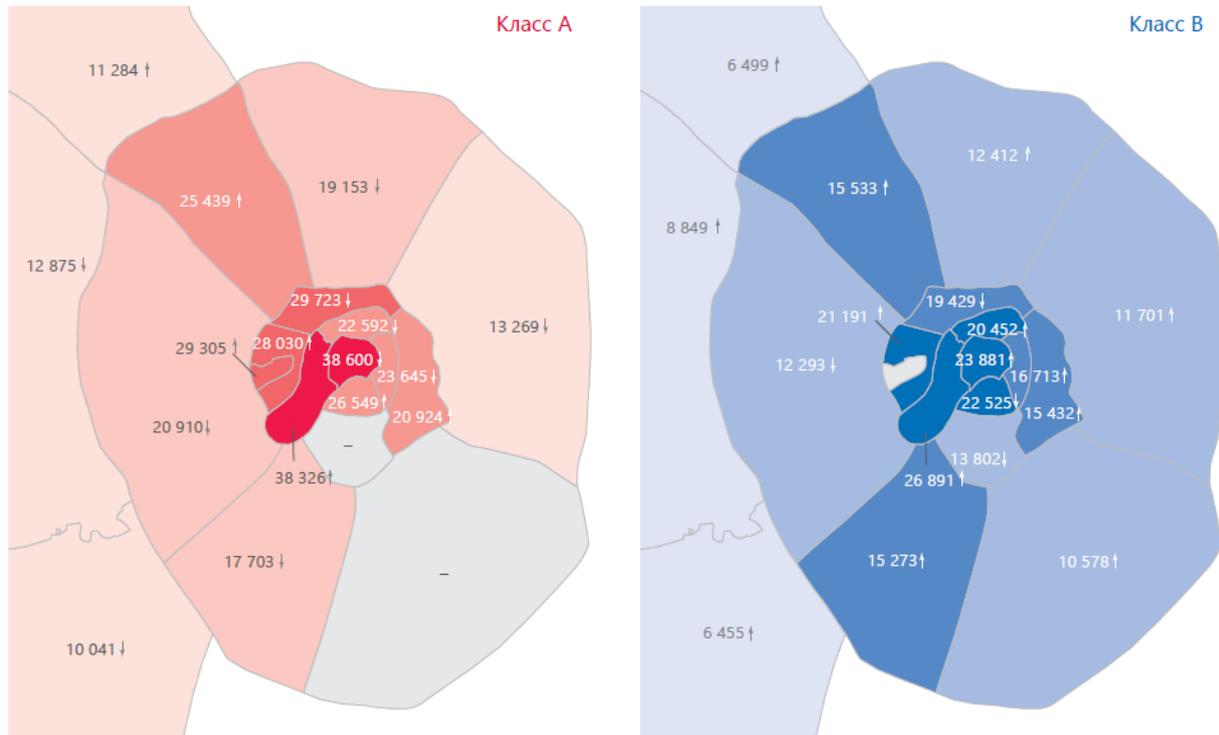
- На 6% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в районе Замоскворечье в том числе, за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Централ Сити Тауэр» и «Конкорд».

По итогам 2017 г. в офисах класса В отмечается тренд на рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды. В результате ставка аренды на офисы класса В за год выросла на 5,2% по сравнению с концом 2016 г. и составила 14 074 руб./м<sup>2</sup>/год. Рост ставок во многом обеспечил уход с рынка недорогих офисных блоков, которые были практически в каждом деловом районе города.

Наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах:

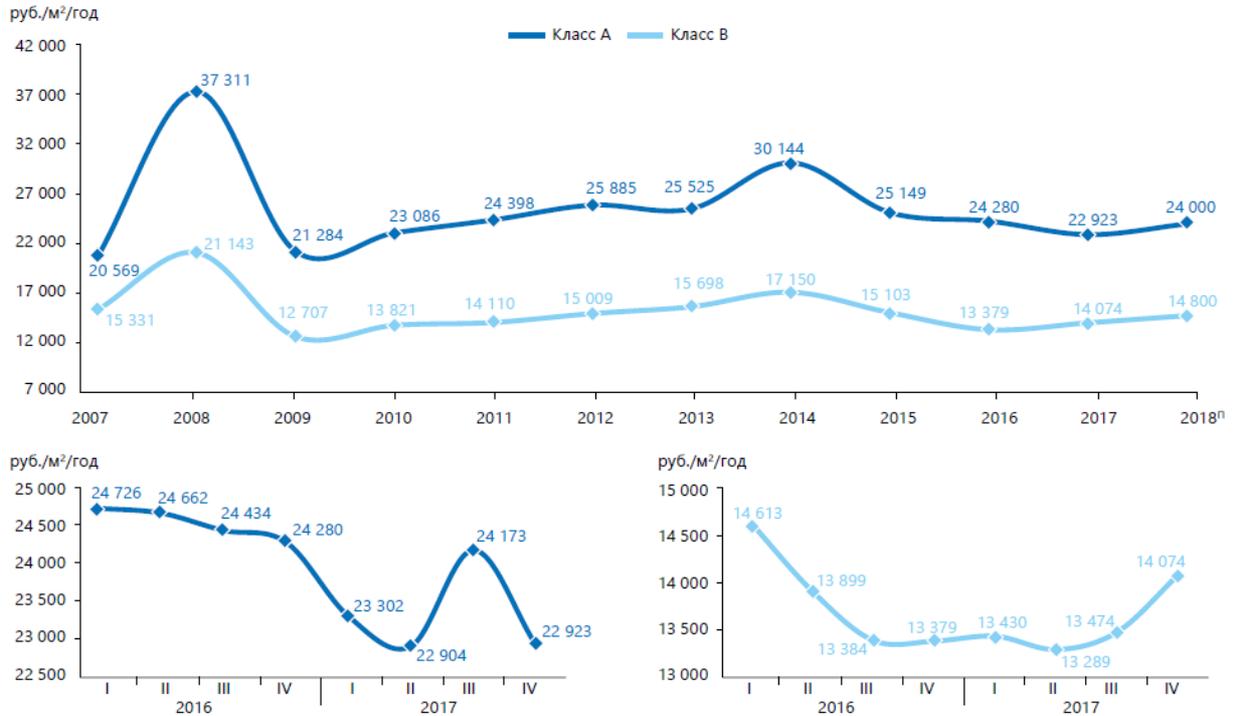
- На западе Садового кольца средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 12% за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Дом Хельсинки», «Премьер Плаза», «Риверсайд Стейшн».
- На 17% снизилась средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Замоскворечье за счет ухода с рынка дорогих и ликвидных площадей

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2018

в БЦ «Домус», «Легион I», «Риверсайд Тауэрс» и в ряде других.

Вместе с ростом ставок в наиболее ликвидных офисных объектах меняются и другие коммерческие условия в договорах аренды. Собственники занимают более жесткую позицию в переговорах по условиям аренды. Например, они не готовы выполнять отделку офисных площадей, вынуждая арендаторов проводить ее либо за счет собственных средств, либо авансируя годовую арендную плату. Данные условия стали особенно заметны к концу 2017 г.

В 2017 г. условия по срокам арендных договоров не менялись относительно 2016 г. и составили 3–5 лет с возможностью досрочного расторжения после 3 лет аренды. Однако уже в 2018 г. отдельные девелоперы, видя хороший спрос на свои объекты, готовы пересмотреть условия фиксированного гарантированного срока аренды в сторону его увеличения. По мере снижения индекса потребительских цен до 3–4% будет снижаться и индексация ставок аренды. Однако она по-прежнему будет являться предметом обсуждения.

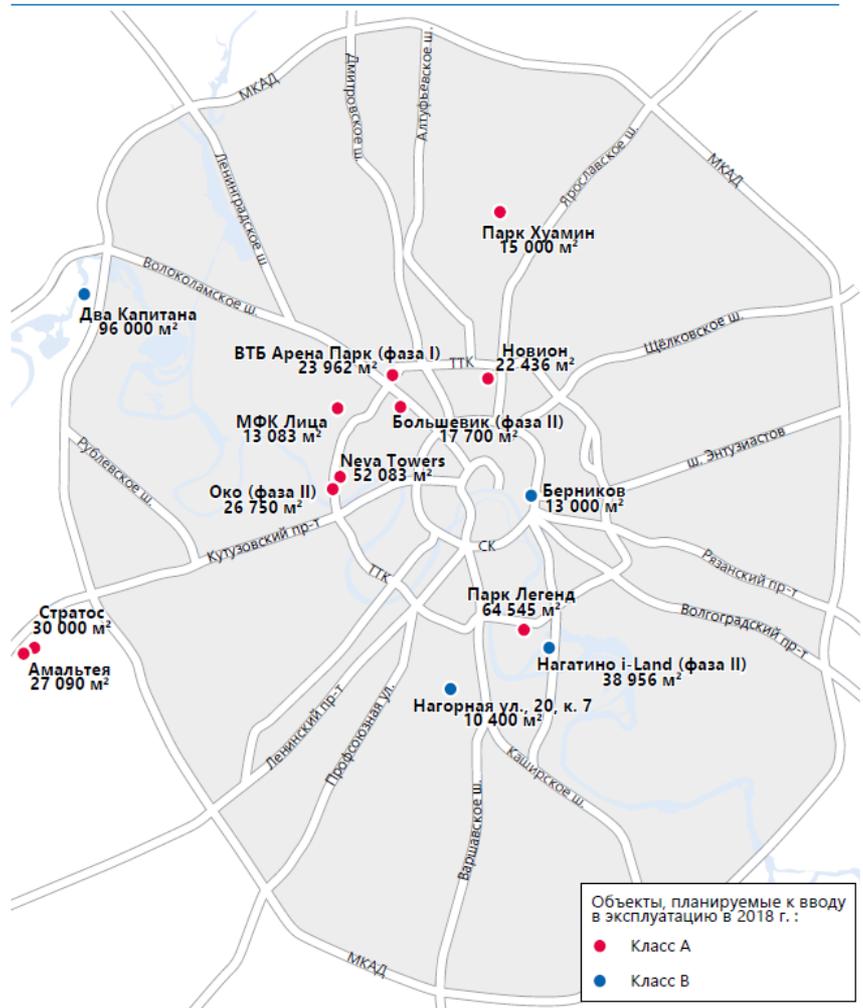
Доминирующей валютой в договорах остается российский рубль. Офисные объекты, собственники которых номинирует ставку аренды в долларах, продолжают сдаваться в аренду в валюте. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление рубля по отношению к доллару не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

## Прогноз

Период низких ставок аренды и уникальных недорогих предложений офисных блоков заканчивается. Офисный рынок недвижимости Москвы переходит в стадию роста. Особенно это заметно на примере наиболее ликвидных деловых районов Москвы, которыми являются Павелецкий и Белорусский деловые районы. В 2018 году мы не ожидаем значительного роста рынка, однако уже по итогам 2017 г. отмечается переход рынка в стадию планомерного роста, и в 2018 г. данная тенденция продолжится.

В 2018 г. девелоперы могут приступить к реализации новых офисных проектов, качество которых в условиях высококонкурентного рынка будет повышаться. В 2018 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м<sup>2</sup>. В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офис-

Карта объектов планируемых к вводу в эксплуатацию в 2018 г.



Источник: Knight Frank Research, 2018



Павел Барбашев,  
директор по управлению  
активами O1 Properties

«К концу 2017 года уровень вакантных площадей по объектам O1 Properties опустился до уровня 12%, а по объектам, расположенным в центральном деловом районе, – до 7%. Поскольку оба показателя ниже среднерыночных, то по некоторым объектам в 2018 году компания планирует постепенное повышение арендных ставок по новым контрактам, а также увеличение фиксированного гарантированного срока аренды без права выхода арендатора.

В тоже время O1 Properties продолжает проявлять гибкость в переговорах, включая такие пункты, как выполнение отделки силами арендодателя. Наличие у O1 экспертизы и команды для быстрого и качественного решения этих задач, на наш взгляд, является конкурентным преимуществом в ситуации, когда абсолютное большинство арендаторов заинтересованы в выполнении отделки силами собственника».

### 3.3. Краткая информация о ЦАО г. Москвы

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.

#### **Административное деление Центрального округа:**

Арбат

Красносельский

Таганский

Якиманка

Басманный

Мещанский

Тверской

Замоскворечье

Пресненский

Хамовники

Источник информации: <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html/>

### **3.4. Классификация офисных помещений**

Классификация офисов в Москве приближена к мировым стандартам с разделением на классы – **А, В, С, D**. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам «А» и «В», а в последнее время – и «С») и офисы отечественного стандарта (классы «D» и «E»).

**Офисы класса «А»** – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

В Москве это в основном бизнес-центры в пределах центральной части города. Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, оптико-волоконную связь, ресепшн, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными).

В последние годы стандарты офисов класса «А» значительно повысились. Появились так называемые «разумные» здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс «А» специалисты подразделяют на подклассы: «А1», «А2» и «А3». Различие между ними небольшое. Например, подкласс «А1» имеет ресторан, а подкласс «А2»

может его не иметь. Полный евростандарт – подкласс «А1». Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.).

**Офисы класса «В»** – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса «А». Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса «А» после 5-7 лет эксплуатации.

Московский класс «В» не претендует на звание бизнес-центров, но отвечает стандартам западных офисов, чем привлекателен как для иностранных, так и для богатых российских компаний.

Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных уголках старой части города.

**Офисы класса «С»** – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют «советскими». Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

В основном это недавно появившиеся офисные здания, находящиеся за центральной частью города, но на пересечении транспортных путей и основных радиальных магистралей.

**Класс «С»** предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

**Офисы класса «D»** – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

**Офисы класса «Е»** – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

### **3.5. Диапазон значений рыночной стоимости в ЦАО г. Москвы**

В рамках настоящего раздела, Оценщик провел сбор материала по фактически свершенным сделкам купли-продажи нежилых помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы в период 2016-2017 гг.

Ниже производится анализ сделок фактически свершенных сделок купли-продажи нежилых помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы в период 2016-2017 гг. на основе данных интернет-сайта <https://portal.rosreestr.ru>.

Данные представлены в таблице 3.5-1.

**Таблица 3.5-1. Результаты фактических сделок купли-продажи нежилых помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы в период 2016-2017 гг.**

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Назначение / Категория земель	Субъект	Улица	Номер этажа	Год ввода в эксплуатацию
1	Помещение	77:01:0001084	305	Август 2017	50 000 000	163 934	Нежилое помещение	г.Москва	Садовая-Черногрозская	1	2013
2	Помещение	77:01:0001060	77	Ноябрь 2016	11 598 000	150 623	Нежилое помещение	г.Москва	Карманицкий		2002
3	Помещение	77:01:0002019	3	Апрель 2017	601 400	200 467	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
4	Помещение	77:01:0001088	248	Июнь 2016	27 280 000	110 000	Нежилое помещение	г.Москва	Сретенка		2002
5	Помещение	77:01:0002019	166	Июль 2017	24 765 805	149 192	Нежилое помещение	г.Москва	Овчинниковская	1	2001
6	Помещение	77:01:0001054	59	Май 2017	10 800 000	183 051	Нежилое помещение	г.Москва	Зубовский	1	2010
7	Помещение	77:01:0001082	190	Октябрь 2017	32 084 831	168 868	Нежилое помещение	г.Москва	Чаплыгина		2001
8	Помещение	77:01:0004035	131	Ноябрь 2016	18 325 000	139 886	Нежилое помещение	г.Москва	Шмитовский		2006
9	Помещение	77:01:0006038	37	Август 2016	4 800 000	129 730	Нежилое помещение	г.Москва	Талалихина		2010
10	Помещение	77:01:0005004	246	Октябрь 2017	55 764 237	226 684	Нежилое помещение	г.Москва	Плющиха		2005
11	Помещение	77:01:0003018	43	Август 2017	5 197 500	120 872	Нежилое помещение	г.Москва	Новорязанская		2004
12	Помещение	77:01:0002019	143	Апрель 2017	27 645 000	193 322	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
13	Помещение	77:01:0004042	220	Февраль 2017	49 520 800	225 095	Нежилое помещение	г.Москва	Пресненская		2011
14	Помещение	77:01:0003025	125	Сентябрь 2017	15 000 000	120 000	Нежилое помещение	г.Москва	Бакунинская	6	2011
15	Помещение	77:01:0002019	356	Апрель 2017	69 005 800	193 837	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
16	Помещение	77:01:0001090	239	Июль 2017	38 318 000	160 326	Нежилое помещение	г.Москва	Головин Б.		2003
17	Помещение	77:01:0003023	92	Апрель 2017	10 000 000	108 696	Нежилое помещение	г.Москва	Спартакoвская		2013
18	Помещение	77:01:0001086	152	Январь 2016	36 200 000	238 158	Нежилое помещение	г.Москва	Сухаревская Б.	1	2005
19	Помещение	77:01:0002019	7	Апрель 2017	1 358 000	194 000	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
20	Помещение	77:01:0002019	143	Апрель 2017	27 645 000	193 322	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Назначение / Категория земель	Субъект	Улица	Номер этажа	Год ввода в эксплуатацию
21	Помещение	77:01:0002019	3	Апрель 2017	601 400	200 467	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
22	Помещение	77:01:0001041	457	Август 2017	79 248 000	173 409	Нежилое помещение	г.Москва	Петровка	2	2005
23	Помещение	77:01:0001062	28	Декабрь 2016	8 400 000	300 000	Нежилое помещение	г.Москва	Трубниковский		2005
24	Помещение	77:01:0002019	356	Апрель 2017	69 005 800	193 837	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
25	Помещение	77:01:0002019	479	Апрель 2017	92 926 000	194 000	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
26	Помещение	77:01:0002017	99	Февраль 2017	14 600 000	147 475	Нежилое помещение	г.Москва	Пятницкая		2013
27	Помещение	77:01:0002019	166	Июль 2017	24 765 805	149 192	Нежилое помещение	г.Москва	Овчинниковская	1	2001
28	Помещение	77:01:0002019	479	Апрель 2017	92 926 000	194 000	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
29	Помещение	77:01:0001038	141	Март 2017	23 000 000	163 121	Нежилое помещение	г.Москва	Мясницкая		2012
30	Помещение	77:01:0005006	636	Октябрь 2017	105 412 000	165 742	Нежилое помещение	г.Москва	Саввинский Б.		2009
31	Помещение	77:01:0003050	38	Октябрь 2017	4 216 822	110 969	Нежилое помещение	г.Москва	Балканский Б.		2002
32	Помещение	77:01:0005017	365	Октябрь 2017	65 000 000	178 082	Нежилое помещение	г.Москва	Комсомольский		2013
33	Помещение	77:01:0005008	363	Май 2017	77 020 908	212 179	Нежилое помещение	г.Москва	Хамовнический Вал		2011
34	Помещение	77:01:0001093	108	Январь 2017	25 197 000	233 306	Нежилое помещение	г.Москва	Колобовский 1-й		2003
35	Помещение	77:01:0004028	62	Май 2017	9 592 000	154 710	Нежилое помещение	г.Москва	Новый Арбат	1	2005
36	Помещение	77:01:0003036	76	Январь 2017	22 000 000	289 474	Нежилое помещение	г.Москва	Красносельская Верхн.	1	2008
37	Помещение	77:01:0001041	489	Июль 2017	70 506 000	144 184	Нежилое помещение	г.Москва	Петровка		2002
38	Помещение	77:01:0001084	305	Август 2017	50 000 000	163 934	Нежилое помещение	г.Москва	Садовая-Черногрозская	1	2013
39	Помещение	77:01:0004012	2 966	Апрель 2017	910 000 000	306 811	Нежилое помещение	г.Москва	Брестская 2-я		2003
40	Помещение	77:01:0006023	63	Октябрь 2017	6 457 288	102 497	Нежилое помещение	г.Москва	Воронцовская	2	2006
41	Помещение	77:01:0004018	51	Июль 2017	7 246 095	142 080	Нежилое помещение	г.Москва	Брестская 2-я		2003
42	Помещение	77:01:0001025	200	Ноябрь 2017	25 877 415	129 387	Нежилое помещение	г.Москва	Покровский	3	2003

Отчет № 0402/2019-1 об оценке рыночной стоимости 14 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Назначение / Категория земель	Субъект	Улица	Номер этажа	Год ввода в эксплуатацию
43	Помещение	77:01:0001037	290	Октябрь 2017	35 800 000	123 448	Нежилое помещение	г.Москва	Мясницкая		2012
44	Помещение	77:01:0002011	82	Ноябрь 2017	19 400 000	236 585	Нежилое помещение	г.Москва	Пятницкая	1	2002
45	Помещение	77:01:0003026	69	Ноябрь 2017	13 208 898	191 433	Нежилое помещение	г.Москва	Фридриха Энгельса		2003
46	Помещение	77:01:0002019	7	Апрель 2017	1 358 000	194 000	Нежилое помещение	г.Москва	Татарская Б.		2012
47	Помещение	77:01:0001069	126	Сентябрь 2017	21 234 534	168 528	Нежилое помещение	г.Москва	Леонтьевский	1	2003
48	Помещение	77:01:0004023	114	Май 2017	14 450 000	126 754	Нежилое помещение	г.Москва	Грузинская М.		2001
49	Помещение	77:01:0006025	139	Октябрь 2017	27 654 576	198 954	Нежилое помещение	г.Москва	Таганская		2003
50	Помещение	77:01:0002022	530	Декабрь 2016	58 433 600	110 252	Нежилое помещение	г.Москва	Садовническая		2013
51	Помещение	77:01:0005011	78	Май 2017	10 753 000	137 859	Нежилое помещение	г.Москва	Хамовнический Вал	1	2004
52	Помещение	77:01:0004009	128	Апрель 2017	19 343 040	151 118	Нежилое помещение	г.Москва	Миусская		2001
53	Помещение	77:01:0001034	45	Август 2017	4 990 212	110 894	Нежилое помещение	г.Москва	Маросейка	1	2003
54	Помещение	77:01:0006011	165	Апрель 2017	24 071 243	145 886	Нежилое помещение	г.Москва	Люсиновская	1	2003
55	Помещение	77:01:0003016	46	Декабрь 2016	6 700 000	145 652	Нежилое помещение	г.Москва	Ладожская	1	2008
56	Помещение	77:01:0001051	20	Июль 2017	5 924 016	296 201	Нежилое помещение	г.Москва	Обыденский 2-й		2007
57	Помещение	77:01:0004034	470	Декабрь 2017	60 000 000	127 660	Нежилое помещение	г.Москва	Пресненская	33	2013

---

В результате мониторинга сделок купли-продажи нежилых помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы в период 2016-2017 гг. было установлено:

1. Среднее значение общей площади помещений, кв.м. – 232,00
2. Среднее значение, руб./кв.м., с учетом НДС – 173 406,00
3. Максимальное значение общей площади, кв.м. – 2 966,00
4. Максимальное значение, руб./кв.м., с учетом НДС. – 306 811,00
5. Минимальное значение общей площади, кв.м. – 3,00
6. Минимальное значение, руб./кв.м., с учетом НДС – 102 497,00

*Источник: <https://portal.rosreestr.ru>.*

*Обзор составлен по данным сайтов: <http://www.issledovanie.ru>; <http://moscow.ru>, <http://www.gvasawyer.ru> /; <http://rrg.ru/>.*

### 3.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости пригорода и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

**Физическая возможность** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

**Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно ФСО-7 п. 16, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Согласно ФСО-7 п. 20, рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Учитывая вышесказанное, Оценщик, рассматривал разрешенное использование объекта оценки исходя из его допустимого использования на дату оценки и фактического способа освоения - под офисные помещения.

## 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 4.1. Методика расчета

Оценка рыночной стоимости имущества базируется на использовании трех основных подходов: доходного, затратного и сравнительного анализа продаж. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы, либо ее прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы. Поэтому взвешенный результат, полученный на основе всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

**Сравнительный (рыночный) подход** особенно эффективен в случае существования активного рынка продаж сопоставимых объектов имущества. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как для применения данного подхода необходимо собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, техническое состояние, время продажи, условия продажи и финансирования. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период. Метод основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются аналогичные с оцениваемым объекты. Если между ними существуют различия, проводится соответствующая корректировка данных. Возможны различные формы реализации рыночного подхода: метод общего уровня цен, общей группировки, парной группировки и др.

**Затратный подход** рассматривает стоимость имущества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость имущества вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости. Затратный подход может быть реализован в виде нескольких методов, базирующихся на определении затрат на воспроизводство/замещение объекта и учета физического износа и различного рода устареваний, имеющихся у объекта оценки.

**Доходный подход** основывается на доходе как основном факторе, определяющем величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества и возможной дальнейшей его продажи. При этом подходе исследуют возможные потоки дохода от эксплуатации объекта, выбирают приемлемую норму капитализации или доходности и вычисляют размер инвестиций, оправданный для получения такого потока дохода. Таким образом, определяется одна из возможных величин рыночной стоимости объекта.

### 4.2. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется строительство (создание) аналогичного по назначению и качеству объекта.

В соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО-1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 254 от 20 июля 2007 года, **затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки; **затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Процедура оценки рыночной стоимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения прав на земельный участок.

2. Определение затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений находящихся на участках;
3. Определение величины фактического (накопленного) износа;
4. Вычитание величины фактического износа из затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений и определение стоимости замещения объекта оценки;
5. Определение рыночной стоимости объекта по затратному подходу путем сложения стоимости приобретения права на земельный участок с величиной стоимости замещения объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью офисного здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщикам не известны случаи приобретения офисного помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в административном здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

### 4.3. Сравнительный подход

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, по данным Интернет-сайтов, риэлтерских фирм и периодических изданий.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место нахождения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Для оцениваемых объектов в результате анализа рынка недвижимости отобраны объекты-аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 кв. м общей площади помещений.

Таблица 5.3-1. Описание объектов – аналогов для оцениваемых помещений

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Дополнительная информация	Источник информации	Контактная информация	Дата размещения
1	Офисное	м. Бауманская, г. Москва, Спартаковская площадь, 14С4	177,00	30 000 000	Офисное помещение в Бизнес центре 2014 год постройки. 177 м2, состоит из 2 смежных помещений. Удобное расположение в ЦАО, р-н Басманный. 500 метров от входа в м. Бауманская. 1й этаж 3х этажного здания. Отдельный вход. Высота потолков 3 м. 2 санузла. Здание охраняется. Подземный охраняемый паркинг.	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-spartakovskaya-ploshcad-153650019/">http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-spartakovskaya-ploshcad-153650019/</a>	7 (968) 871-16-53	Февраль 2017
2	Офисное	м. Бауманская, г. Москва, Спартаковская площадь, 14С3	53,00	8 000 000	На продажу предлагается офисное помещение в БЦ Central Street расположенное по адресу Спартаковская пл., 14с3 Здание класса В+ расположено в деловом районе Москвы. Выгодное расположение с точки зрения транспортной доступности удобный выезд на ТТК, до м. Бауманская 5 мин. пешком. В здании установлены системы пожаротушения, кондиционирования, электронно-пропускная система доступа в здание. Помещение не требует ремонта, готово к въезду.	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-spartakovskaya-ploshcad-151576702/">http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-spartakovskaya-ploshcad-151576702/</a>	7 (495) 989-98-69	Декабрь 2016
3	Офисное	м. Бауманская, г. Москва, ул. Большая Почтовая улица, 26С1	220,00	34 000 000	м. Бауманская, 5 минут транспортом, ул. Большая Почтовая д.26 Удобно расположенный офисный блок, общая площадь 220 кв.м. Находится на 2-м этаже в современного Бизнес-Центре класса В+, 1-я линия домов. Отдельный вход в блок на этаже. Большой холл, 7 кабинетов, серверная, 2 санузла, помещение под небольшой склад. Высота потолка Н = 2,9 м. Пластиковые окна. Презентабельный внешний вид здания, современные инженерные системы. Бизнес-Центр один из самых удобно расположенных деловых комплексов в Центральном Административном Округе Москвы. Основными преимуществами являются: развитая инфраструктура, транспортная и пешеходная доступность. Помещение в отличном состоянии, готово к работе. Парковка наземная, свободная перед зданием и внутри огороженной и охраняемой территории	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-bolshaya-pochtovaya-ulica-154398779/">http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-bolshaya-pochtovaya-ulica-154398779/</a>	7 (495) 363-55-05	Февраль 2017
4	Офисное	м. Бауманская, г. Москва, ул. Бакунинская, 84	92,50	15 262 000	Готовое офисное помещение с евроремонтом площадью 92,5 кв.м. в бизнес-центре, в 15 м/п от метро Бауманская. Офис представляет собой отдельный офисный блок на 1-м этаже/3-х этажного административного здания, вход через охрану, при желании можно сделать отдельный вход с улицы. Евроремонт, в блоке свой с/у, h-3.40, система кондиционирования и вентиляции воздуха, телекоммуникационные системы: Праймлинк, возможность перепланировки офиса. Территория бизнес-центра огороженная и охраняемая, предусмотрена гостевая парковка для гостей и клиентов центра, при покупке офиса, за владельцами закрепляется одно машино-место.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148116152/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148116152/</a>	7 903 755-39-68	Февраль 2017

Согласно методике оценки, в расчетах можно использовать только однородные объекты-аналоги. Для определения однородности выборки существует коэффициент вариации.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$  - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений, используется как самостоятельный и весьма информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации у подобранных объектов составляет 5%, что говорит об однородности группы аналогов.

За единицу сравнения принята цена за 1 кв. м общей площади помещений. Расчет поправок цен аналогов проведен на рыночные условия, дату предложения, уторгование, расположения, функциональное назначение, масштаб, физическое состояние.

Следует отметить, что оцениваемые помещения очень близки по своим характеристикам и располагаются в одном здании. Основное их различие заключается в площади и этаже расположения. Для удобства восприятия расчетной части, Оценщик произвел расчет рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:2952 (таблица 5.3-2), а затем, в таблице 5.3-3 определил рыночную стоимость остальных помещений с учетом введения индивидуальных корректировок на общую площадь и этаж расположения.

**Таблица 5.3-2. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:2952**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Стоимость предложения с учетом стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м. (с учетом НДС)	77:01:0003022:2952	30 000 000	8 000 000	34 000 000	15 262 000
Рыночные условия (дата продажи)	01.01.2018	февраль 2017	декабрь 2016	февраль 2017	февраль 2017
Корректировка на рыночные условия, %		-9,46%	-2,16%	-9,46%	-9,46%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		169 492	150 943	154 545	164 995
Корректировка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		152 543	135 849	139 091	148 496
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Бауманская, г. Москва, Спартаковская площадь, 14С4	м. Бауманская, г. Москва, Спартаковская площадь, 14С3	м. Бауманская, г. Москва, ул. Большая Почтовая улица, 26С1	м. Бауманская, г. Москва, ул. Бакунинская, 84
Удаленность от метро, мин.	от 10 до 20 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Корректировка на расположение, %		-33%	-19%	-19%	-19%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Цена после корректировки, руб./кв.м.		102 204	110 038	112 664	120 282
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	107,4	177,00	53,00	220,00	92,50
Корректировка на масштаб, %		0%	-8%	0%	-8%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		102 204	101 235	112 664	110 659
Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		102 204	101 235	112 664	110 659
Этаж расположения помещения	1	1	цоколь	2	1
Корректировка на этаж расположения, %		0%	-25%	-22%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		102 204	75 926	87 878	110 659
Абсолютная валовая корректировка, %		42,46%	54,16%	50,46%	36,46%
Относительная валовая корректировка, %		-39,70%	-32,93%	-27,10%	-32,93%
Весовое значение		0,26582	0,21177	0,22886	0,29354
<b>Рыночная стоимость помещений, с учетом прав на земельный участок, руб. / кв.м. (с учетом НДС)</b>		<b>95 841</b>			

Таблица 5.3-3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м., с учетом НДС (без учета индивидуальных корректировок)	Корректировка на общую площадь, %	Этаж расположения	Корректировка на расположение в здании, %	Рыночная стоимость, руб./кв.м., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Помещение нежилое площадь: 107,4 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 19. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	77:01:0003022:2952	107,40	95 841,00	0,00%	1	0%	95 841,00	10 293 323,40
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	77:01:0003020:2469	146,00	95 841,00	0,00%	9	-22%	74 755,98	10 914 373,08
3	Помещение нежилое площадь: 265,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - пом. 1, ком. 2-6, А. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	77:01:0003020:2401	265,30	95 841,00	-7,00%	подвал	-29%	63 283,81	16 789 194,79
4	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 136,16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	77:01:0003020:2381	316,20	95 841,00	-7,00%	9	-22%	69 523,06	21 983 191,57
5	Помещение нежилое площадь: 342,5 кв.м, адрес объекта: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 13, 16. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-628	77:01:0003020:2387	342,50	95 841,00	-7,00%	2	-22%	69 523,06	23 811 648,05
6	Помещение нежилое площадь: 386,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 30, 33-35. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	77:01:0003020:2402	386,30	95 841,00	-7,00%	1	0%	89 132,13	34 431 741,82
7	Помещение нежилое площадь: 423,7 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9, пом. 1 ком. 17, 22а, В Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-957	77:01:0003020:2394	423,70	95 841,00	-7,00%	9	-22%	69 523,06	29 456 920,52
8	Помещение нежилое площадь: 596,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - помещ. И, ком. 1, Б. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	77:01:0003020:2400	596,90	95 841,00	-13,00%	подвал	-29%	59 200,99	35 337 070,93
9	Помещение нежилое площадь: 629,1 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д.	77:01:0003020:2396	629,10	95 841,00	-13,00%	цоколь	-25%	62 536,25	39 341 554,88

Отчет № 0402/2019-1 об оценке рыночной стоимости 14 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.

64

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2019 г.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м., с учетом НДС (без учета индивидуальных корректировок)	Корректировка на общую площадь, %	Этаж расположения	Корректировка на расположение в здании, %	Рыночная стоимость, руб./кв.м., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
	35, стр. 64. Перечень помещений; техн. этаж, пом. II ком. 1, 2, 6-10. Кадастровый (или условный) номер: 77- 77-22/049/2012-961								
10	Помещение нежилое площадь: 651,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4 пом. / ком. 22. Кадастровый (или условный) номер: 77- 77- 22/049/2012-884	77:01:0003020:2467	651,90	95 841,00	-13,00%	4	-22%	65 037,70	42 398 076,63
11	Помещение нежилое площадь: 687,3 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, д.35, стр.64 Перечень помещений: этаж 1 пом.1 ком 17 Кадастровый (или условный) номер: 77- 77- 22/049/2012-620	77:01:0003020:2468	687,30	95 841,00	-13,00%	1	0%	83 381,67	57 308 221,79
12	Помещение нежилое площадь: 747,5 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 17, 22 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-644	77:01:0003020:2390	747,50	95 841,00	-13,00%	2	-22%	65 037,70	48 615 680,75
13	Помещение нежилое площадь: 759 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4, пом. 1 ком. 23. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-873	77:01:0003020:2472	759,00	95 841,00	-13,00%	4	-22%	65 037,70	49 363 614,30
14	Помещение нежилое площадь: 760 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2, пом.1 ком.23 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-636	77:01:0003020:2473	760,00	95 841,00	-13,00%	2	-22%	65 037,70	49 428 652,00

Комментарий к таблицам 5.3-2, 5.3-3:

1. *Корректировка на дату предложения (рыночные условия)* определена на основе данных интернет-сайта:

<http://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2018>

<http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2017>

<http://rrg.ru/analytic/review/sale-december-2017>

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	570	104 024	637	1,12	163 338
К декабрю 2017	▼ -8%	▼ -20%	▼ -18%	▼ -11%	▼ -2%
К январю 2017	▲ +26%	▼ -4%	▼ -2%	▼ -22%	▼ -2%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	698	228 768	1 268	1,82	180 395
К январю 2017	▲ +54%	▲ +111%	▲ +95%	▲ +27%	▲ +8%
К февралю 2016	▼ -30%	▼ -51%	▼ -44%	▼ -20%	▼ -12%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	620	130 047	779	1,26	166 939
К ноябрю 2017	▲ +8%	▲ +24%	▲ +16%	▲ +8%	▲ +7%
К декабрю 2016	▼ -23%	▼ -47%	▼ -42%	▼ -25%	▼ -9%

2. *Корректировка на торг* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 299.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	6,5%	12,9%

3. *Корректировка на общую площадь* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 184.

Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

4. *Корректировка на расположение (удаленность от метро)* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и

сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 161.

Расстояние до станции метро	Цены			
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

5. *Корректировка на этаж расположения* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 218.

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	1,00	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Введение остальных корректировок не требуется, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

### Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем

больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

Где,

**K** - искомый весовой коэффициент;

**n** - номер аналога

**S<sub>A</sub>** - сумма корректировок по всем аналогам:

**S<sub>1...n</sub>** - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

**S<sub>1</sub>** - сумма корректировок 1-го аналога:

**S<sub>2</sub>** - сумма корректировок 2-го аналога:

**S<sub>n</sub>** - сумма корректировок n-го аналога.

#### 4.4. Доходный подход

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

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

##### Обоснование выбора метода оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод 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 (п. 23в ФСО № 7). 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 (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится 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 (п. 23д ФСО № 7).

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

При расчете нежилого здания доходным подходом методом капитализации денежных потоков использовалась следующая последовательность действий:

- ✓ расчет стоимости единого объекта недвижимости – здания с учетом стоимости прав на земельный участок;
- ✓ расчет стоимости земельного участка как свободного;
- ✓ определение рыночной стоимости нежилого здания путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости участка, на котором оно расположено.

Основными этапами оценки единого объекта недвижимости являются:

- ✓ определение рыночной ставки аренды для Объекта оценки;
- ✓ прогнозирование величины валового и потенциального операционного дохода от объекта оценки;

- ✓ определение величины расходов на содержание объекта оценки;
- ✓ прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- ✓ обоснование ставки капитализации.
- ✓ расчет текущей стоимости чистого операционного дохода.
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

### Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости

Оцениваемые помещения можно сдавать в аренду, поэтому в качестве источника доходов можно рассматривать арендные платежи.

Для определения рыночно обоснованных арендных ставок для оцениваемых помещений Исполнителем была проанализирована рыночная информация, находящаяся в открытом доступе, по аналогичным зданиям (помещениям), предлагаемым в аренду в месте положения Объекта оценки.

На основании рассчитанных арендных ставок определен чистый операционный доход от сдачи здания в аренду с учетом данных аналитических исследований экспертов рынка недвижимости по рыночной недозагрузке, недополучению арендных платежей, эксплуатационным расходам и т.п.

Аналитические исследования, актуальны или предшествуют дате оценки, и приведены в разделе «Анализ рынка» со ссылками на авторство или документ, находящийся в открытом доступе.

### Расчет рыночной арендной ставки

Оценщиком при расчетах рыночно обоснованных арендных ставок учтены следующие виды корректировок.

#### Корректировка на рыночные условия (дата предложения)

Корректировка на дату предложения (рыночные условия) определена на основе данных интернет-сайта:

<http://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2018>

<http://rrg.ru/analytic/review/rent-february-2017>

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	1 483	10 029	586,75	0,396	16 153
<b>К декабрю 2017</b>	▼ -8%	▼ -14%	▼ -15%	▼ -8%	▲ +1%
<b>К январю 2017</b>	▲ +16%	▼ -8%	▼ -10%	▼ -22%	▲ +4%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	1 518	12 692	752,312	0,496	15 427
<b>К январю 2017</b>	▲ +19%	▲ +16%	▲ +16%	▼ -2%	-0%
<b>К февралю 2016</b>	▼ -7%	▼ -8%	▼ -6%	▲ +1%	▼ -5%

### Корректировка на уторгование

В рамках настоящего отчета, скидка на торг для объектов принята на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 287. Корректировка определена исходя из привлекательности оцениваемых помещений на рынке аренды г. Москвы.

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

### Корректировка на этаж расположения

В рамках настоящего отчета корректировка определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 218.

Введение остальных корректировок не требуется, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемое помещение схожи.

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,6	1,00	1,05
	подвал	0,71		0,95	1,00

**Корректировка на расположение (удаленность от метро)** определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 162.

Расстояние до станции метро	Арендные ставки			
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,06	1,21	1,22
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,14	1,15
10-20 минут пешком	0,83	0,88	1,00	1,01
20-30 минут пешком	0,82	0,87	0,99	1,00

Таблица 4.4-1. Объекты-аналоги офисной недвижимости

№ п./п.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Бауманская, г. Москва, Бауманская улица, 6С2	м. Бауманская, г. Москва, Бауманская улица, 6С2	м. Бауманская, г. Москва, Бауманская улица, 6С2	м. Бауманская, г. Москва, Бауманская улица, 6С2
Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС		18 000	16 000	16 055	16 000
Дата предложения		Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Общая площадь, кв.м.		133,00	108,00	81,00	97,00
Этаж расположения		2 из 9	6 из 9	9 из 9	8 из 9
Дополнительная информация		Бизнес-центр класса В+ Виктория Плаза. Сдаётся под офис блок (3 комнаты) на 2-м этаже площадью 97 кв.м. Высококачественная офисная отделка. Центральное кондиционирование. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. УСН, коммунальные расходы включены. Бауманская ул., д. 6, 5 минут пешком от метро Бауманская.	Офис в аренду 108 метров. 9-этажное новое здание с цоколем общей площадью 27 000 кв. м. Офисная часть - 20 000 кв. м. VIP-апартаменты на каждом этаже. Хорошо развитая инфраструктура на цокольном этаже: ресторан, кафе, фитнес-центр, конференцзал. Высота потолков - 3,6 м. Удобный доступ от Садового кольца и Третьего транспортного кольца. Операционные расходы включены в стоимость.	м. Бауманская, г. Москва, Бизнес-центр класса В+ Виктория Плаза. Сдаётся под офис блок (2 комнаты) на 9-м этаже площадью 81 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Бауманская ул., д. 6, 5 минут пешком от метро Бауманская.	Бизнес-центр класса В+. Предлагается в аренду офисное помещение 97 м2. Планировка 2 кабинета + холл (вышлем по запросу). Качественная офисная отделка. Юр. адрес предоставляется. Паркинг наземный. В стоимость включены: эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, электричество. УСН. Помещение готово к въезду. ИФНС 1. Коммерческие условия обсуждаются.
Источник информации		<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-baumanskaya-ulica-154357627/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-baumanskaya-ulica-154357627/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-baumanskaya-ulica-154351431/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-baumanskaya-ulica-154351431/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-baumanskaya-ulica-154357200/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-baumanskaya-ulica-154357200/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-baumanskaya-ulica-154064478/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-baumanskaya-ulica-154064478/</a>
Контактная информация		7 (495) 228-53-74	7 (495) 648-62-84	7 (495) 228-53-74	7 (964) 598-33-31

Таблица 4.4-2. Расчет рыночно обоснованной арендной ставки для офисных помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Годовая арендная плата, руб./ кв. м / год, с учетом НДС		18 000	16 000	16 055	16 000
Рыночные условия (дата предложения)	01.01.2018	февраль 2017	февраль 2017	февраль 2017	февраль 2017
<i>Корректировка на рыночные условия, руб.</i>		4,71%	4,71%	4,71%	4,71%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		18 848	16 754	16 811	16 754
<i>Корректировка на уторгование, %</i>		-6,7%	-6,7%	-6,7%	-6,7%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		17 585	15 631	15 685	15 631
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Бауманская, г. Москва, Бауманская улица, 6С2			
Удаленность от метро, мин.	от 10 до 20 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
<i>Корректировка на локальное местоположение, %</i>		-12%	-12%	-12%	-12%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		15 475	13 755	13 803	13 755
Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		15 475	13 755	13 803	13 755
Этаж расположения помещения	1	2 из 9	6 из 9	9 из 9	8 из 9
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		-22%	-22%	-22%	-22%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 071	10 729	10 766	10 729
Весовое значение		0,25	0,25	0,25	0,25
<b>Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС (для помещений на 1 этаже)</b>	<b>11 074</b>				
<b>Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС (для помещений в подвале)</b>	<b>11 074 x 0,71 = 7 863</b>				
<b>Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС (для помещений в цокольном этаже)</b>	<b>11 074 x 0,75 = 8 306</b>				
<b>Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС (для помещений на 2 этаже и выше)</b>	<b>11 074 x 0,78 = 8 638</b>				

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника (до уплаты налогов на прибыль) и рыночную ставку капитализации, по которой можно произвести пересчет чистого дохода в рыночную стоимость ЕОН.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- ✓ Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- ✓ Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.
- ✓ Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

### Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы

Коэффициент недозагрузки на дату оценки принят на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 45.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	20,0%	13,6%	26,4%
2	Краснодар	20,0%	14,4%	25,6%
3	Москва	20,0%		26,1%

### Определение величины операционных расходов

В контексте данного отчета под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных и условно-переменных расходов.

Операционные расходы на дату оценки приняты на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 55.

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%		20,9%

### Определение величины ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Определяется ставка капитализации тремя основными способами: рыночным (метод экстракции), кумулятивным (рассчитывается на основе безрисковой ставки с последовательным прибавлением всевозможных рисков) и по данным аналитики рынка, где



**Таблица 4.4-3. Расчет рыночной стоимости оцениваемых помещений в рамках доходного подхода**

Наименование показателя	77:01:0003022:2952	77:01:0003020:2469	77:01:0003020:2401	77:01:0003020:2381	77:01:0003020:2387	77:01:0003020:2402	77:01:0003020:2394	77:01:0003020:2400	77:01:0003020:2396
Общая площадь, м <sup>2</sup>	107,40	146,00	265,30	316,20	342,50	386,30	423,70	596,90	629,10
Средневзвешенная арендная ставка по офисным помещениям с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	11 074,00	8 638,00	7 863,00	8 638,00	8 638,00	11 074,00	8 638,00	7 863,00	8 306,00
<b>Потенциальный валовой доход с учетом НДС и коммунальных расходов по оцениваемому объекту, руб./год</b>	<b>1 189 347,60</b>	<b>1 261 148,00</b>	<b>2 086 053,90</b>	<b>2 731 335,60</b>	<b>2 958 515,00</b>	<b>4 277 886,20</b>	<b>3 659 920,60</b>	<b>4 693 424,70</b>	<b>5 225 304,60</b>
Потери от недозагрузки, %	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
<b>Эффективный валовой доход, руб./год</b>	<b>951 478,08</b>	<b>1 008 918,40</b>	<b>1 668 843,12</b>	<b>2 185 068,48</b>	<b>2 366 812,00</b>	<b>3 422 308,96</b>	<b>2 927 936,48</b>	<b>3 754 739,76</b>	<b>4 180 243,68</b>
Операционные расходы с учетом НДС для офисов, руб./год	208 135,83	220 700,90	365 059,43	477 983,73	517 740,13	748 630,09	640 486,11	821 349,32	914 428,31
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>743 342,25</b>	<b>788 217,50</b>	<b>1 303 783,69</b>	<b>1 707 084,75</b>	<b>1 849 071,87</b>	<b>2 673 678,87</b>	<b>2 287 450,37</b>	<b>2 933 390,44</b>	<b>3 265 815,37</b>
Ставка капитализации для ЕОН	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (с учетом НДС)</b>	<b>7 079 450,00</b>	<b>7 506 833,33</b>	<b>12 416 987,52</b>	<b>16 257 950,00</b>	<b>17 610 208,29</b>	<b>25 463 608,29</b>	<b>21 785 241,62</b>	<b>27 937 051,81</b>	<b>31 103 003,52</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб./кв.м. (с учетом НДС)</b>	<b>65 916,67</b>	<b>51 416,67</b>	<b>46 803,57</b>	<b>51 416,67</b>	<b>51 416,67</b>	<b>65 916,67</b>	<b>51 416,67</b>	<b>46 803,57</b>	<b>49 440,48</b>

**Таблица 4.4-3. Расчет рыночной стоимости оцениваемых помещений в рамках доходного подхода (продолжение)**

Наименование показателя	77:01:0003020:2467	77:01:0003020:2468	77:01:0003020:2390	77:01:0003020:2472	77:01:0003020:2473
Общая площадь, м <sup>2</sup>	651,90	687,30	747,50	759,00	760,00
Средневзвешенная арендная ставка по офисным помещениям с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	8 638,00	11 074,00	8 638,00	8 638,00	8 638,00
<b>Потенциальный валовой доход с учетом НДС и коммунальных расходов по оцениваемому объекту, руб./год</b>	<b>5 631 112,20</b>	<b>7 611 160,20</b>	<b>6 456 905,00</b>	<b>6 556 242,00</b>	<b>6 564 880,00</b>
Потери от недозагрузки, %	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
<b>Эффективный валовой доход, руб./год</b>	<b>4 504 889,76</b>	<b>6 088 928,16</b>	<b>5 165 524,00</b>	<b>5 244 993,60</b>	<b>5 251 904,00</b>
Операционные расходы с учетом НДС для офисов, руб./год	985 444,64	1 331 953,04	1 129 958,38	1 147 342,35	1 148 854,00
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>3 519 445,12</b>	<b>4 756 975,12</b>	<b>4 035 565,62</b>	<b>4 097 651,25</b>	<b>4 103 050,00</b>
Ставка капитализации для ЕОН	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (с учетом НДС)</b>	<b>33 518 524,95</b>	<b>45 304 524,95</b>	<b>38 433 958,29</b>	<b>39 025 250,00</b>	<b>39 076 666,67</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб./кв.м. (с учетом НДС)</b>	<b>51 416,67</b>	<b>65 916,67</b>	<b>51 416,67</b>	<b>51 416,67</b>	<b>51 416,67</b>

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Результат, получаемый по затратному подходу, отражает скорее затраты собственника имущества при строительстве объектов недвижимого имущества. Кроме того, в большинстве случаев затратный подход в оценке не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам. Это касается, прежде всего, доходных объектов и объектов, на которые существует на рынке большой неудовлетворенный спрос. Данный метод в большей степени отражает затраты инвестора и наиболее применим для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, для технико-экономического обоснования нового строительства, для оценки объектов незавершенного строительства, а также для объектов с ограниченным рынком.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью административного здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Нам не известны случаи приобретения офисного помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в административном здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений. Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений.

Оценка по сравнительному подходу использует информацию по ценам предложений объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или ценах предложений.

По мнению Исполнителя, результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, одинаково точно отражают рыночную стоимость объекта оценки.

В связи с вышеизложенным, доходному и сравнительному подходам присвоены одинаковые весовые значения (0,5).

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., с учетом НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Помещение нежилое площадь: 107,4 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 19. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-177	107,40	7 079 450,00	Не используется	10 293 323,40	8 686 386,70
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 11/085/2012-182	146,00	7 506 833,33	Не используется	10 914 373,08	9 210 603,21
3	Помещение нежилое площадь: 265,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - пом. 1, ком. 2-6, А. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-173	265,30	12 416 987,52	Не используется	16 789 194,79	14 603 091,16
4	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 136,16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 11/091/2011-739	316,20	16 257 950,00	Не используется	21 983 191,57	19 120 570,79
5	Помещение нежилое площадь: 342,5 кв.м, адрес объекта: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 13, 16. Кадастровый (или условный) номер: 77- 77-22/049/2012-628	342,50	17 610 208,29	Не используется	23 811 648,05	20 710 928,17
6	Помещение нежилое площадь: 386,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 30, 33-35. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-175	386,30	25 463 608,29	Не используется	34 431 741,82	29 947 675,06
7	Помещение нежилое площадь: 423,7 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9, пом. 1 ком. 17, 22а, В Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-957	423,70	21 785 241,62	Не используется	29 456 920,52	25 621 081,07
8	Помещение нежилое площадь: 596,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35,	596,90	27 937 051,81	Не используется	35 337 070,93	31 637 061,37

Отчет № 0402/2019-1 об оценке рыночной стоимости 14 нежилых помещений, расположенных по адресу:

г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2019 г.

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., с учетом НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
	стр. 64 Перечень помещений: подвал - помещ. И, ком. 1, Б. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-172					
9	Помещение нежилое площадь: 629,1 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Перечень помещений; техн. этаж, пом. II ком. 1, 2, 6-10. Кадастровый (или условный) номер: 77- 77-22/049/2012-961	629,10	31 103 003,52	Не используется	39 341 554,88	35 222 279,20
10	Помещение нежилое площадь: 651,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4 пом. / ком. 22. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-884	651,90	33 518 524,95	Не используется	42 398 076,63	37 958 300,79
11	Помещение нежилое площадь: 687,3 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, д.35, стр.64 Перечень помещений: этаж 1 пом.1 ком 17 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-620	687,30	45 304 524,95	Не используется	57 308 221,79	51 306 373,37
12	Помещение нежилое площадь: 747,5 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 17, 22 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-644	747,50	38 433 958,29	Не используется	48 615 680,75	43 524 819,52
13	Помещение нежилое площадь: 759 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4, пом. 1 ком. 23. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-873	759,00	39 025 250,00	Не используется	49 363 614,30	44 194 432,15
14	Помещение нежилое площадь: 760 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2, пом.1 ком.23 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-636	760,00	39 076 666,67	Не используется	49 428 652,00	44 252 659,34

Согласно п. 30 ФСО-7 – «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно заданию на оценку, оценка производится для целей оспаривания кадастровой стоимости земельных участков. При этом, корректировке подлежит удельный показатель кадастровой стоимости, который отражается конкретной цифрой, без возможности указания интервала стоимости.

Учитывая вышесказанное, Оценщик не стал высказывать свое мнение по поводу границы интервала итоговой стоимости, так как это может ввести в заблуждение.

### 5.1. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Я не имею в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование исполнителя соответствует необходимым требованиям.
6. Исполнители имеют необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производил:

Оценщик,  
Член НП «Палата судебных экспертов»  
член СРО РОО  
Степень участия в проекте: проведение расчетов,  
составление заключения

\_\_\_\_\_ Мосолкин Д.В.

## 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

**Объект оценки:** нежилые помещения (14 объектов), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64. Кадастровые номера: 77:01:0003022:2952, 77:01:0003020:2469, 77:01:0003020:2401, 77:01:0003020:2381, 77:01:0003020:2387, 77:01:0003020:2402, 77:01:0003020:2394, 77:01:0003020:2400, 77:01:0003020:2396, 77:01:0003020:2467, 77:01:0003020:2468, 77:01:0003020:2390, 77:01:0003020:2472, 77:01:0003020:2473.

**Место расположения объекта оценки:** г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строение 64.

**Вид права:** собственность.

**Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН:** Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Заказчики работы, место нахождения, ИНН, ОГРН:** Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

**Назначение оценки:** Для предоставления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, в суд (арбитражный или общей юрисдикции) или иные органы и организации с целью оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта оценки в предусмотренном законом порядке.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 0402/2019-1 от 17.06.2019.

**Дата оценки (дата определения стоимости):** 01.01.2018.

**Дата осмотра (обследования) объекта оценки:** 17.06.2019.

Согласно ФСО-7 п. 5. Необходимо отметить, что дата осмотра объекта оценки и дата оценки разнятся ввиду поздней даты заключения договора на оценку.

**Период проведения работ по оценке:** 17.06.2019 – 25.06.2019 гг.

**Дата составления отчета:** 25.06.2019.

**Порядковый номер отчета:** 0402/2019-1.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки:**

№ п/п	Вид активов	Кадастровый номер	Дата оценки	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 107,4 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 19. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-177	77:01:0003022:2952	01.01.2018	8 686 386,70	7 361 344,66
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 11/085/2012-182	77:01:0003020:2469	01.01.2018	9 210 603,21	7 805 595,94
3	Помещение нежилое площадь: 265,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - пом. 1, ком. 2-6, А. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-173	77:01:0003020:2401	01.01.2018	14 603 091,16	12 375 500,98
4	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом.1 ком. 136,16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 11/091/2011-739	77:01:0003020:2381	01.01.2018	19 120 570,79	16 203 873,55

**Отчет № 0402/2019-1 об оценке рыночной стоимости 14 нежилых помещений, расположенных по адресу:** г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2019 г.

№ п/п	Вид активов	Кадастровый номер	Дата оценки	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
5	Помещение нежилое площадь: 342,5 кв.м, адрес объекта: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 13, 16. Кадастровый (или условный) номер: 77- 77-22/049/2012-628	77:01:0003020:2387	01.01.2018	20 710 928,17	17 551 634,04
6	Помещение нежилое площадь: 386,3 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом.1 ком. 30, 33-35. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-175	77:01:0003020:2402	01.01.2018	29 947 675,06	25 379 385,64
7	Помещение нежилое площадь: 423,7 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9, пом. 1 ком. 17, 22а, В Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-957	77:01:0003020:2394	01.01.2018	25 621 081,07	21 712 780,57
8	Помещение нежилое площадь: 596,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - помещ. И, ком. 1, Б. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/020/2013-172	77:01:0003020:2400	01.01.2018	31 637 061,37	26 811 068,96
9	Помещение нежилое площадь: 629,1 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64. Перечень помещений; техн. этаж, пом. II ком. 1, 2, 6-10. Кадастровый (или условный) номер: 77- 77-22/049/2012-961	77:01:0003020:2396	01.01.2018	35 222 279,20	29 849 389,15
10	Помещение нежилое площадь: 651,9 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4 пом. / ком. 22. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-884	77:01:0003020:2467	01.01.2018	37 958 300,79	32 168 051,52
11	Помещение нежилое площадь: 687,3 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, д.35, стр.64 Перечень помещений: этаж 1 пом.1 ком 17 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-620	77:01:0003020:2468	01.01.2018	51 306 373,37	43 479 977,43
12	Помещение нежилое площадь: 747,5 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2 пом.1 ком. 17, 22 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-644	77:01:0003020:2390	01.01.2018	43 524 819,52	36 885 440,27
13	Помещение нежилое площадь: 759 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 4, пом. 1 ком. 23. Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-873	77:01:0003020:2472	01.01.2018	44 194 432,15	37 452 908,60
14	Помещение нежилое площадь: 760 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 2, пом.1 ком.23 Кадастровый (или условный) номер: 77-77- 22/049/2012-636	77:01:0003020:2473	01.01.2018	44 252 659,34	37 502 253,68

**Особые условия:** юридическая экспертиза прав не производилась.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **1. Правовая информация**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО (ССО РОО 2015), протокол №07-р от 23 декабря 2015 г.

### **2. Методическая информация**

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
2. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
4. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.

### **3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Свидетельства о государственной регистрации прав.
2. Технические паспорта БТИ.
3. Акт итоговой проверки при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства.
4. Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.
5. Кадастровые паспорта помещений.
6. Экспликации к кадастровым паспортам.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ  
ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180F0B40R3810

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»</b>		
Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.46/2, стр. 1		
<p><b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p><b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p><b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Страховая премия</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	7 500 руб. 00 коп. (Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,15%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» сентября 2018 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» сентября 2018 г.	по «23» сентября 2019 г.
<p><b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>		

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 Д.К. Пудана/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» сентября 2018 г.

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R4767

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Мосолкин Дмитрий Вячеславович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 670 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот семьдесят рублей 00 копеек)

<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,1134% от страховой суммы	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «13» декабря 2018 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «05» декабря 2018 г.	по «04» декабря 2019 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.Г. Пудан /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «05» декабря 2018 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008262-1« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Мосолкину Дмитрию Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014318-2

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка движимого имущества»

выдан

Мосолкину Дмитрию Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » августа 20 21 г.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ  
(ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)**

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ  
(Мосгосстройнадзор)  
ул. Брянская, д. 9, Москва, 121059

(Наименование органа государственного строительного надзора и иные реквизиты в соответствии с требованиями к оформлению документов органа государственного строительного надзора)

Номер дела 23757

Экземпляр № 1

**АКТ ИТОГОВОЙ ПРОВЕРКИ № 010144  
ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ  
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Москва

(место составления)

«31» января 2008 г.

Мною (нами),

(ненужное зачеркнуть)

Главным специалистом УН-1

(должность,

Чернышевым С.В.

ФИО должностного лица органа государственного строительного надзора,

осуществляющего проверку)

в присутствии

Бессонова Дмитрия Викторовича

(должности,

действующего по доверенности № 3 от 21 января 2008 г.

ФИО присутствующих представителей застройщика или заказчика

выданной генеральным директором ЗАО "ПРОЕКТ-СИТИ"

либо лица, осуществляющего строительство,

Вещиковым А.И.

иных лиц)

проведена проверка и составлен настоящий акт о проверке

при строительстве, ~~реконструкции, капитальном ремонте~~

(ненужное зачеркнуть)

объекта капитального строительства:

Административное здание

(наименование

объекта капитального строительства)

расположенного по адресу:

г. Москва, ЦАО

(указать почтовый

ул. Нижняя Красносельская, вл. 35, стр. 64

или строительный адрес объекта капитального строительства)

Предмет проверки:

Итоговая

(указываются выполненные работы (включая отдельные работы, строительные конструкции,

участки сетей инженерно-технического обеспечения), подлежащие проверке, исполнительная и иная документация

или указывается «итоговая»)

В результате проведенной проверки установлено:

Объект соответствует проектной документации

(наименование нарушений с указанием наименования, статей (пунктов) технических регламентов (норм и правил),

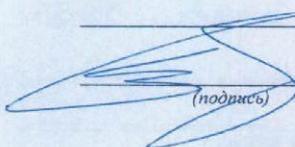
иных нормативных правовых актов, проектной документации, требования которых нарушены)

По результатам проверки оформлены:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА

(указываются документы, оформленные по результатам проверки)

Объяснения и замечания застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство (или его представителя), в отношении которого составлен акт, а также иных лиц, присутствовавших при проверке

 (подпись) Чернышев С.В. (расшифровка подписи) главный специалист УИ-1 (должность)

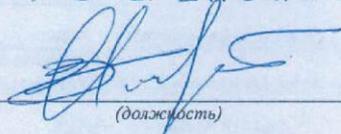
Экземпляр Акта получил:

(заполняется представителем застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство, с указанием реквизитов документа о представительстве) по доверенности № 3 от 21.01.2008

«31» 01 2008 г.

зам. директора  
(подпись)

Бессонов А.В.  
(расшифровка подписи)

 (должность)

 <b>ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ</b> <b>КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА</b> <b>ГОРОДА МОСКВЫ</b> <b>(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)</b> 	
ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059; телефон/факс: (495) 240-03-12; e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001	
Номер дела <u>23757</u>  Экземпляр № <u>1</u>	Утверждено распоряжением Мосгосстройнадзора от «01» февраля 2008г. № 45-Р/ЗОС
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО,          РЕКОНСТРУИРОВАННОГО, ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА          КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ          РЕГЛАМЕНТОВ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ</b>	
г. Москва <i>(место составления)</i>	« 01 » февраля 2008 г.
Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано	ЗАО «Проект-Сити» <i>(наименование застройщика или заказчика,</i> № 006027802 от 25.07.2005; ОГРН 1057747566491; ИНН 7708568668 <i>номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН,</i> 124657 Москва, ул. Краснопрудная д.22А; тел. 8(499)793-63-36 <i>почтовые реквизиты, телефон/факс – для юридических лиц;</i> <i>фамилия, имя, отчество, паспортные данные,</i> <i>место проживания, телефон/факс – для физических лиц)</i>
и подтверждает, что объект капитального строительства	
административное здание <i>(наименование объекта капитального строительства,</i> Площадь объекта общая 26958,7 кв. м <i>основные характеристики</i> <i>объекта капитального строительства)</i>	
расположенный по адресу:	
107140 г.Москва улица Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64 <i>(почтовый</i> г. Москва, улица Нижняя Красносельская, вл. 35, стр. 64, ЦАО, район Басманный <i>и строительный)</i>	

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, з.636, 2007 г., уровень "В"

Разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт  
№ RU77107000-001345 от 16.11.2007  
(номер и дата выдачи,

Мосгосстройнадзор до 18.02.2008  
кем выдано, срок действия)

Заключение государственной экспертизы проектной документации  
№ 26-59 МГЭ от 30.06.1989; дополнение № 643-А/08 от 16.01.2008  
(номер и дата выдачи,

Мосгосэкспертиза  
кем выдано)

Начало строительства, реконструкции, капитального ремонта

14.11.2007

(дата начала работ)

Окончание строительства, реконструкции, капитального ремонта

18.02.2008

(дата окончания работ)

СООТВЕТСТВУЕТ требованиям

проектной документации

(указываются наименование, статьи (пункты) технического регламента (норм и правил),  
иных нормативных правовых актов, проектной документации)

Основанием для выдачи настоящего ЗАКЛЮЧЕНИЯ являются:

Акт итоговой проверки № 010144 от 31.01.2008

(номер, дата акта итоговой проверки и пр.)

Главный специалист УН-1

Должность

(заполняется должностным лицом  
органа государственного  
строительного надзора)

Личная подпись

Чернышев С.В.

Ф.И.О.

Экземпляр заключения получил:

Генеральный директор  
ЗАО «Проект-Сити»

Должность

(заполняется представителем  
застройщика или заказчика, с  
указанием реквизитов документа,  
подтверждающего  
представительство)

Личная подпись

Вещиков А.И.

Ф.И.О.

СОН0001153

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве**

Дата выдачи: **26 СЕН 2012**

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСОФ России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСОФ России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3, ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 423,7 кв.м, этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комнаты 17, 22а, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-957

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **26 СЕН 2012** года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-957

Регистратор **МОСКВА**  
 ДЕМКИН Е. Е. М.П.

77-АО 285167 



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0046)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 9
- 1.3. Общая площадь помещения 423,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.17,22а)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.17,22а)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 16.04.2012  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.22а)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Кирочкина  
(инициалы, фамилия)

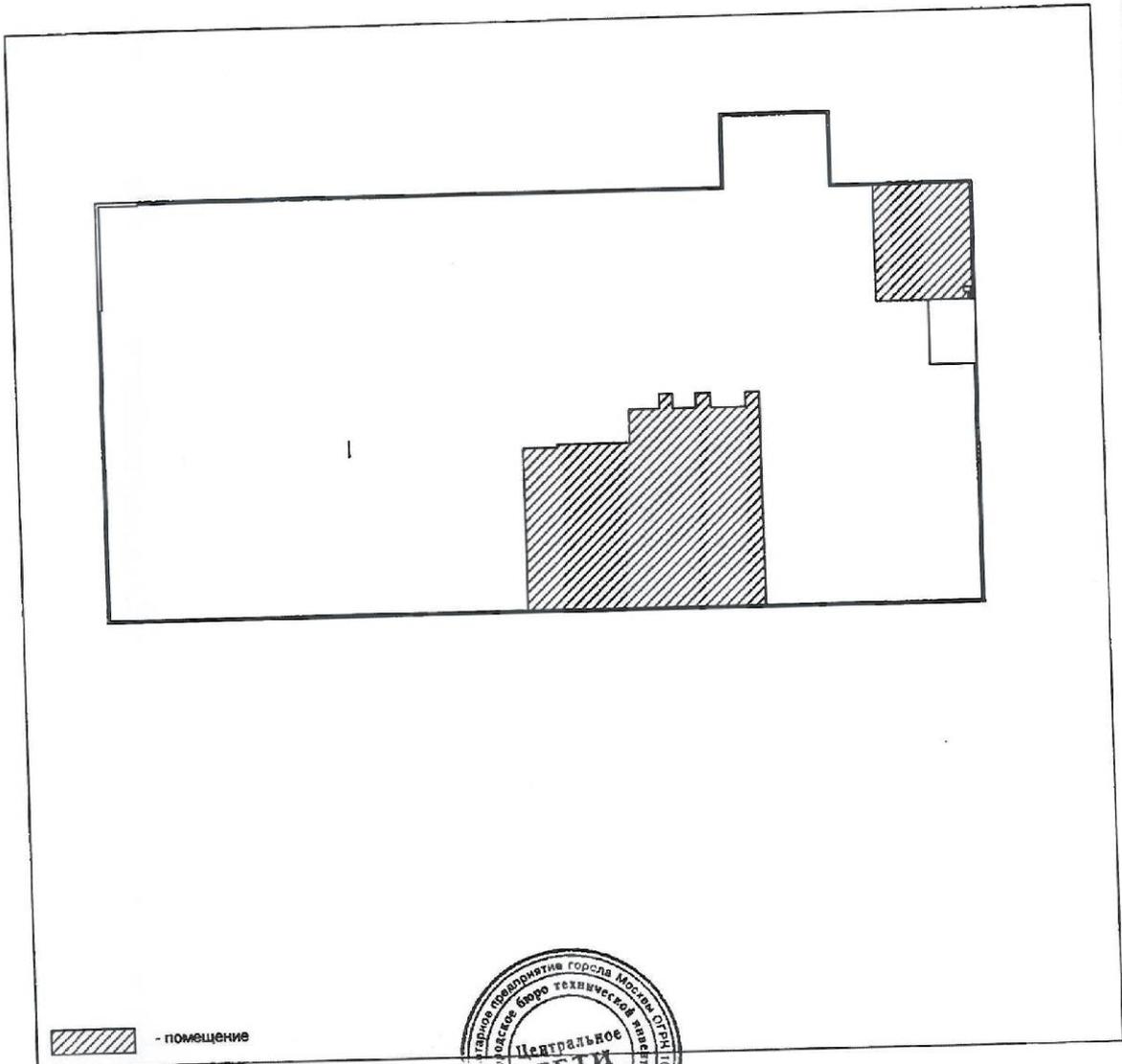
02 10 12 0011503

ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0046)  
План расположения помещения на этаже

9 ЭТАЖ



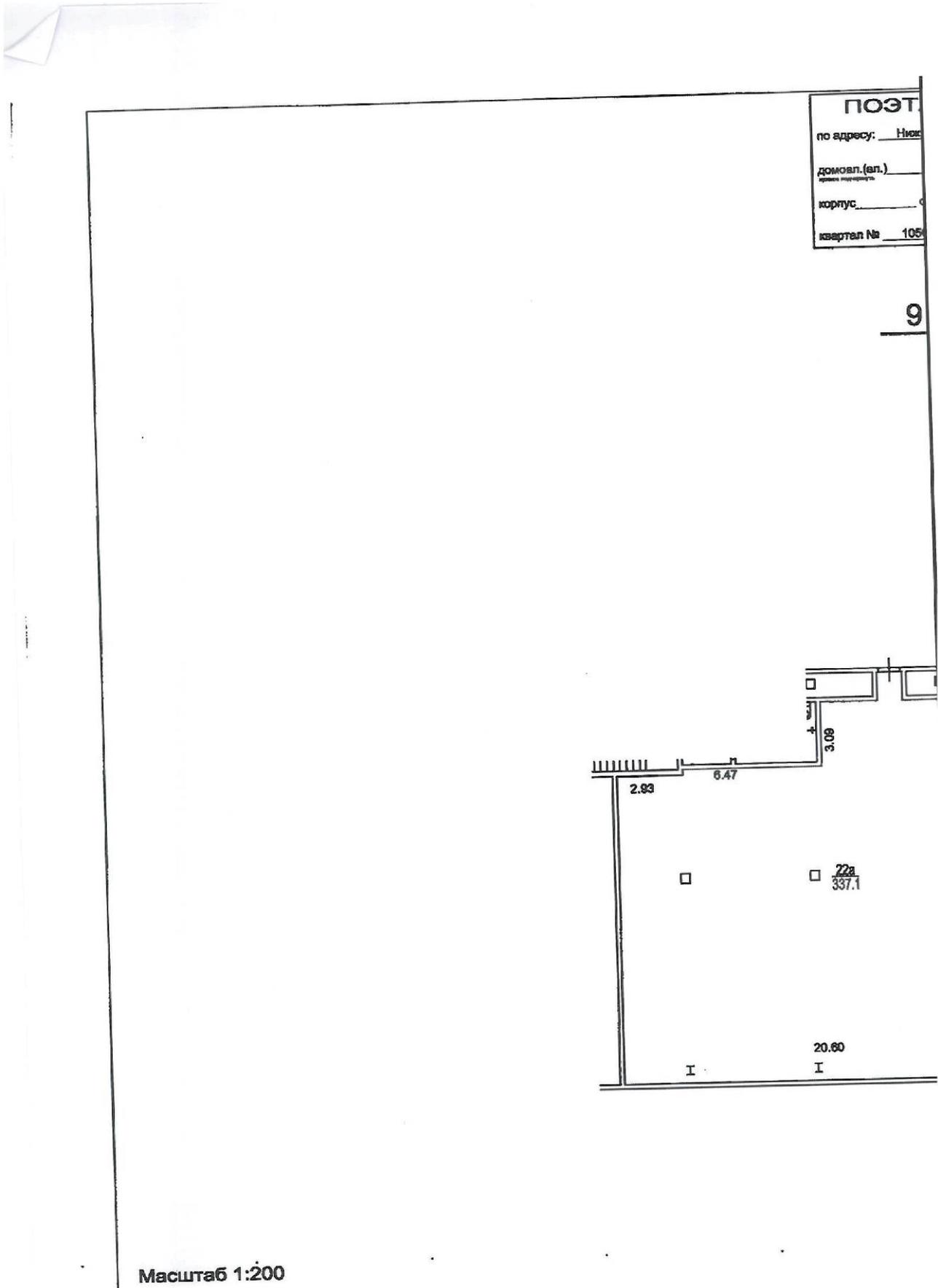
Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



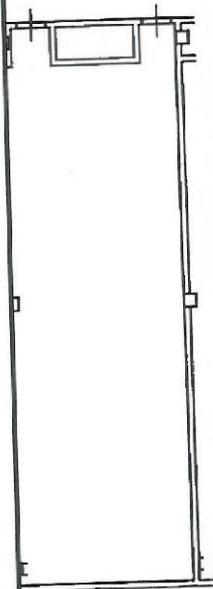
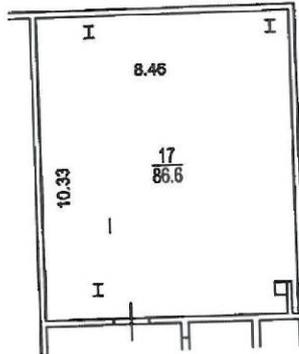
Курочкина Н.И.  
(инициалы, фамилия)





**ЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

ул. Красносельская ул.  
Красносельская ул. (красн., бульв. в т.д.)  
 дом 35  
 строение (сооружение) 64  
 ЦАО г.Москвы

**ЭТАЖ**

Разрешение на произведенное переоборудование  
 В разр. № 1 (ком. 22а)  
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено  
 " 18 " 04 2012 г.  
 Исполнитель подпись  
 Проверил подпись

Этажный план составлен по состоянию на  
 " 16 " 04 2012 г.  
 П/план снял Никитина Г.Н.  
 Проверил Светлова С.А.  
 " 30 " 05 2012 г.

Центральное БТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 16.04.2012  
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.22а)  
Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
9	17	офис	86,6	86,6		учрежд.		363	
	22а	офис	337,1	337,1		учрежд.			
Итого			423,7	423,7					
---Нежилые помещения всего			423,7	423,7					
в т.ч. Учрежденческие			423,7	423,7					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель



Никитина Г.Н.

23 10 302555

руководитель группы по обследованию  
зданий и сооружений  
Сайтова С.А.

① Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 12 0011500

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "16" декабря 2011 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3).

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У., данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность .

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 316,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комнаты. 136, 16, адрес объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-11/091/2011-739



Регистратор Горбачева Н. В.

  
 (подпись)

77-АН 478561



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 25.10.2011Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0046)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 9
- 1.3. Общая площадь помещения 316,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.136,16)	
Иное описание местоположения	-	

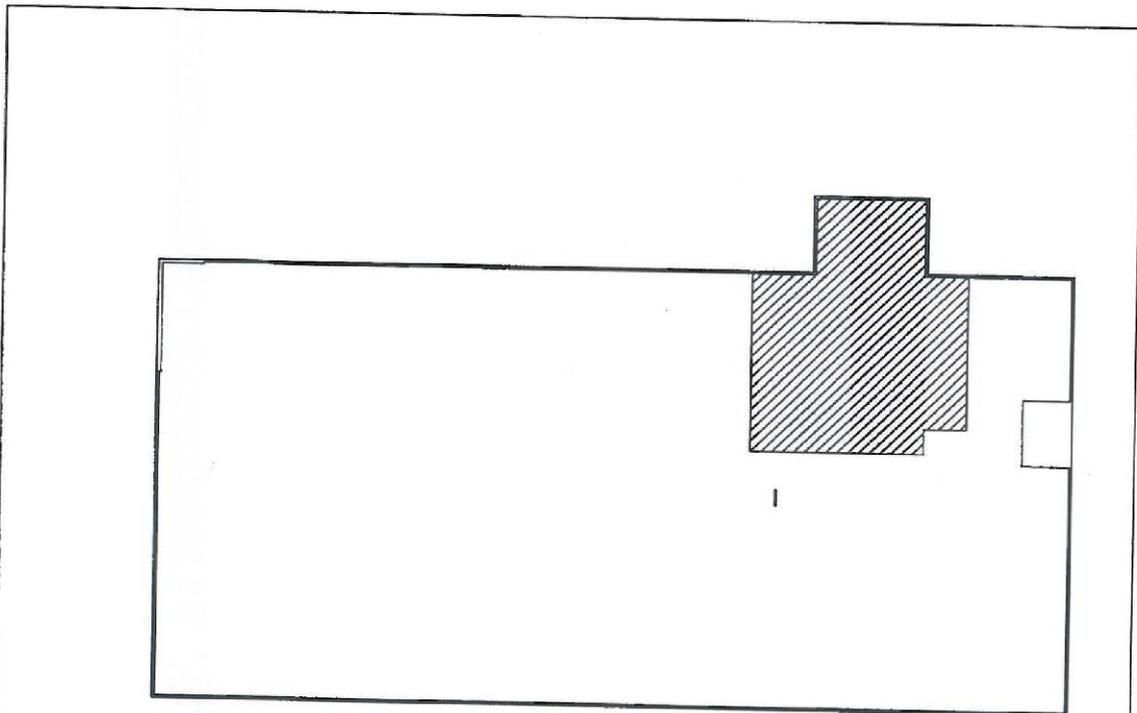
- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.136,16)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 19.10.2011  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.136)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Кирочкина  
(инициалы, фамилия)Дауд  
Валентина Ивановна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москва  
02 10 11 0068249

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2 , всего листов 2Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0046)

План расположения помещения на этаже

9 ЭТАЖ
 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



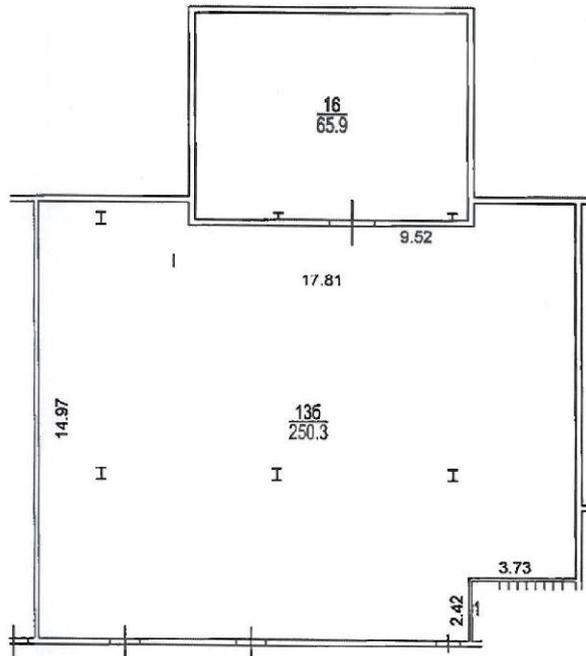
(подпись)

Дауд  
Валентина Ивановна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москва  
И.И. ДАУДИНА

(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	ул. Нижняя Красносельская
домовл. (вл.)	дом 35
корпус	строение (сооружение) 64
на часть	9 этажа помещ. (квартира) I
квартал №	1050/10 ЦАО г. Москвы

## 9 ЭТАЖ



1) **Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

Разрешение на произведенное переоборудование
В кварт. № л.1(к.136)
Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
" 19 " 10 2011 г.
Исполнитель <u>Голоденко Е.В.</u>
Проверил <u>Сайтова С.А.</u>

14 10 303637
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 19 " 10 2011 г.
П/план снял <u>Голоденко Е.В.</u>
Проверил <u>Сайтова С.А.</u>
" 25 " 10 2011 г.

Масштаб 1:200

## Центральное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 19.10.2011

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.136)

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
9	136	офис	250,3	250,3			учрежд.	363	
	16	офис	65,9	65,9			учрежд.		
Итого			316,2	316,2					
---Нежилые помещения всего			316,2	316,2					
в т.ч. Учрежденные			316,2	316,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

25.10.2011 г.

Исполнитель



Голоденко Е.В.

14 10 303637

Руководитель группы по обследованию  
зданий и сооружений  
Самцова С.А.

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



02 10 11 0068252

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **26 СЕН 2012**  
 Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200

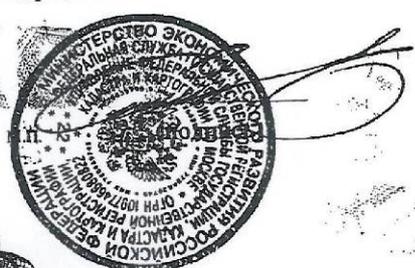
**Субъект (субъекты) права:** Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3, ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 629,1 кв.м, этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение П - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-22/049/2012-961

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-961

Регистратор **МОСКВА**  
 ДЕМКИН Е.Е.

  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
 ПО ГОРОДУ МОСКВЕ  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**77-АО 285169** 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0058)1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение технический этаж  
1.3. Общая площадь помещения 629,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.1,2,6-10)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.1,2,6-10)

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

1.10. Примечание: дата обследования - 22.03.2011  
Сведения об обременении: доверительное управление1.11. ГУП Мосгортранс (Центральное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ

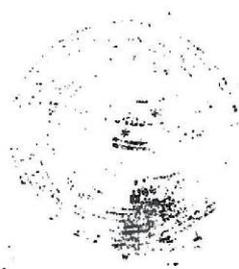
Н.И. Кирочкина  
(инициалы, фамилия)

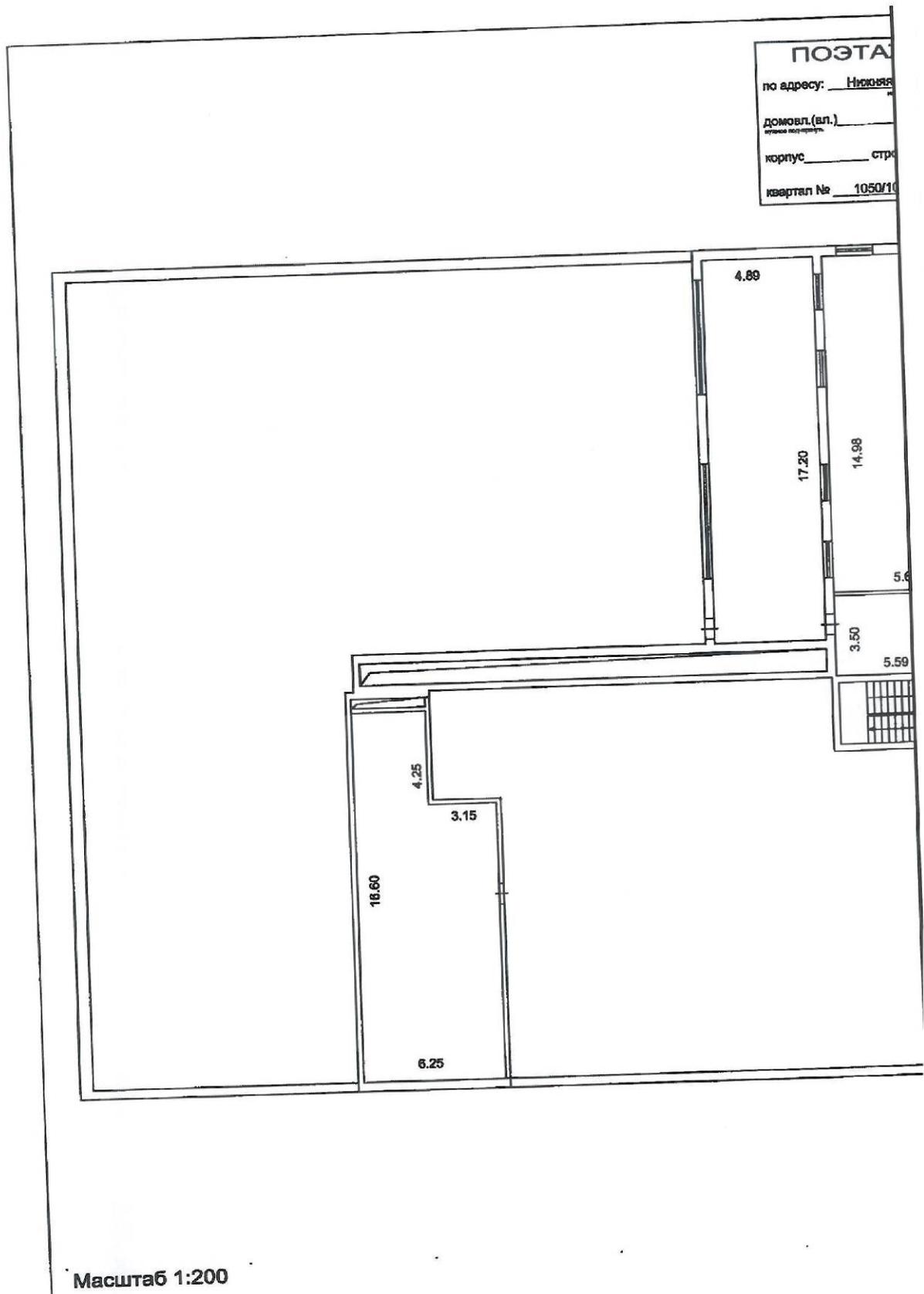
02 10 12 0011488

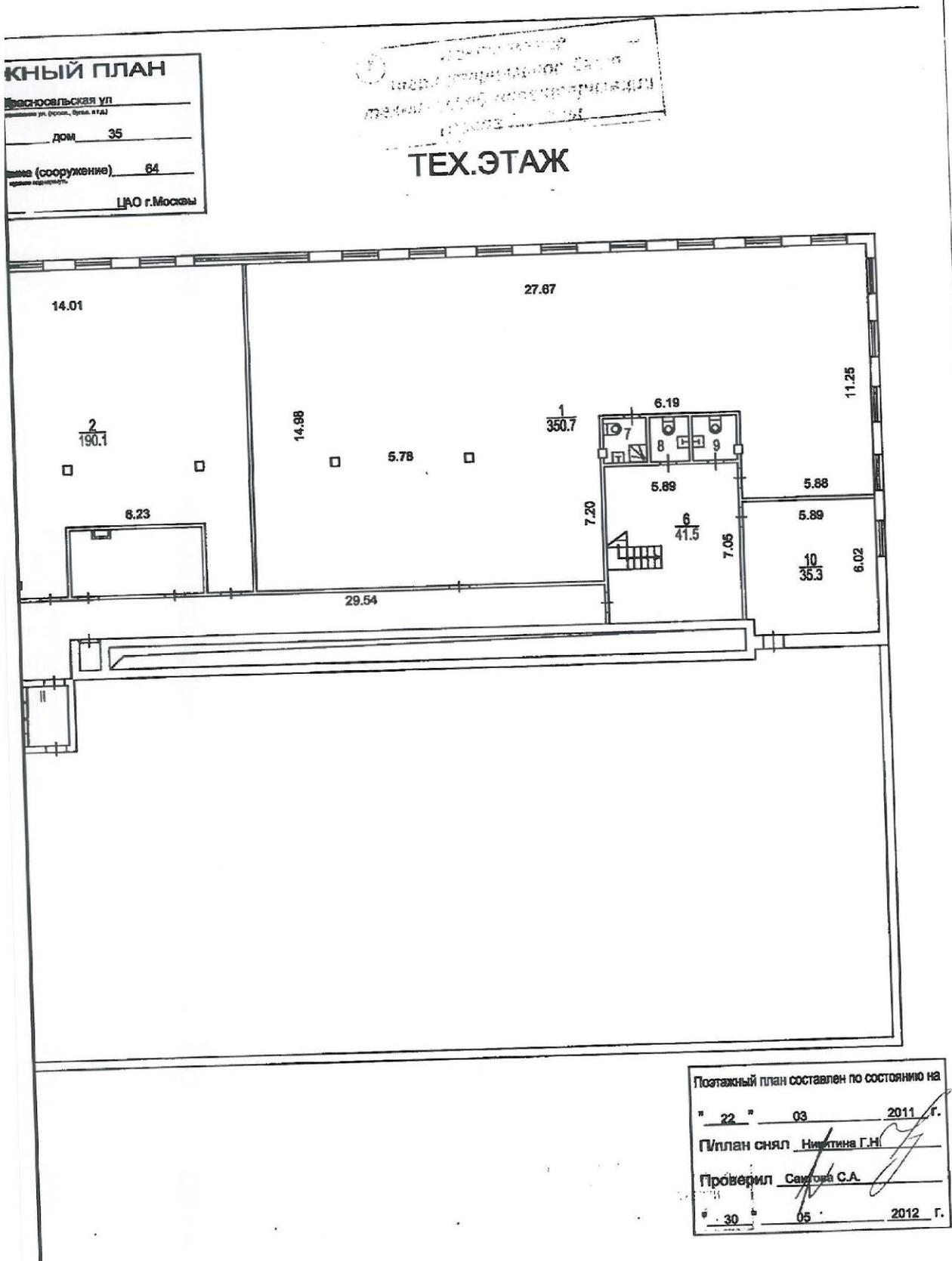


*Лисовский*  
Руководитель группы по  
строению и  
Сектор

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью *2* листов  
Курочкина  
Наталья Игоревна  
Начальник  
Центрального ТБТИ







Центральное БТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 22.03.2011

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 29.11.2010 N 3922-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
т	1	пом.подсобное	350,7		350,7			прочая	360
	2	пом.подсобное	190,1		190,1			прочая	
	6	коридор	41,5		41,5			прочая	
	7	санузел совмещ.	3,8		3,8			прочая	
	8	уборная	3,7		3,7			прочая	
	9	уборная	4,0		4,0			прочая	
	10	пом.подсобное	35,3		35,3			прочая	
Итого			629,1		629,1				
---Нежилые помещения всего			629,1		629,1				
в т.ч. Прочие			629,1		629,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Никитина Г.Н.

23 10 302555

Руководитель группы по оценке  
строений и сооружений  
Сайтов С.А.

① Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

02 10 12 0011485

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "20" июня 2012 года

Документы-основания: \* Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У., данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность.

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 146 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 23в, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-11/085/2012-182

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июня 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/085/2012-182

МОСКВА

Регистратор Васильченко С. Г.

(подпись)

77-АО 107227

РО

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 24.04.2012Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0046)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 9
- 1.3. Общая площадь помещения 146,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Васманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.23в)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.23в)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 16.04.2012  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.23в)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

М.П.

Н.И. Курочкина

(подпись)

(инициалы, фамилия)



03 10 12 0006356

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН  
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0046)

План расположения помещения на этаже

9 ЭТАЖ - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального ТБТИ М. П. (подпись) Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

<b>ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН</b>	
по адресу:	ул. Нижняя Красносельская
домовл. (вл.)	дом 35
корпус	строение (сооружение) 64
на часть	9 этажа помещ. (квартира) I
квартал №	1050/10 ЦАО г. Москвы

9 ЭТАЖ

<p style="text-align: center;">Разрешение на произведенное переоборудование</p> <p>В кварт. № п. (к. 23, 23а, 23б, 23в)</p> <p style="text-align: center;">Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено</p> <p>" 16 " 04 2012 г.</p> <p>Исполнитель <u>Никитина Г.Н.</u></p> <p>Проверил <u>Сайтова С.А.</u></p>	<p style="text-align: right; font-size: 10px;">24 10 300854</p> <p>Поэтажный план составлен по состоянию на</p> <p>" 16 " 04 2012 г.</p> <p>П/план снял <u>Никитина Г.Н.</u></p> <p>Проверил <u>Сайтова С.А.</u></p> <p>" 23 " 04 2012 г.</p>
---	---

Масштаб 1:200

Центральное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.04.2012

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.23в)

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
9	23в	офис	146,0	146,0					учрежд.	363
Итого			146,0	146,0						
---Нежилые помещения всего			146,0	146,0						
в т.ч. Учрежденные			146,0	146,0						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

24.04.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

24 10 300854



03 10 12 0006355

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "20" июня 2012 года

Документы-основания: \* Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У., данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность .

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 146 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 23в, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-11/085/2012-182

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июня 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/085/2012-182

МОСКВА

Регистратор: Васильченко С. Г.

(подпись)

77-АО 107227

РО

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 24.04.2012Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0046)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 9
- 1.3. Общая площадь помещения 146,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Васманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.23в)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.23в)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 16.04.2012  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.23в)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

М.П.

Н.И. Курочкина

(подпись)

(инициалы, фамилия)



03 10 12 0006356

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН  
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0046)

План расположения помещения на этаже

9 ЭТАЖ

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального ТБТИ

М. П. \_\_\_\_\_ (подпись)

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)



Центральное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.04.2012

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.23в)

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
9	23в	офис	146,0	146,0				учрежд.	363
Итого			146,0	146,0					
---Нежилая помещения всего			146,0	146,0					
в т.ч. Учрежденческие			146,0	146,0					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

24.04.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

24 10 300854



03 10 12 0006355

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 25 СЕН 2012

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200

**Субъект (субъекты) права:** Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3, ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

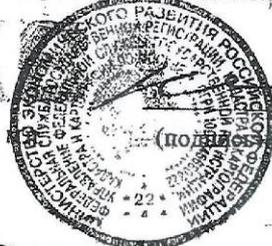
**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 759 кв.м, этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-22/049/2012-873

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-873

Регистратор **ПЕТРОВ Д.В.**



77-АО 285186



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0030)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4
- 1.3. Общая площадь помещения 759,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.23)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.23)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007  
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № МА-13-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И.Курочкина  
(инициалы, фамилия)

02 10 12 0011522

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН  
ПОМЕЩЕНИЯ

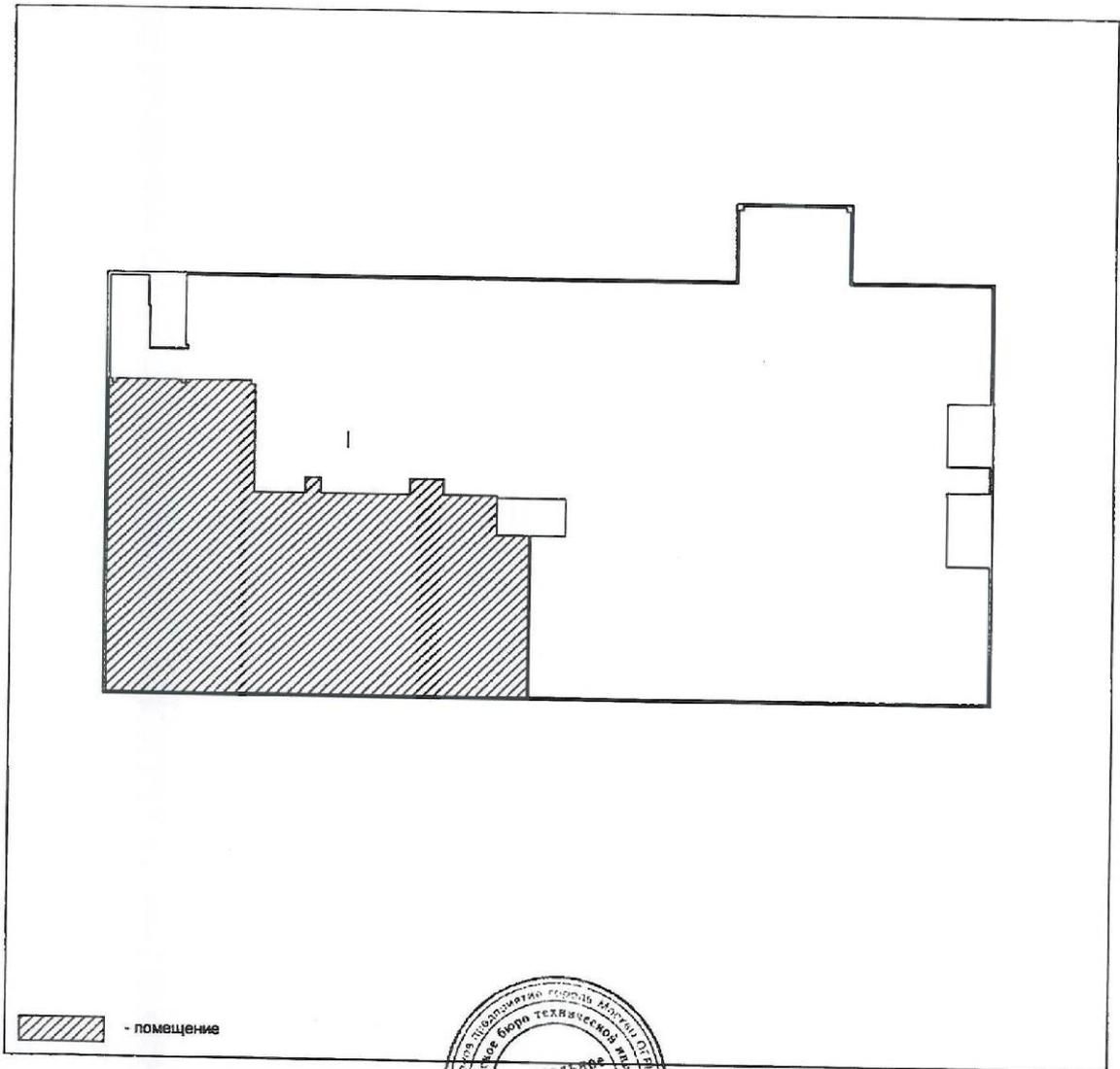
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0030)

План расположения помещения на этаже

4 ЭТАЖ



 - помещение

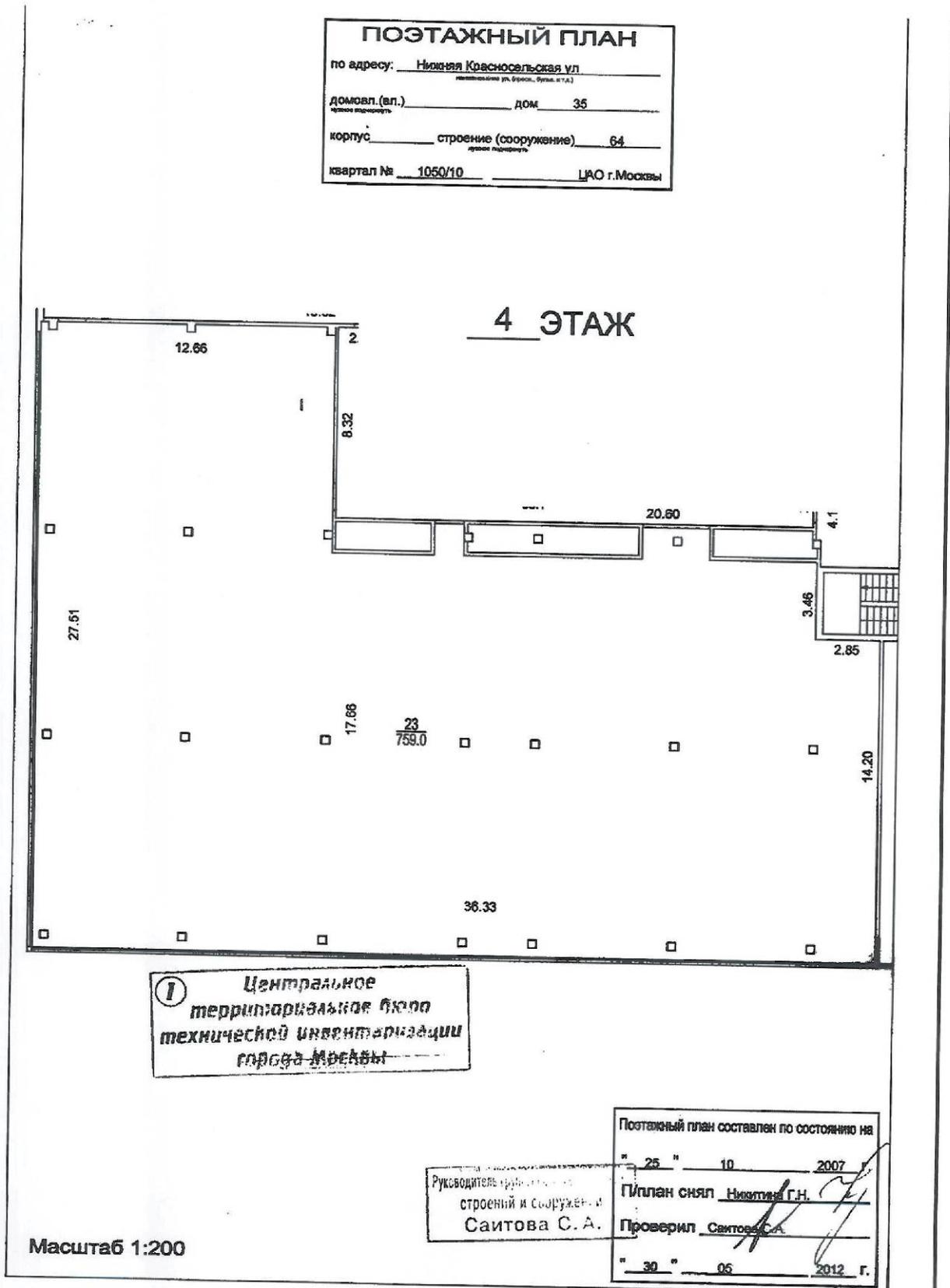
Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Курочкина Н.И.  
(инициалы, фамилия)





## Центральное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
4	23	офис	759,0	759,0			учрежд.		319
Итого			759,0	759,0					
---Нежилые помещения всего			759,0	759,0					
в т.ч. Учрежденные			759,0	759,0					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель



Никитина Г.Н.

23 10 302555

Руководитель группы по выполнению  
строительных работ  
Салтова С.А.

1 Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 12 0011521

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **25 СЕН 2012**

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200

**Субъект (субъекты) права:** Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3, ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,9 кв.м, этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение 1 - комната 22, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-22/049/2012-884

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **25 СЕН 2012** года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-884

Регистратор **ПЕТРОВ Д.А.**

  
 (ПОДПИСЬ)

**77-АО 285184**

  
**РФ**

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0030)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4
- 1.3. Общая площадь помещения 651,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.22)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.22)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007  
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

02 10 12 0011529

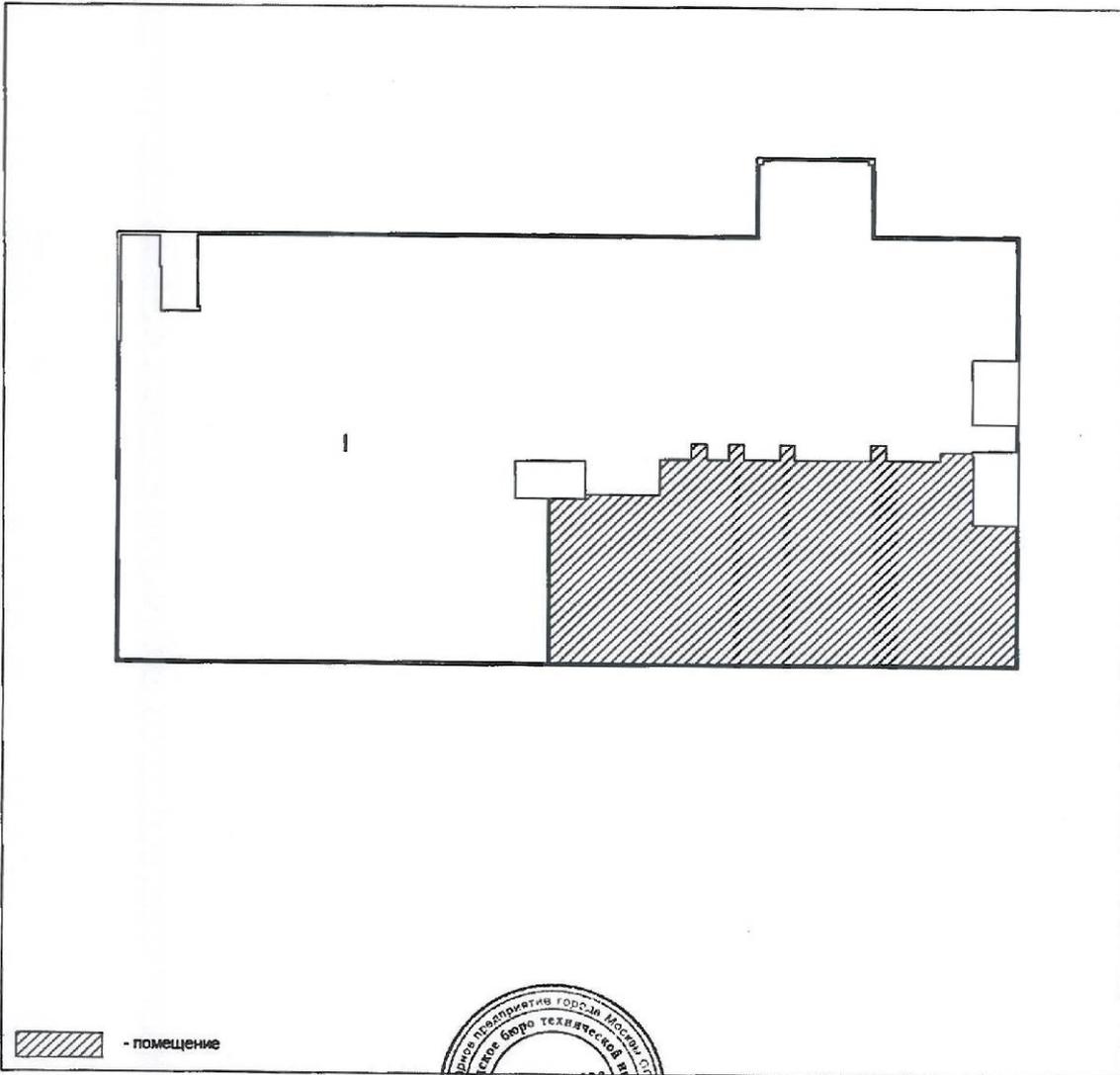
## ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0030)

План расположения помещения на этаже

4 ЭТАЖ

 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Курочкина Н.И.  
(инициалы, фамилия)

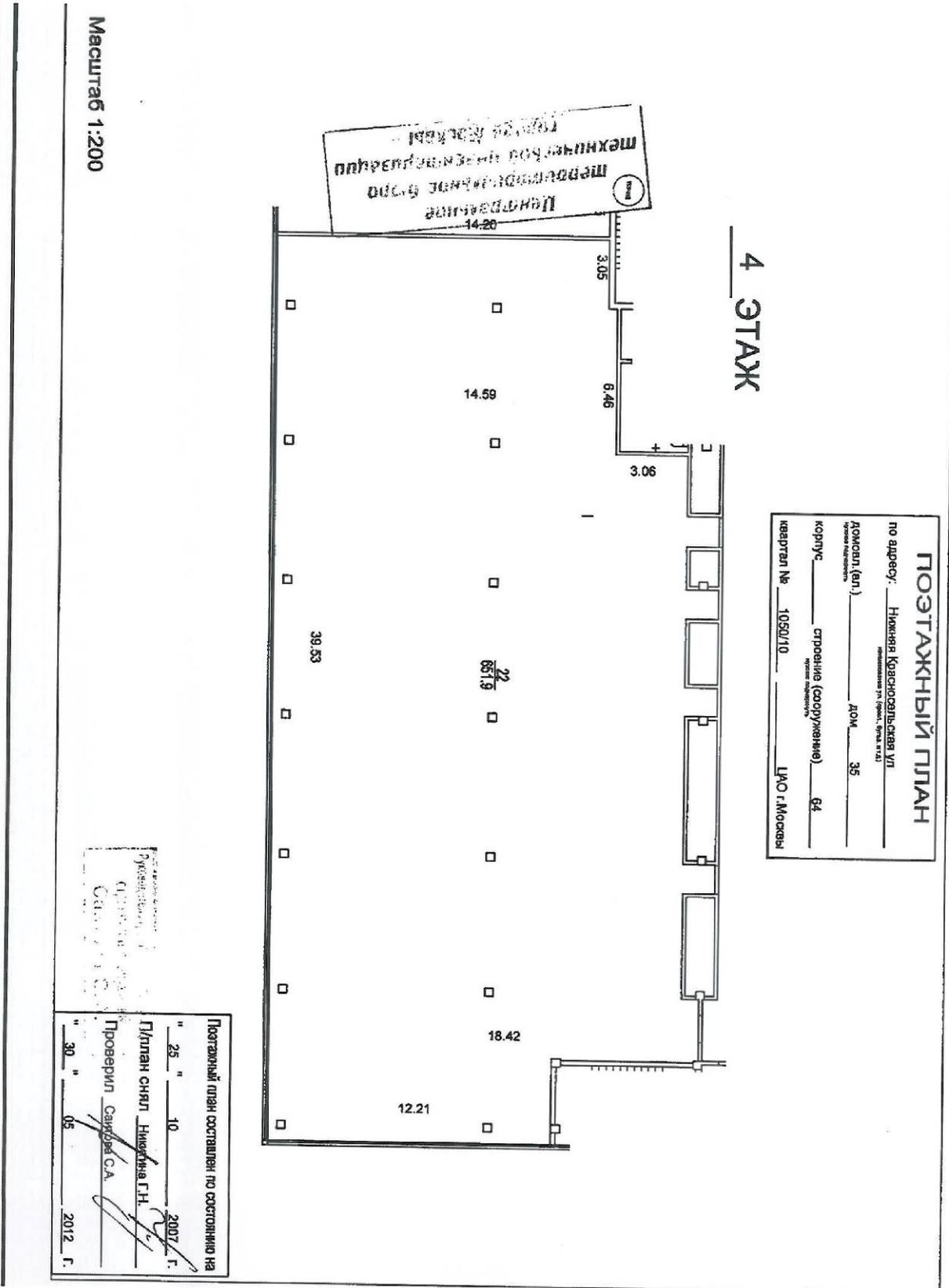
*Исходные*

Рассмотрено  
Специальной комиссии  
по оценке рыночной стоимости  
нежилых помещений  
г. Москва

...протестировано, пронумеровано и  
скреплено печатью *2* листов  
Курочкина *2*

Наталья Игоревна  
Начальник  
Центрального ТЭТИ





Центральное ТВИМ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
4	22	офис	651,9	651,9		учрежд.			319
Итого			651,9	651,9					
---Нежилые помещения всего			651,9	651,9					
в т.ч. Учрежденческие			651,9	651,9					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

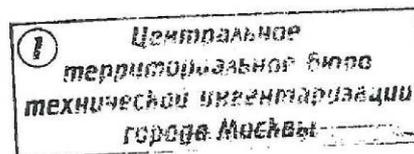
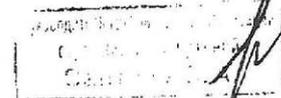
Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555



02 10 12 0011526

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **25 ФЕВ 2013**

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Решение Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 10.12.2012 о разделении объектов

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
Закранный паевый инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион - Рентный"; данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 596,9 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение П - комнаты 1, Б, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
**25 ФЕВ 2013** года сделана запись регистрации № 77-77-22/020/2013-172

**МОСКВА**

Регистратор  
**БАРАНОВА А.В.**

**РО**

77-АО 553885

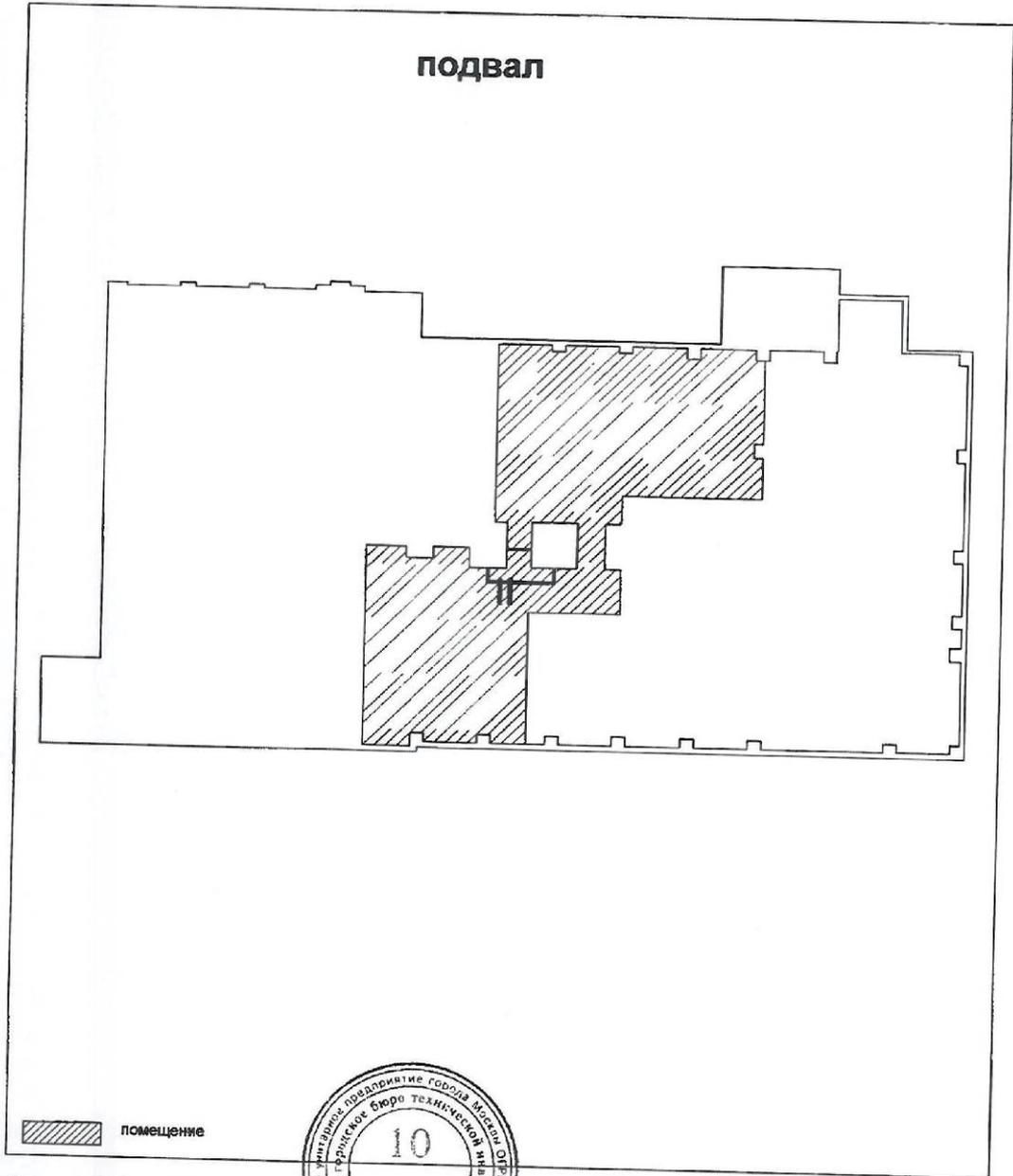


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0053)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Центрального



М. П.

(подпись)

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Курсына  
Центрального БТИ г. Москвы  
(инициалы, фамилия)

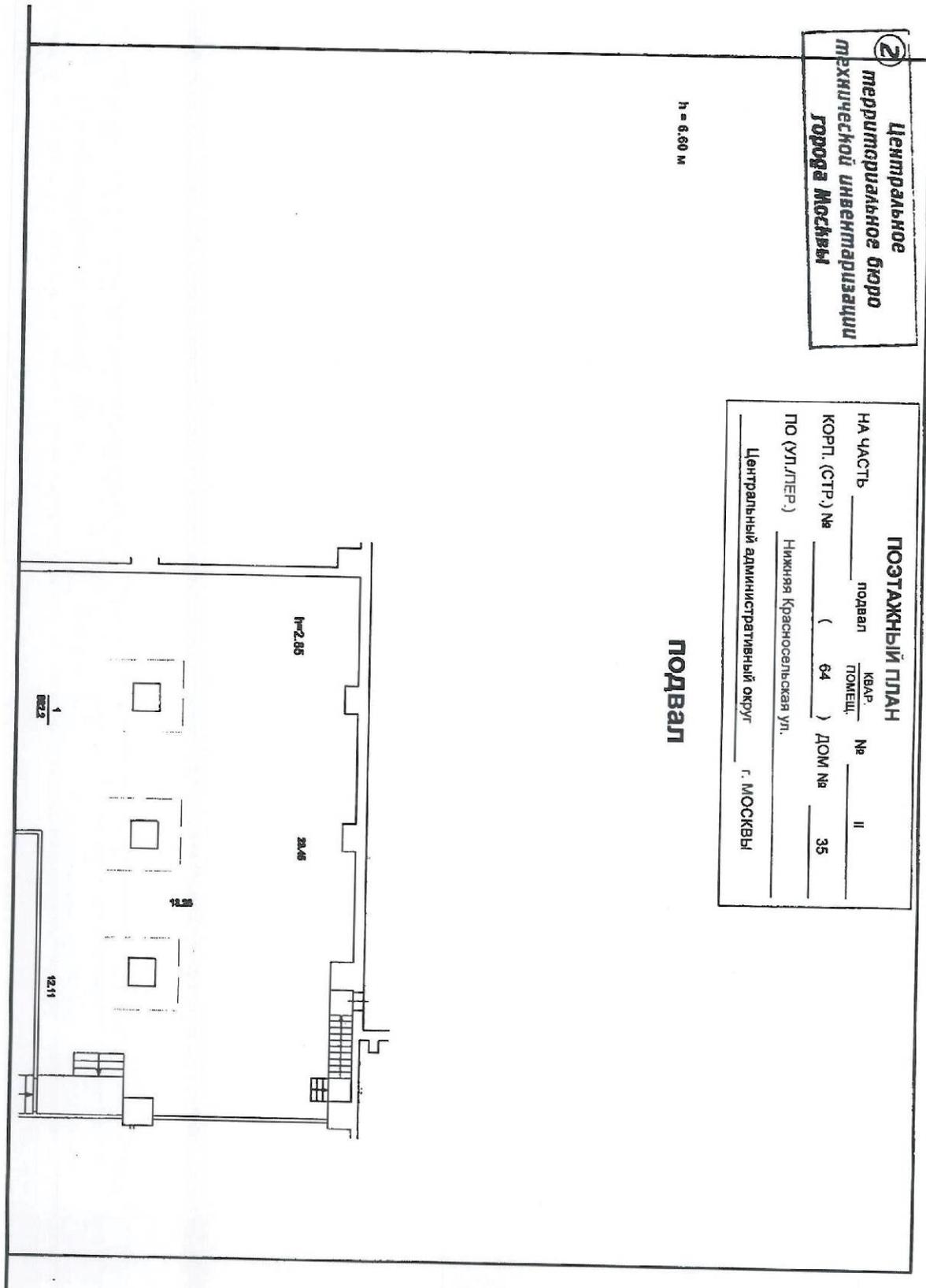
Техник-инвентаризатор  
Волкова Е. В.

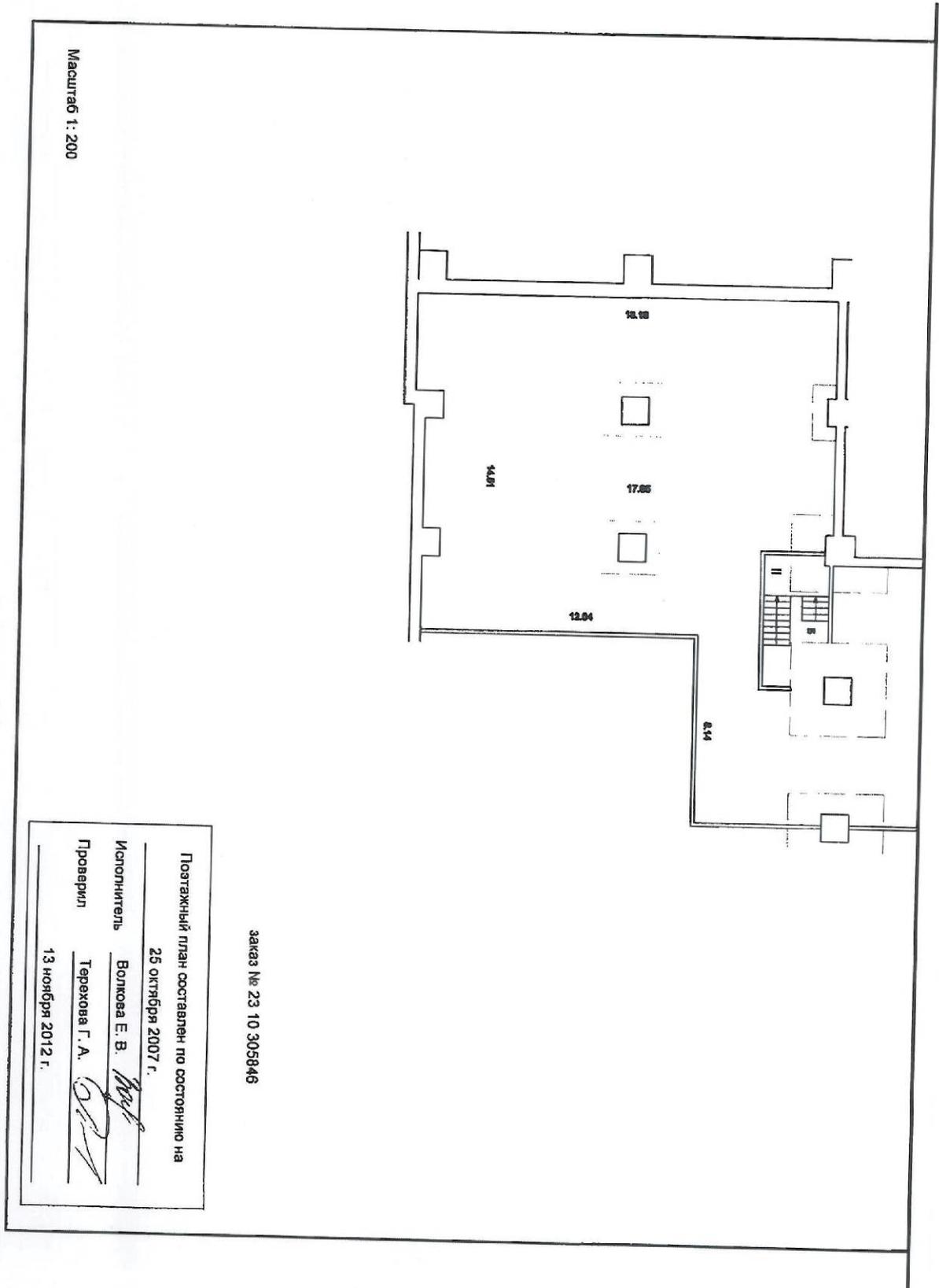
*Е.В. Волкова*  
*Е.В. Волкова*



Содержит печатью *2* листов

С. П. Жданов  
Е. В. Алексеева  
З. В. Качадыкина  
Центральный ИТЦ





Центральное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N II Тип: Культпросветительские

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	столовая	582,2	582,2					285
В		клетка лестнич	14,7			общепит			
						учрежд.			
Итого			596,9	582,2	14,7				
---Нежилые помещения всего			596,9	582,2	14,7				
в т.ч. Учрежденческие			14,7		14,7				
Обществ.питания			582,2	582,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

13.11.2012 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Волкова Е.В.

23 10 305846

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы




02 10 12 0060063



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

21 СЕН 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3, ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 760 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-636

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
21 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-636

Регистратор

МОСКВА



77-АО 279692



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012

- Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0026)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь помещения 760,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.23)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.23)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 15.07.2011  
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МД-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

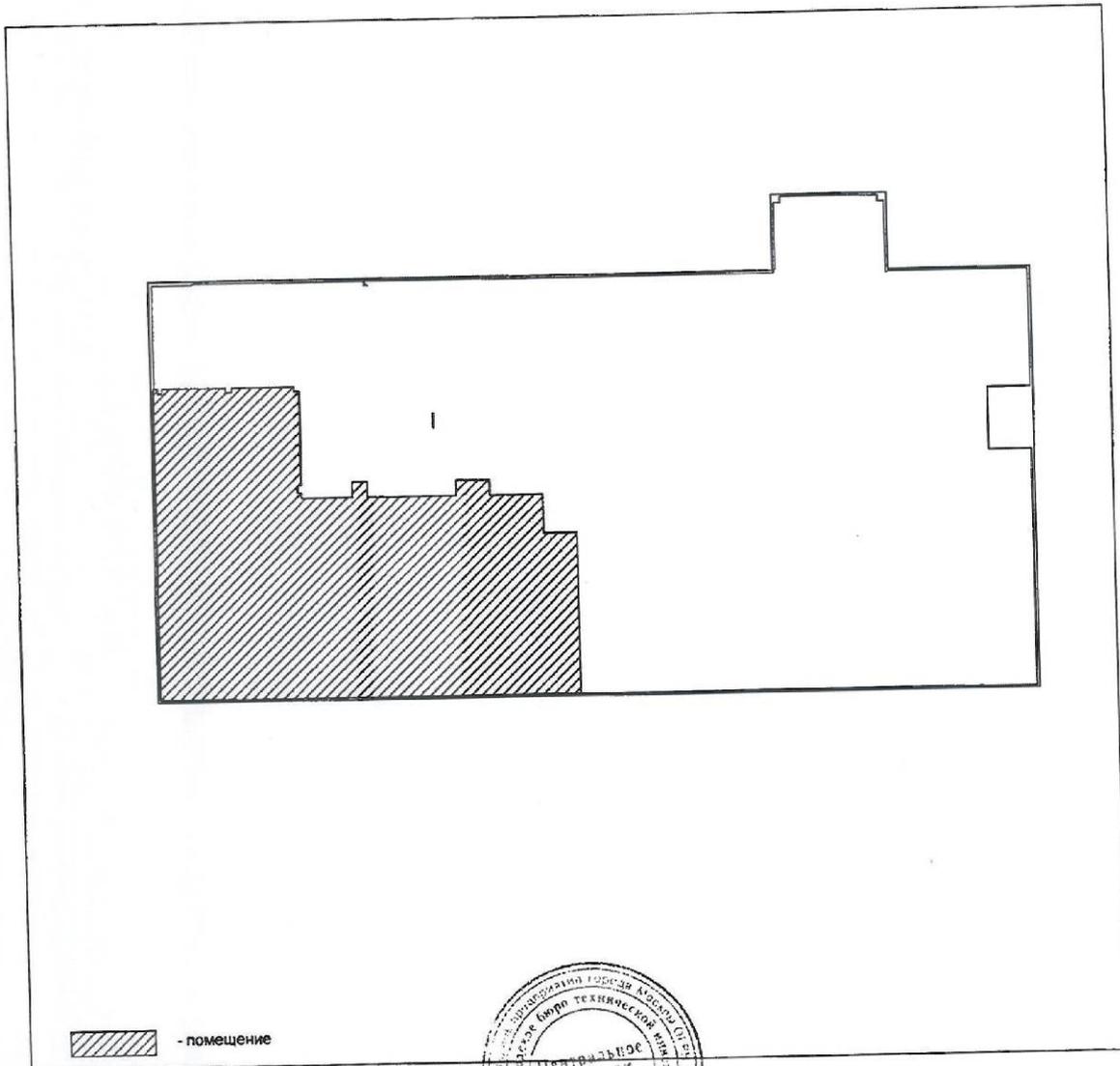
02 10 12 0011595

## ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

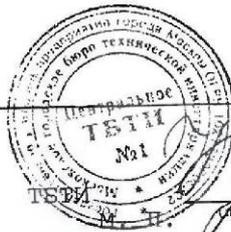
Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0026)

План расположения помещения на этаже

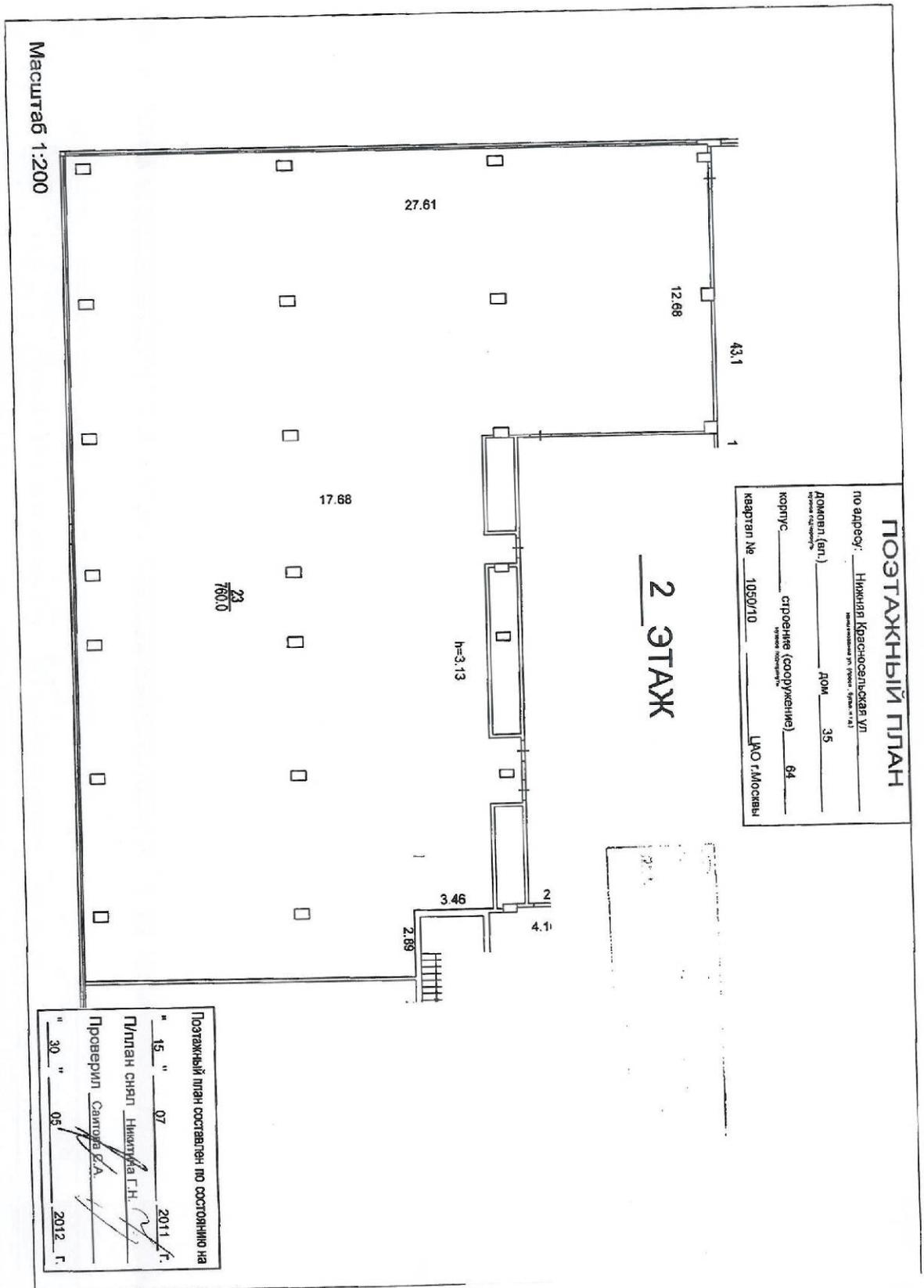
2 ЭТАЖ

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

по адресу: Нижняя Красносельская ул.  
коммунальный ул. (проект), стр. № 64

Домовый (вл.) № \_\_\_\_\_ дом 35

корпус строение (сооружение) 64  
муниципальный

квартира № 1050/10 ЦМО Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 15 " 07 2011 г.

Планировал Никитина Г.Н.

Проверил Самодов С.А.

" 30 " 08 2012 г.

Центральное ТВИИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 15.07.2011  
Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
2	23	офис	760,0	760,0					учрежд.	313
Итого			760,0	760,0						
---Нежилые помещения всего			760,0	760,0						
в т.ч. Учрежденческие			760,0	760,0						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

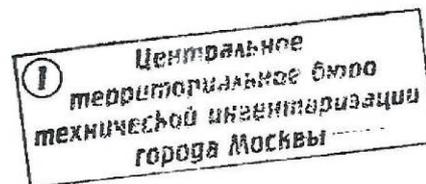
Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Никитина Г.Н.

23 10 302555



02 10 12 0011594



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 21 СЕН 2012

Документы-основания: - Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3, ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 747,5 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17, 22, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-644

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

21 СЕН 2012

года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-644

Регистратор

МОСКВА



77-АО 279696



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 30.05.2012Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0026)1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 21.3. Общая площадь помещения 747,5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.17,22)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -  
(комната, квартира)1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната -1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.17,22)1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -1.10. Примечание: дата обследования - 15.07.2011  
Сведения об обременении: доверительное управление1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № МД-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

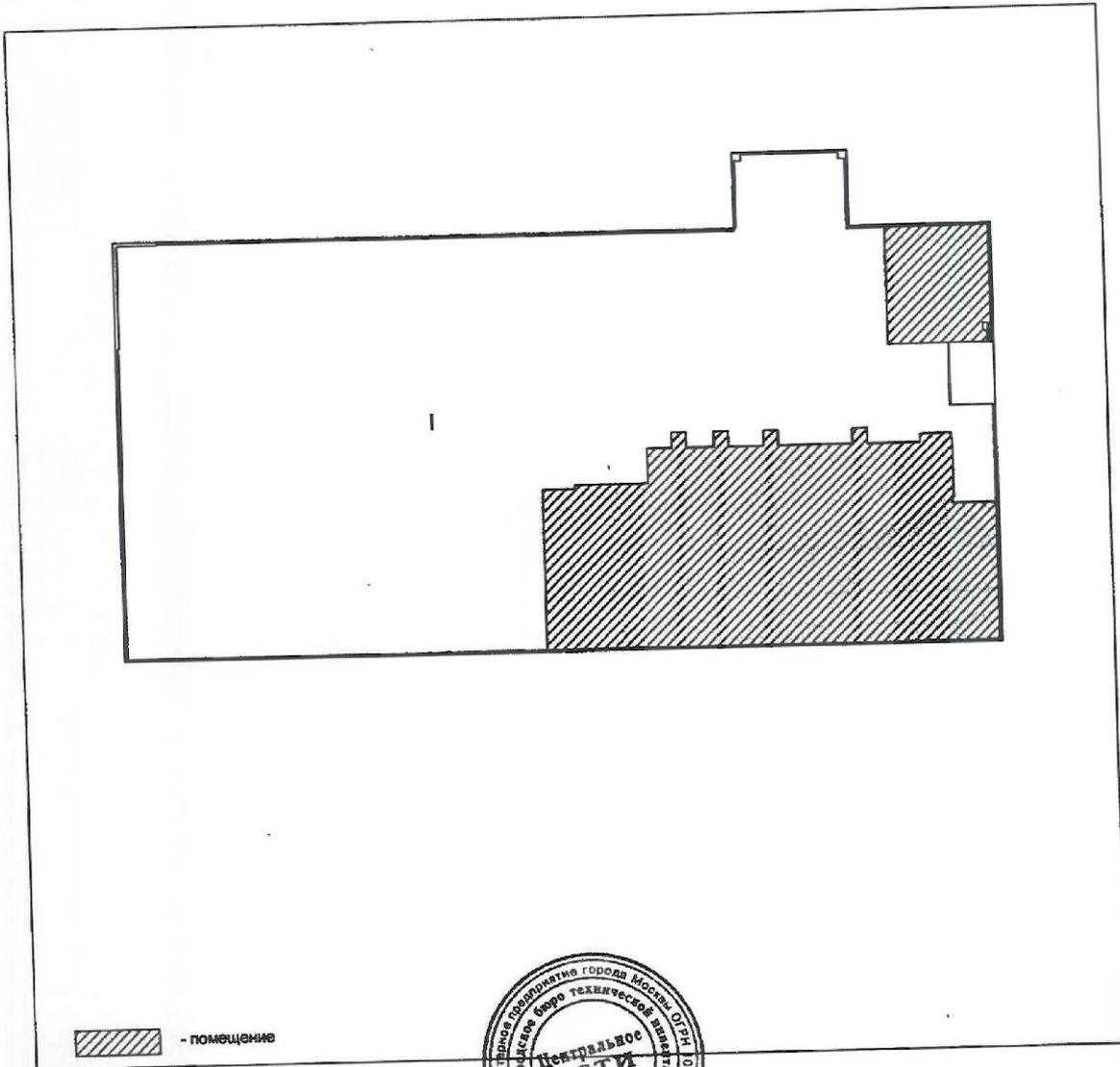
02 10 12 0011577

ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0026)  
План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



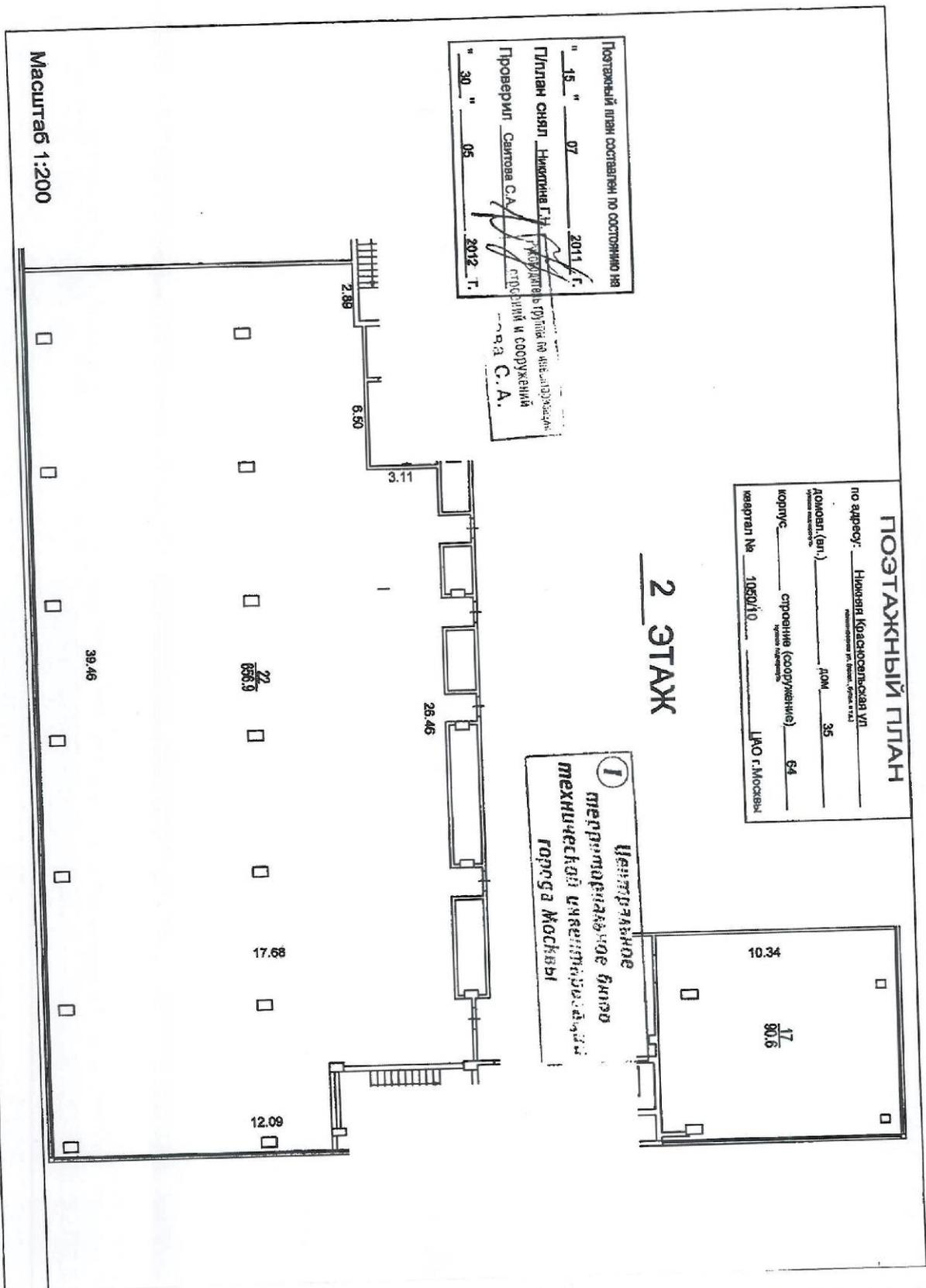
Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)



Центральное ТЭИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 15.07.2011  
Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
2	17	офис	90,6	90,6				313	
	22	офис	656,9	656,9					
Итого			747,5	747,5					
---Нежилые помещения всего			747,5	747,5					
в т.ч. Учрежденные			747,5	747,5					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

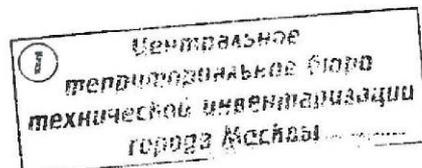
30.05.2012 г.

Исполнитель

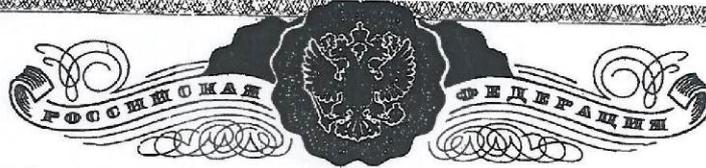


Никитина Г.Н.

23 10 302555



02 10 12 0011576



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 19 СЕН 2012

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "ТрастЮнион - Рентный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053, с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1, от 25.11.2010 №1785-94169053-2, от 16.12.2010 №1785-94169053-3, ) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. (ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, дата гос.регистрации: 06.06.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Хорошевское ш., д. 32А)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 687,3 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-620

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
19 СЕН 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-22/049/2012-620

Регистратор

МОСКВА  
БЛАСКО С.В.

М.П.



77-АО 279704



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2

- Дата 30.05.2012
- Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927;0002)
1. Описание объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 687,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.17)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.17)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007  
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Кирочкина  
(инициалы, фамилия)

02 10 12 0011571

## ПОМЕЩЕНИЯ

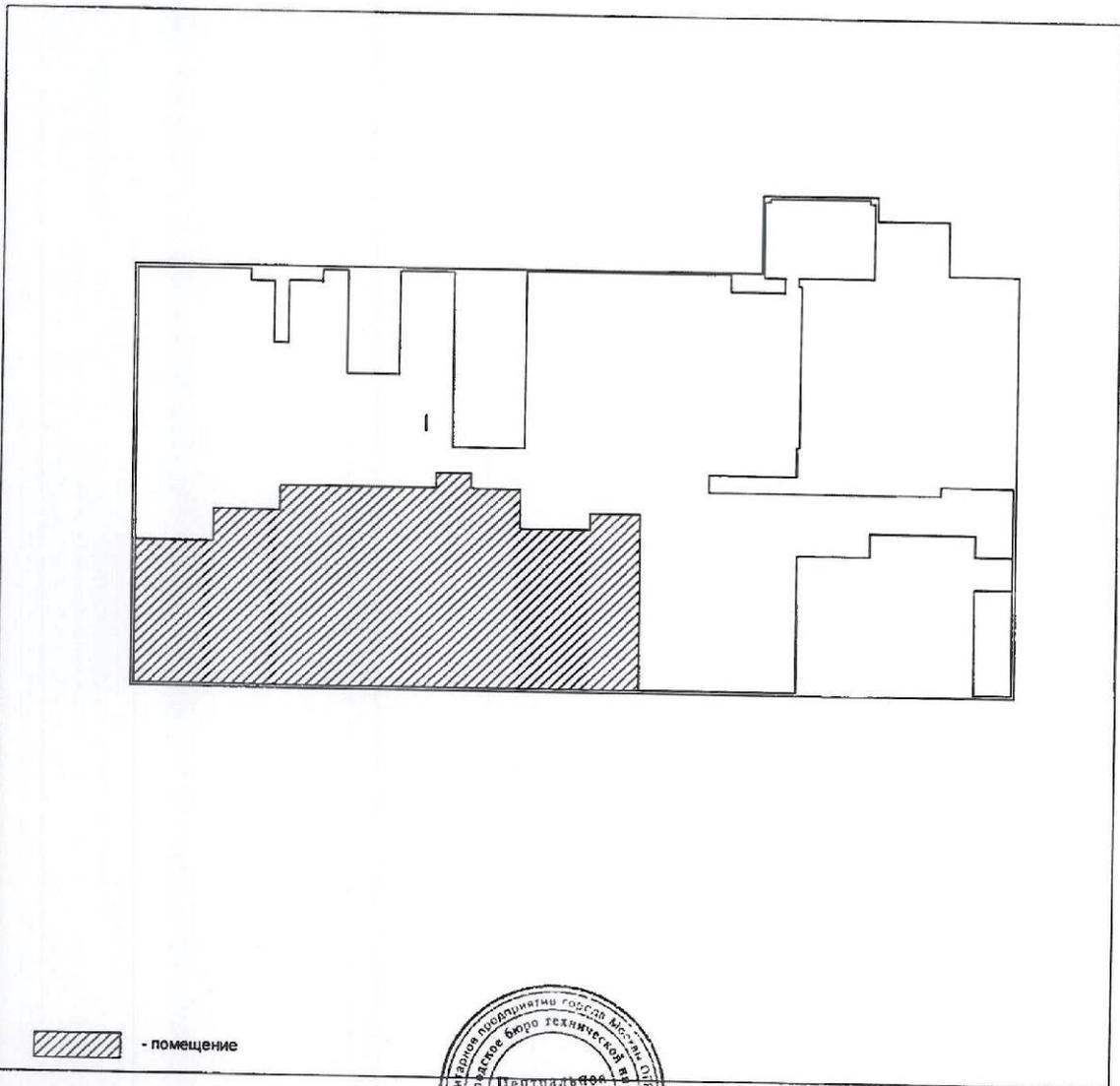
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0002)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ

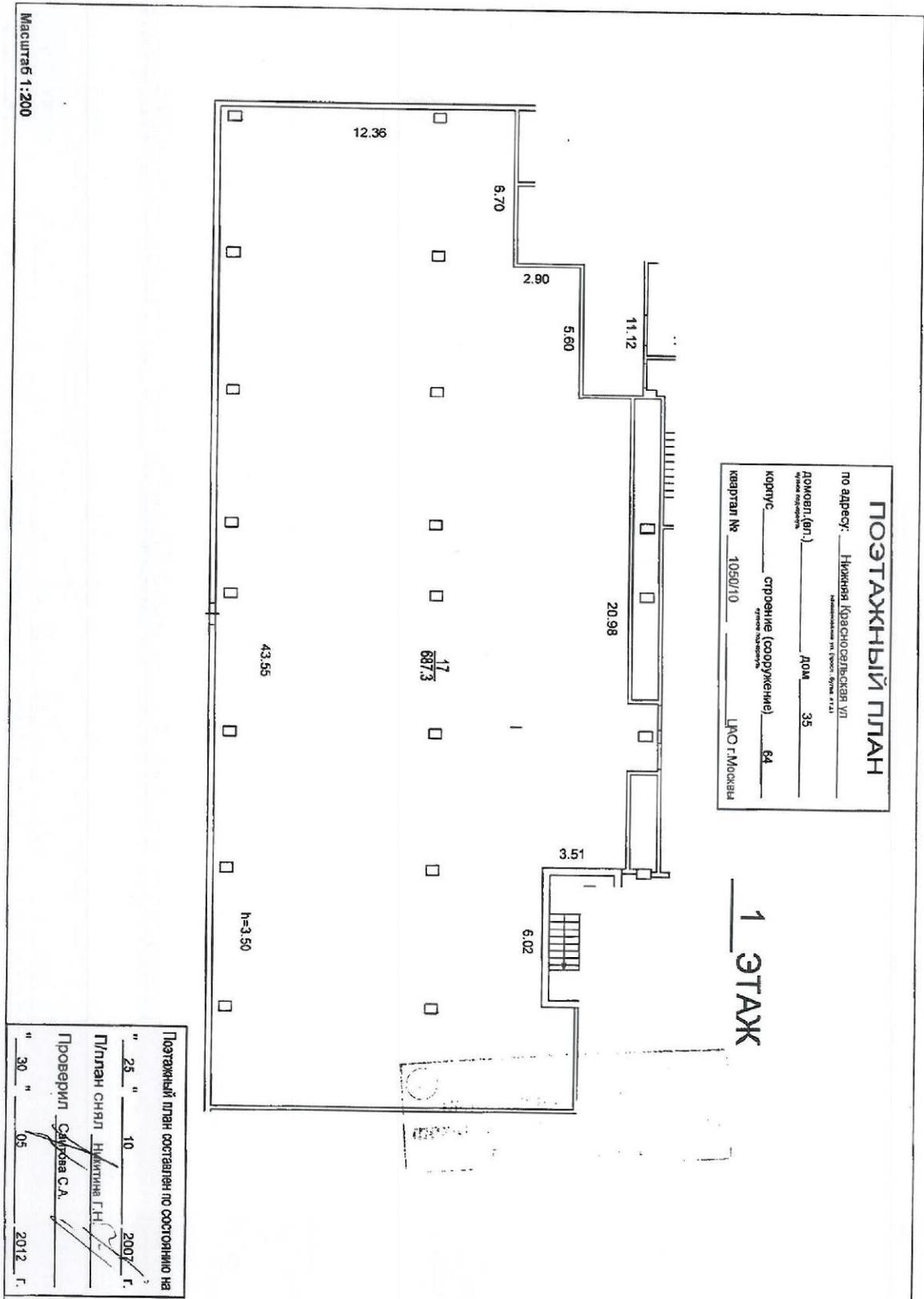
Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



М. П. (подпись)

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)



Центральное БТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	17	офис	687,3	687,3			учрежд.		350
Итого			687,3	687,3					
---Нежилые помещения всего			687,3	687,3					
в т.ч. Учрежденные			687,3	687,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

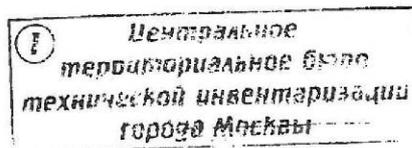
Экспликация на 1 странице

30.05.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

23 10 302555



02 10 12 0011568

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 25 ФЕВ 2013

Документы-основания:
 

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Решение Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 10.12.2012 о разделении объектов

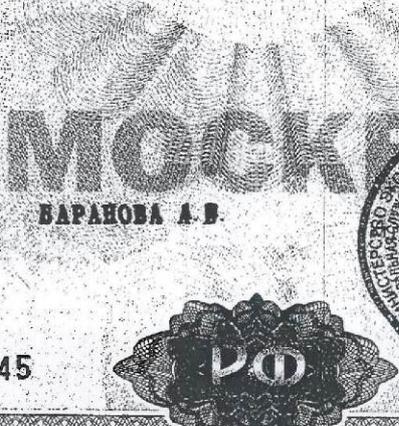
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион - Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 386,3 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты 30, с 33 по 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 25 ФЕВ 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/020/2013-175



Регистратор  
**БАРАНОВА А.В.**

77-АО 553945



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2

- Дата 13.11.2012
- Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее  
 присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927;0002)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 386,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.30,33-35)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.30,33-35)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007  
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



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

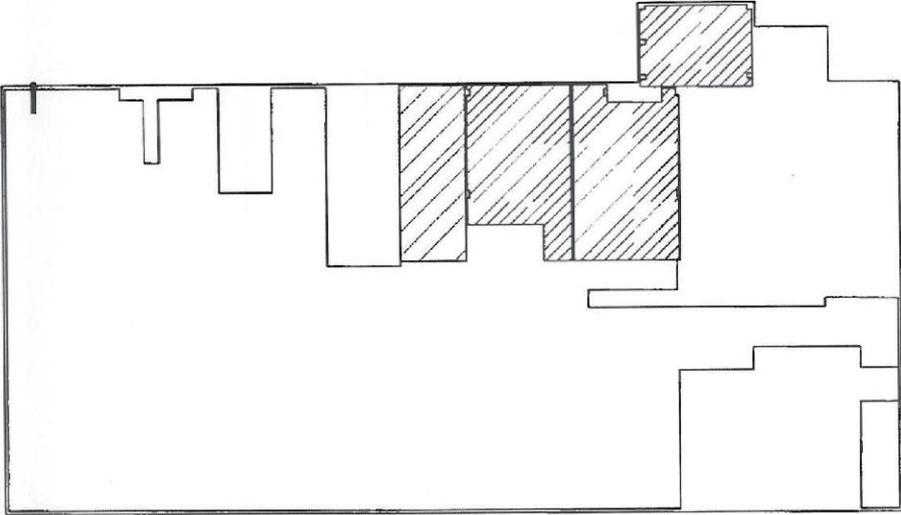


02 10 12 0060049

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2, всего листов 2Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0002)

## 2. План расположения помещения на этаже

1 й этаж



 помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Центрального



(подпись)

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

Техник-инвентаризатор  
Волкова Е.В.

*Волкова Е.В.*  
*Волкова Е.В.*

скреплено печатью 10 листов

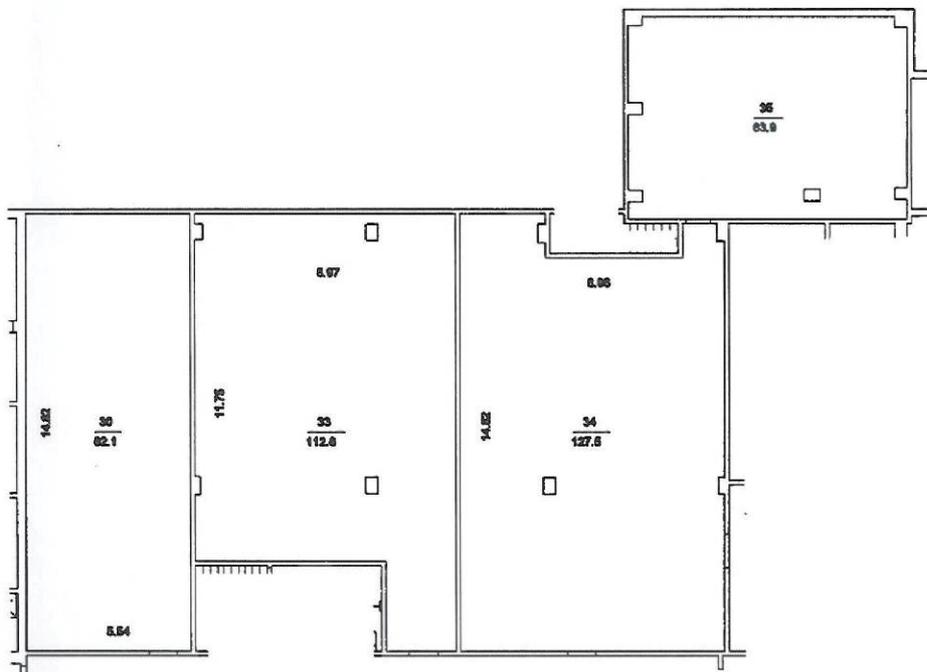


Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № 1  
 ПОМЕЩ.  
 КОРП. (СТР.) №          ( 64 ) ДОМ № 35  
 ПО (УЛ./ПЕР.) Нижняя Красносельская ул.  
Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.60 м

**1 й этаж**

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

заказ № 23 10 305846

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 25 октября 2007 г.

Исполнитель Волкова Е. В. *[Signature]*

Проверил Терехова Г. А. *[Signature]*

13 ноября 2012 г.

Масштаб 1: 200

Центральное ТБТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 25.10.2007

ф.25

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	30	офис	82,1	82,1					350
	33	офис	112,8	112,8					
	34	офис	127,5	127,5					
	35	офис	63,9	63,9					
Итого			386,3	386,3					
---Нежилые помещения всего			386,3	386,3					
в т.ч. Учрежденческие			386,3	386,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

13.11.2012 г.

Исполнитель

*Волкова Е.В.*

Волкова Е.В.

23 10 305846

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

*Волкова Е.В.*



02 10 12 0060050

  
 ФЕДЕРАЦИЯ  
 РОССИЙСКАЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 25 ФЕВ 2013

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Решение Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 10.12.2012 о разделении объектов

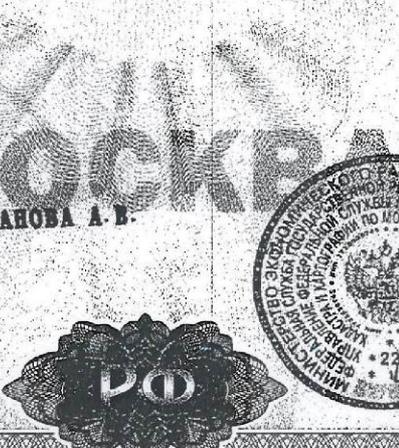
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион - Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 265,3 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 2 по 6, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 25 ФЕВ 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/020/2013-173

  
 МОСКВА  
 Регистрактор  
 БАРАНОВА А.В.  
 77-АО 553886  
  


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 13.11.2012Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0001)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
- 1.3. Общая площадь помещения 265,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.2-6,А)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.2-6,А)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007  
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГУП МосгортГИ (Центральный ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № 36/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



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



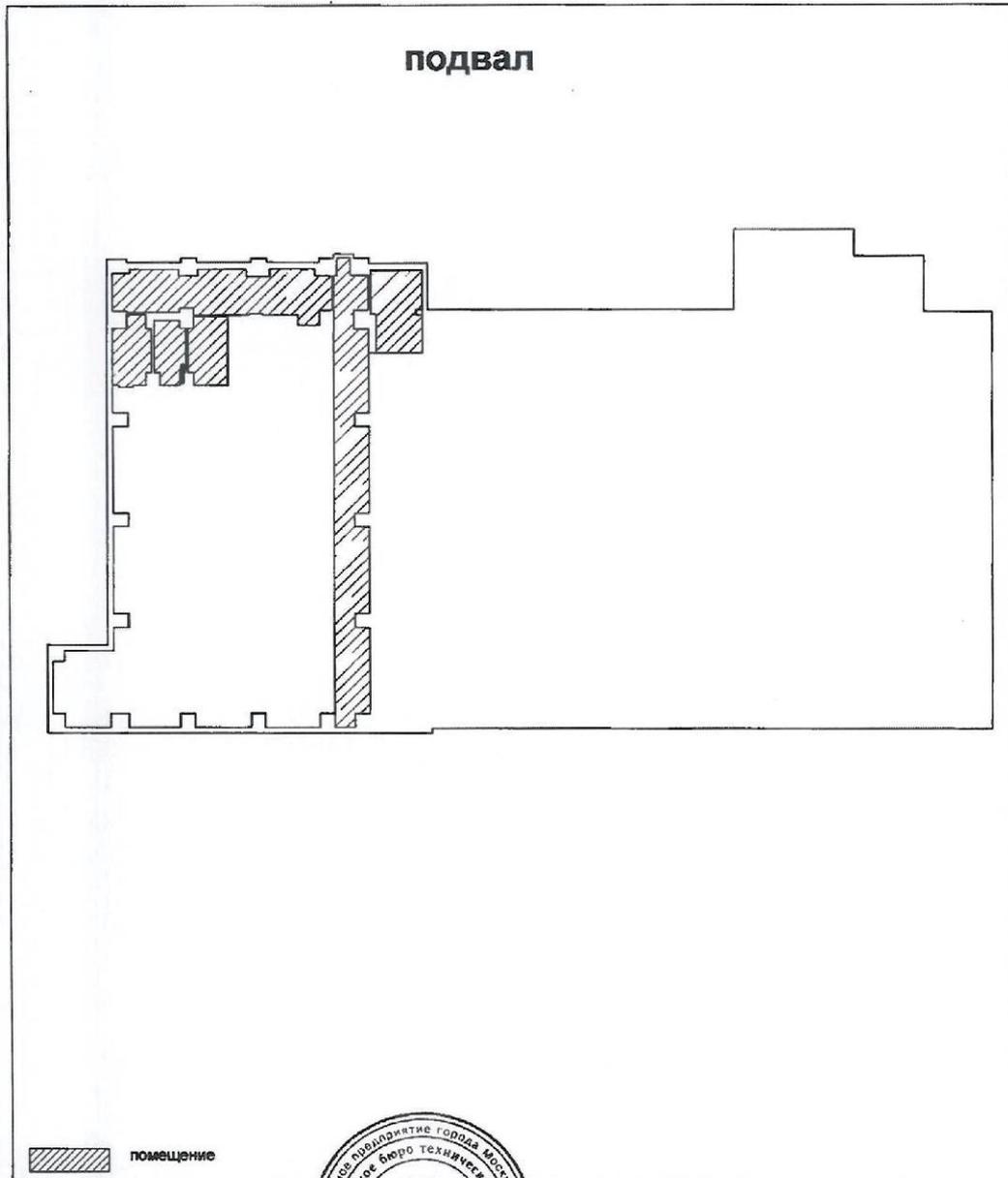
02 10 12 0060065

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0001)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Центрального бюро технической инвентаризации



(подпись)

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального бюро технической инвентаризации  
г. Москва И.

(инициалы, фамилия)

Техник-инвентаризатор  
Волкова Е. В.

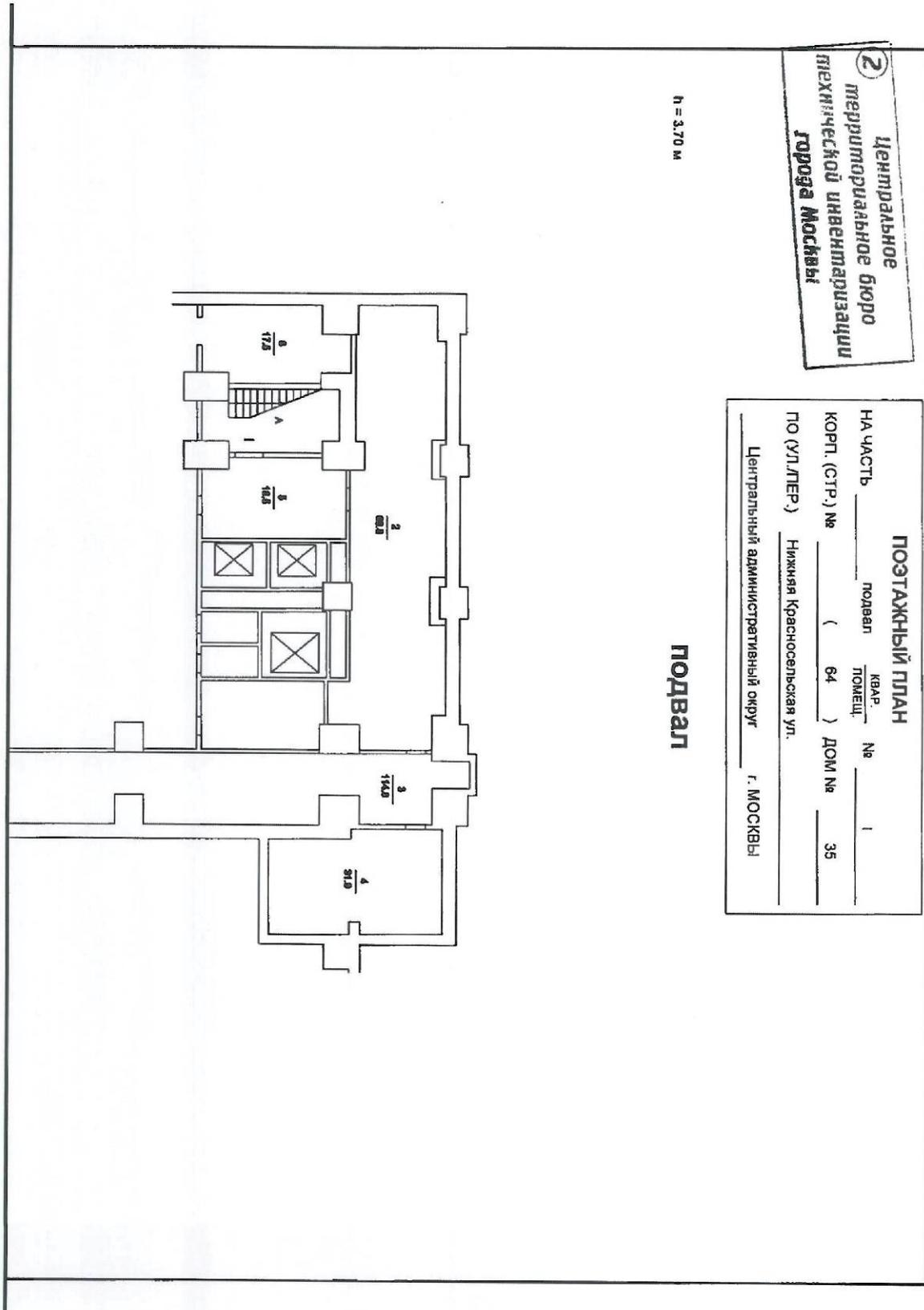
*Handwritten signature*

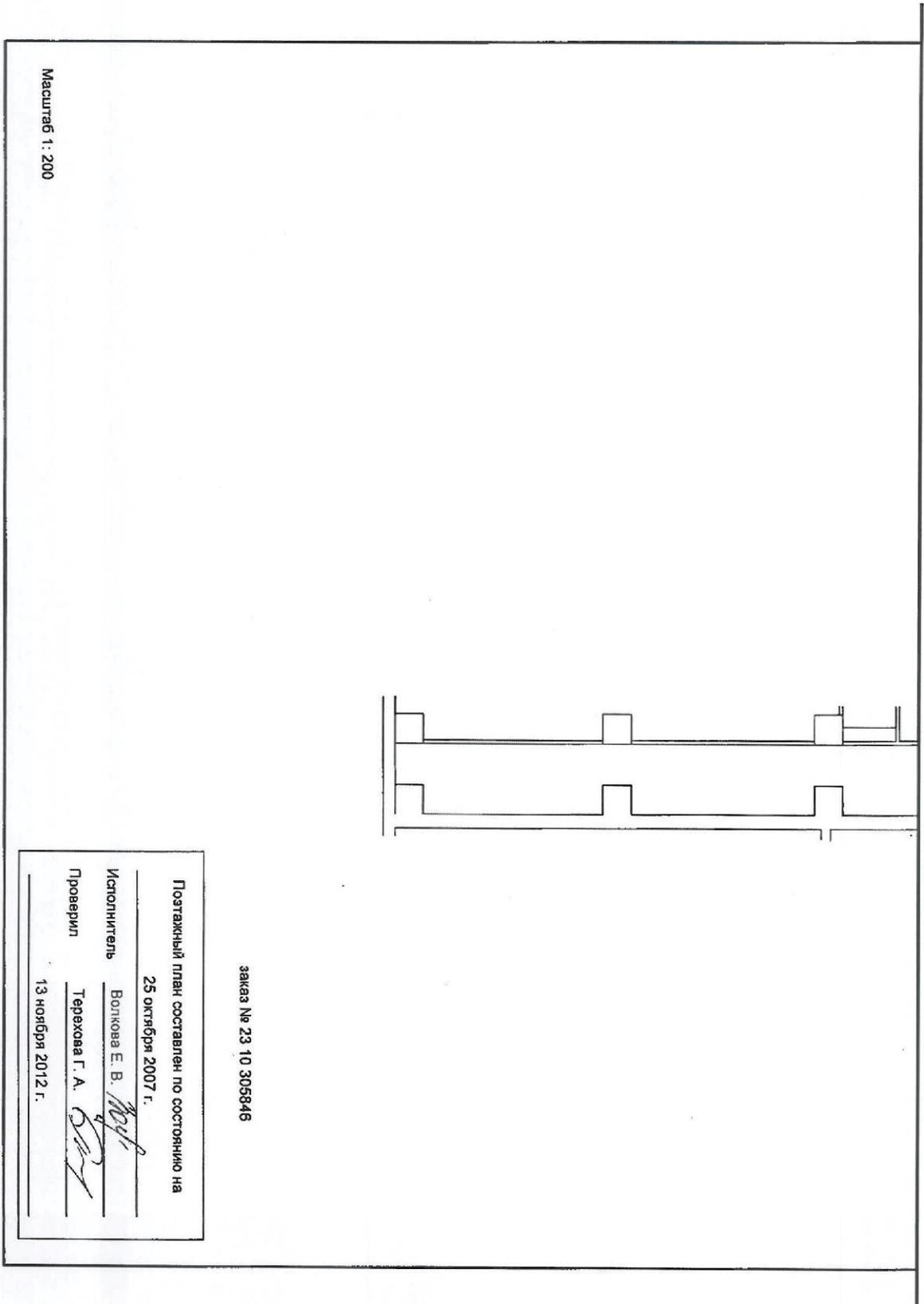
скреплено печатью 2 листов



Субботина  
Елена Александровна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы







Центральное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	2	пом.техническое	69,8		69,8				учрежд.	370
	3	пом.техническое	114,8		114,8				учрежд.	
	4	пом.техническое	31,9		31,9				учрежд.	
	5	холл	18,5		18,5				учрежд.	
	6	пом.техническое	17,5		17,5				учрежд.	
	A	клетка лестнич	12,8		12,8				учрежд.	
Итого			265,3		265,3					
---Нежилые помещения всего			265,3		265,3					
в т.ч. Учрежденные			265,3		265,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

13.11.2012 г.

Исполнитель



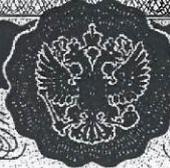
Волкова Е.В.

23 10 305846

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



02 10 12 0060067

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 25 ФЕВ 2013

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)
- Решение Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 10.10.2012 о разделении объектов

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
 • Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион - Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 107,4 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комната 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 25 ФЕВ 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/020/2013-177

Регистратор  
**МОСКВА**  
 БАРАНОВА А.В.

77-АО 553946

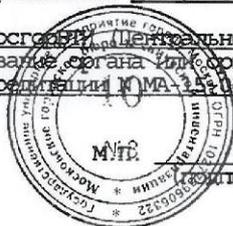

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 13.11.2012Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 107,4 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.19)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.19)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.10.2007  
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГП Центральный (Центральное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации ИМА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



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



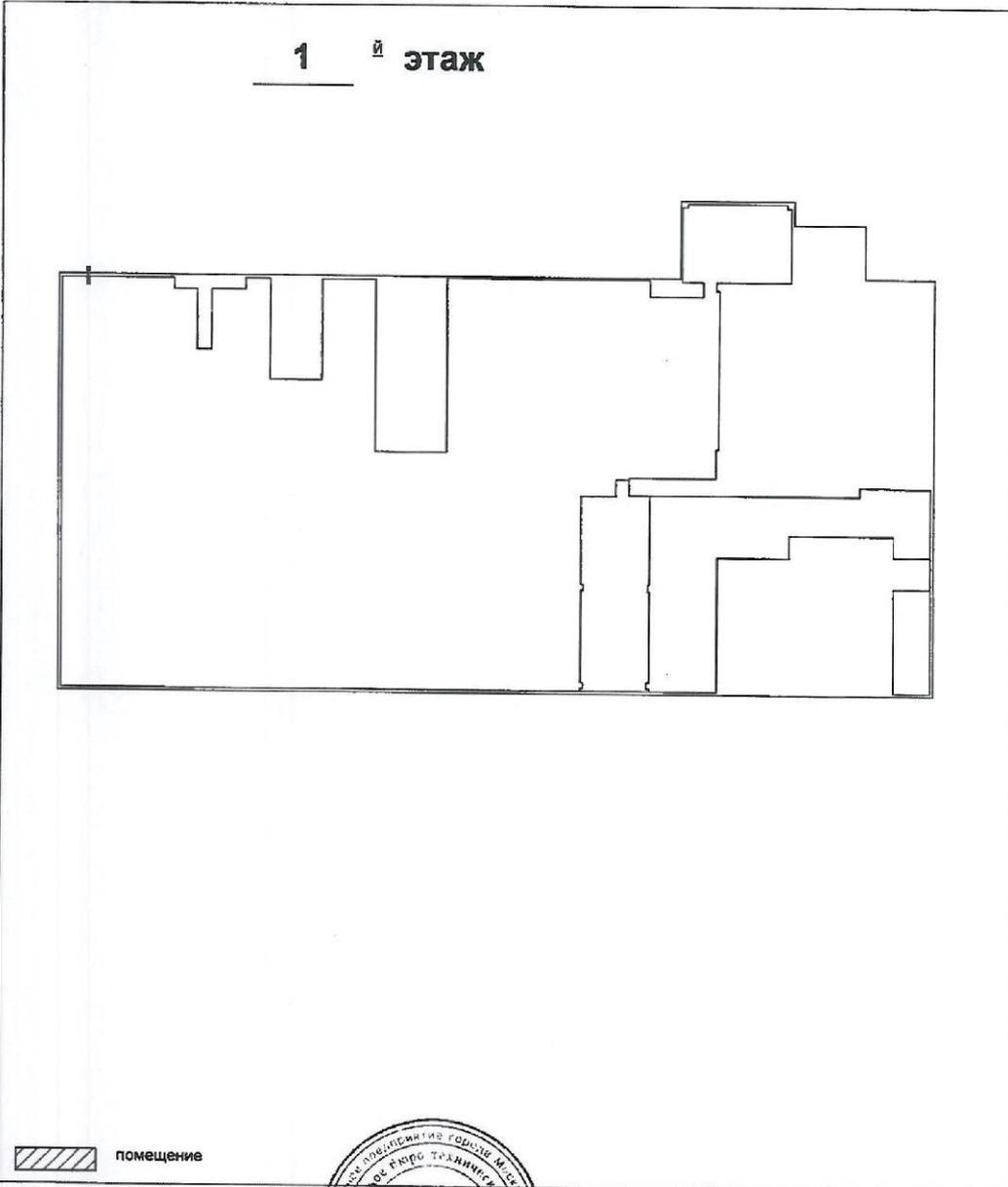
02 10 12 0060057

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

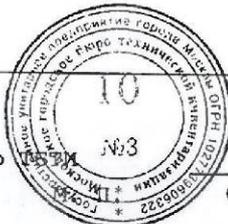
Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0002)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

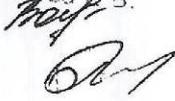
Начальник Центрального



(подпись)

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центра технического регулирования, Москвы  
(инициалы, фамилия)

Техник-инвентаризатор  
Волкова Е. В.



скреплено печатью 2 листов

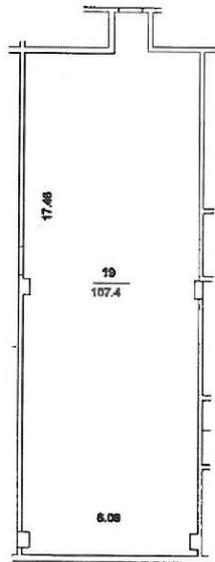


Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № 1  
ПОМЕЩ.  
 КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( 64 ) ДОМ № 35  
 ПО (УЛ./ПЕР.) Нижняя Красносельская ул.  
 Центральный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВЫ

h = 3.60 м

**1 й этаж**

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

заказ № 23 10 305846

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 25 октября 2007 г.

Исполнитель Волкова Е. В.

Проверил Терехова Г. А.

13 ноября 2012 г.

Масштаб 1: 200

Центральное ТБТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2007

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	19	офис	107,4	107,4			учрежд.		350
Итого			107,4	107,4					
---Нежилые помещения всего			107,4	107,4					
в т.ч. Учрежденческие			107,4	107,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

13.11.2012 г.

Исполнитель



Волкова Е.В.

23 10 305846

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы





02 10 12 0060058



**ЗАО «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»**

**Генеральному директору  
Мосолкину Д.В.**

Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» (далее – управляющая компания) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный» (далее – Фонд) сообщает о балансовой стоимости нежилых помещений на 01.01.2018г., входящих в состав имущества Фонда:

Наименование объекта	Балансовая стоимость (руб.)
Помещение нежилое площадь: 107,4 кв.м. Адрес: г Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом. I ком. 19. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-177	4 034 116,64
Помещение нежилое площадь: 265,3 кв.м. Адрес: г Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - пом. 1, ком. 2-6, А. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-173	12 469 879,29
Помещение нежилое площадь: 596,9 кв.м. Адрес: г Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: подвал - помещ. II, ком. 1, Б. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-172	28 056 053,34
Помещение нежилое площадь: 386,3 кв.м. Адрес: г Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 1, пом. I ком. 30, 33-35. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/020/2013-175	14 510 048,96
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 760 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-636	32 822 376,46
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 759 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 23, адрес (местонахождение) объекта: г Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-873	32 768 955,84
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 747,5 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 17,22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-644	32 272 500,30
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 687,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комната 17, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-620	29 674 473,07
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 651,9 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комната 22, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-884	28 152 427,71

Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт»  
ОГРН 1137746612057, ИНН 7705545060, КПП 770401001, дата государственной регистрации 19 июля 2013 года  
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и  
негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00964 от 07.11.2013 года)  
Место нахождения: Российская Федерация, 119048, г. Москва, ул. Усачева, д. 11, стр. 17  
Телефон +7 (499) 391-49-60  
E-mail: [uk@trustlight.ru](mailto:uk@trustlight.ru)  
[www.trustlight.ru](http://www.trustlight.ru)

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 629,1 кв.м., этаж технический этаж, номера на поэтажном плане: этаж тех., помещение II - комнаты 1, 2, с 6 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-961	26 750 853,70
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 423,7 кв.м., этаж 9, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комнаты 17,22а, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-957	18 098 027,87
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 342,5 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты 13,16, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/049/2012-628	14 543 148,47
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 316,2 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комнаты 13б, 16, адрес объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	13 445 588,94
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь:146 кв.м., номера на поэтажном плане, этаж 9, помещение I - комната 23в, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64. Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	6 252 641,57

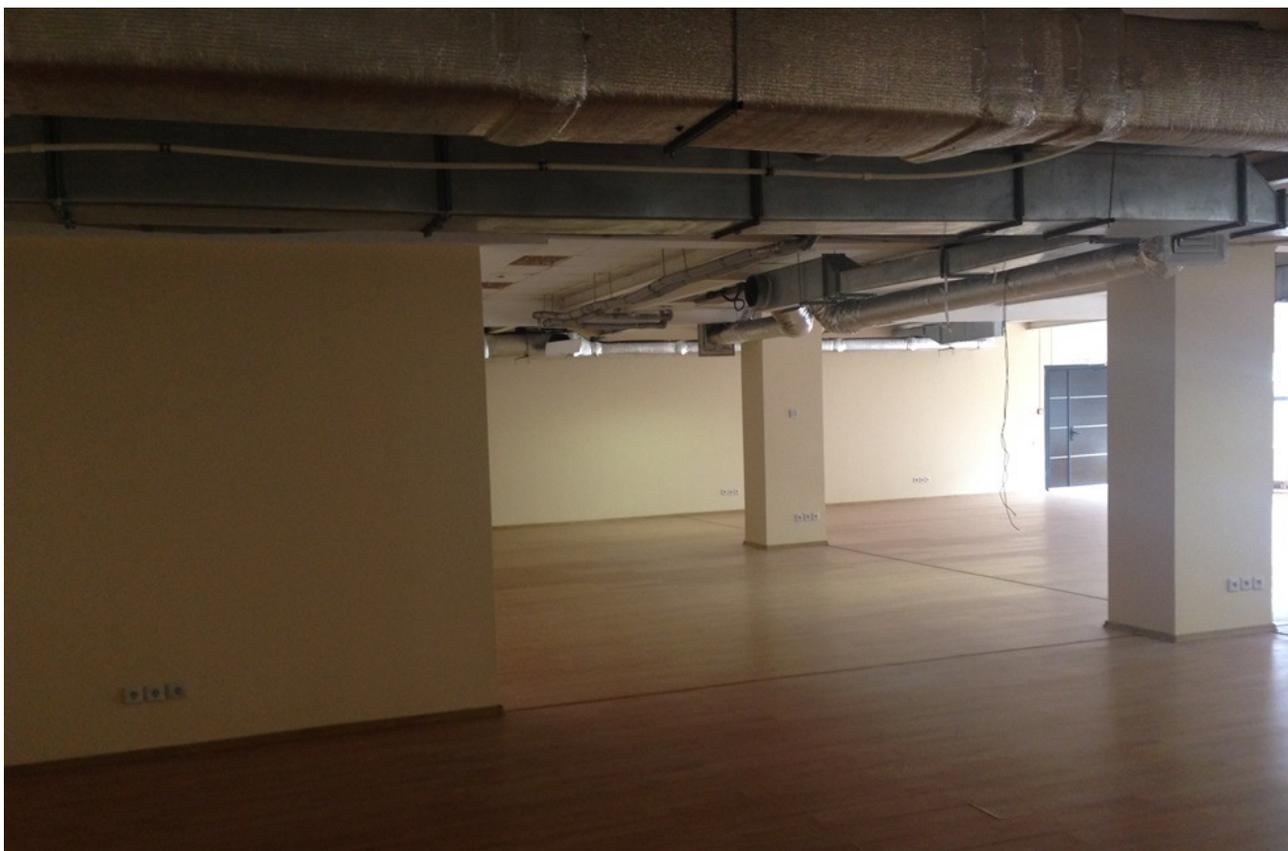
С уважением,  
Генеральный директор  
АО УК «Траст Лайт»



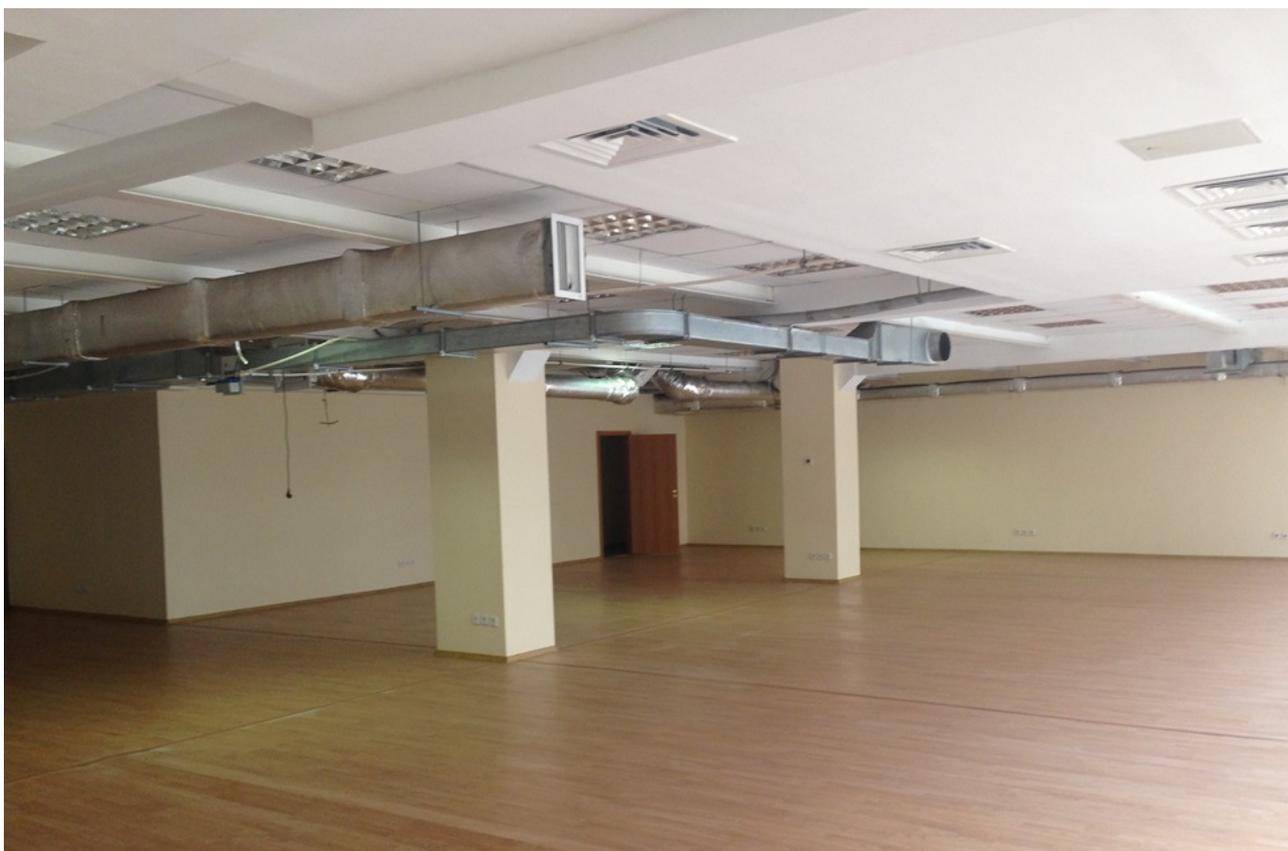
С.Г. Ларкин

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**











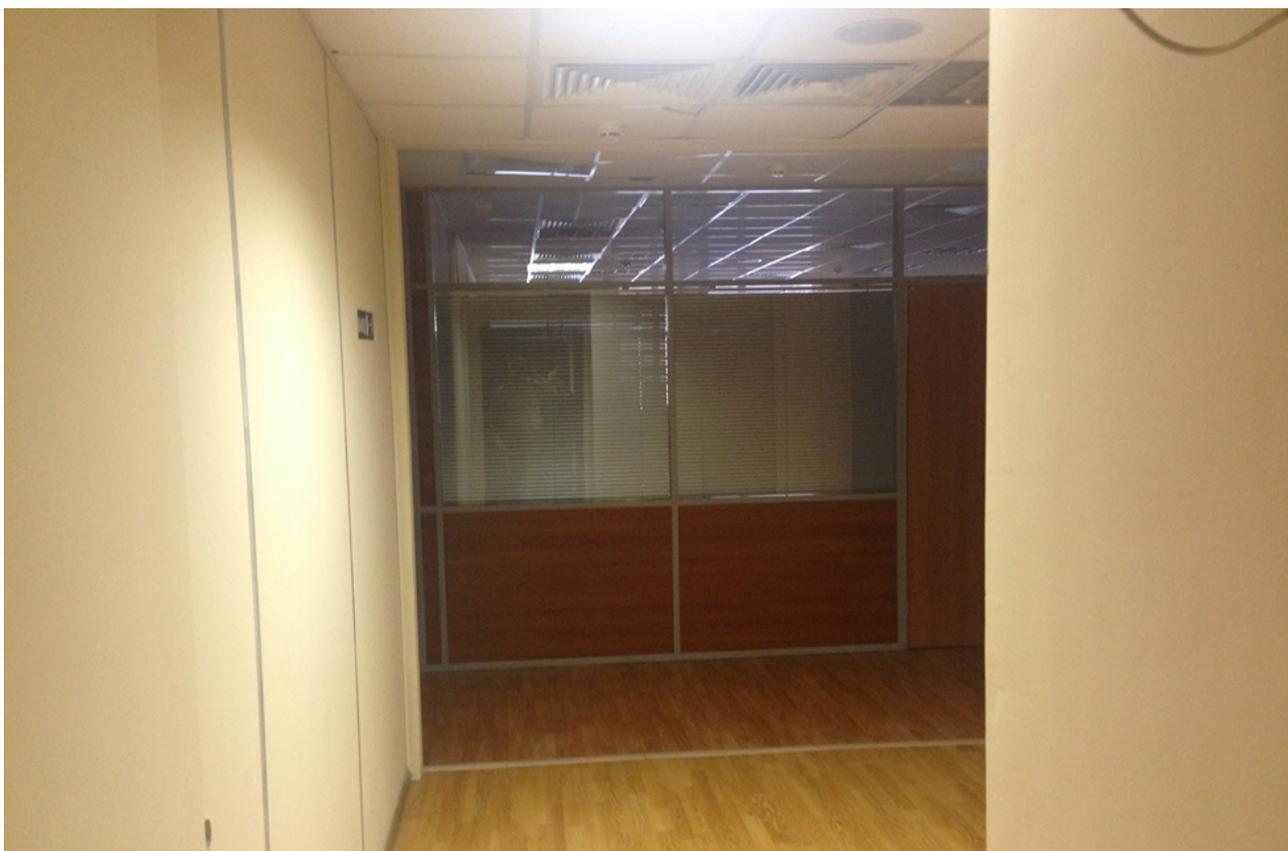








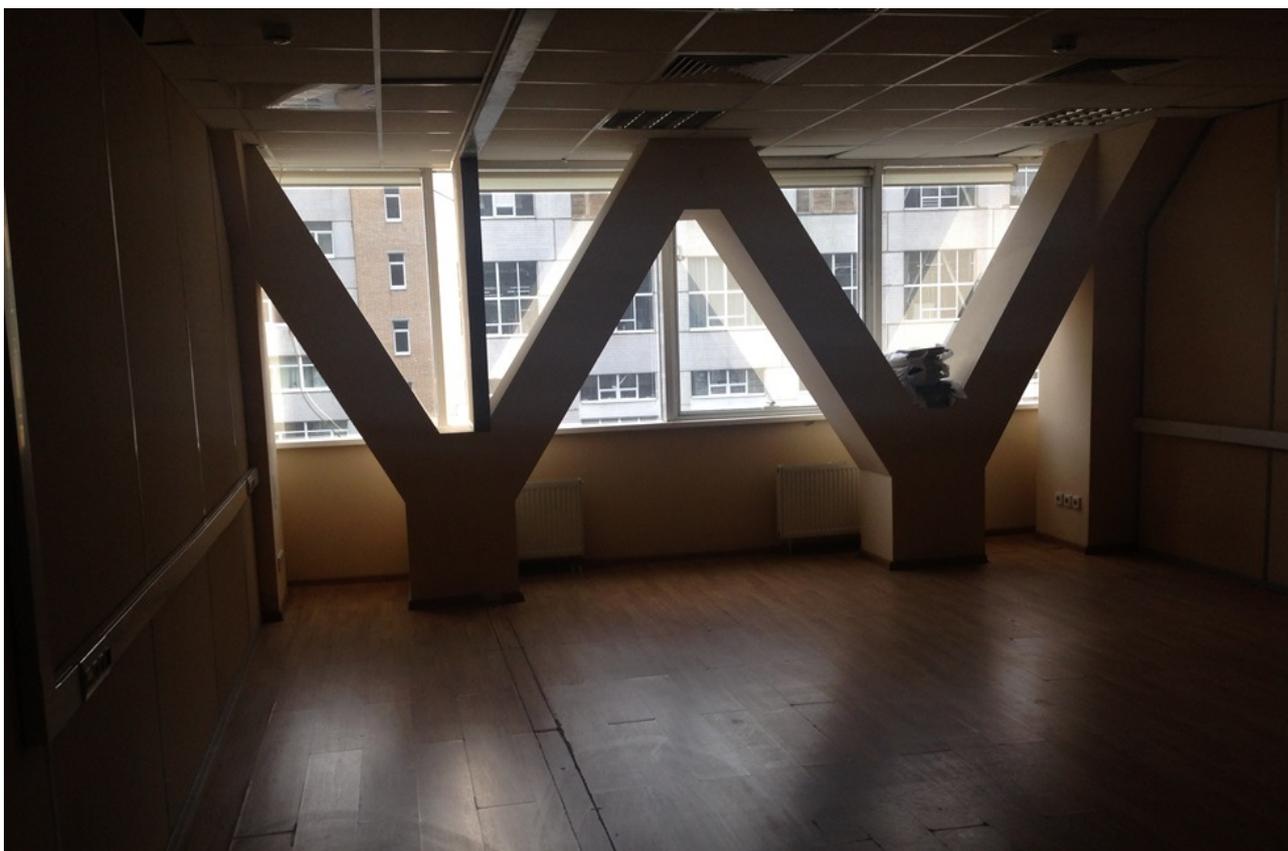






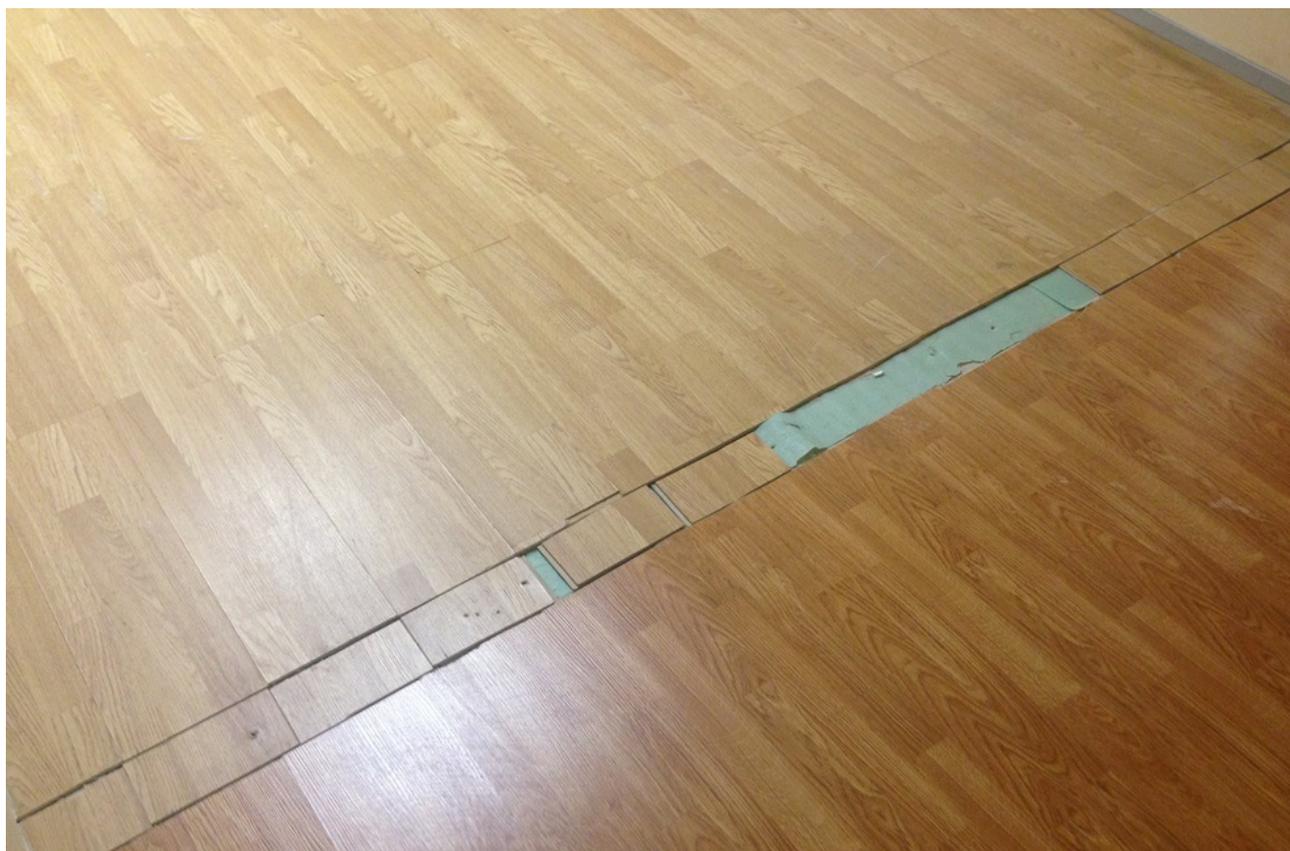


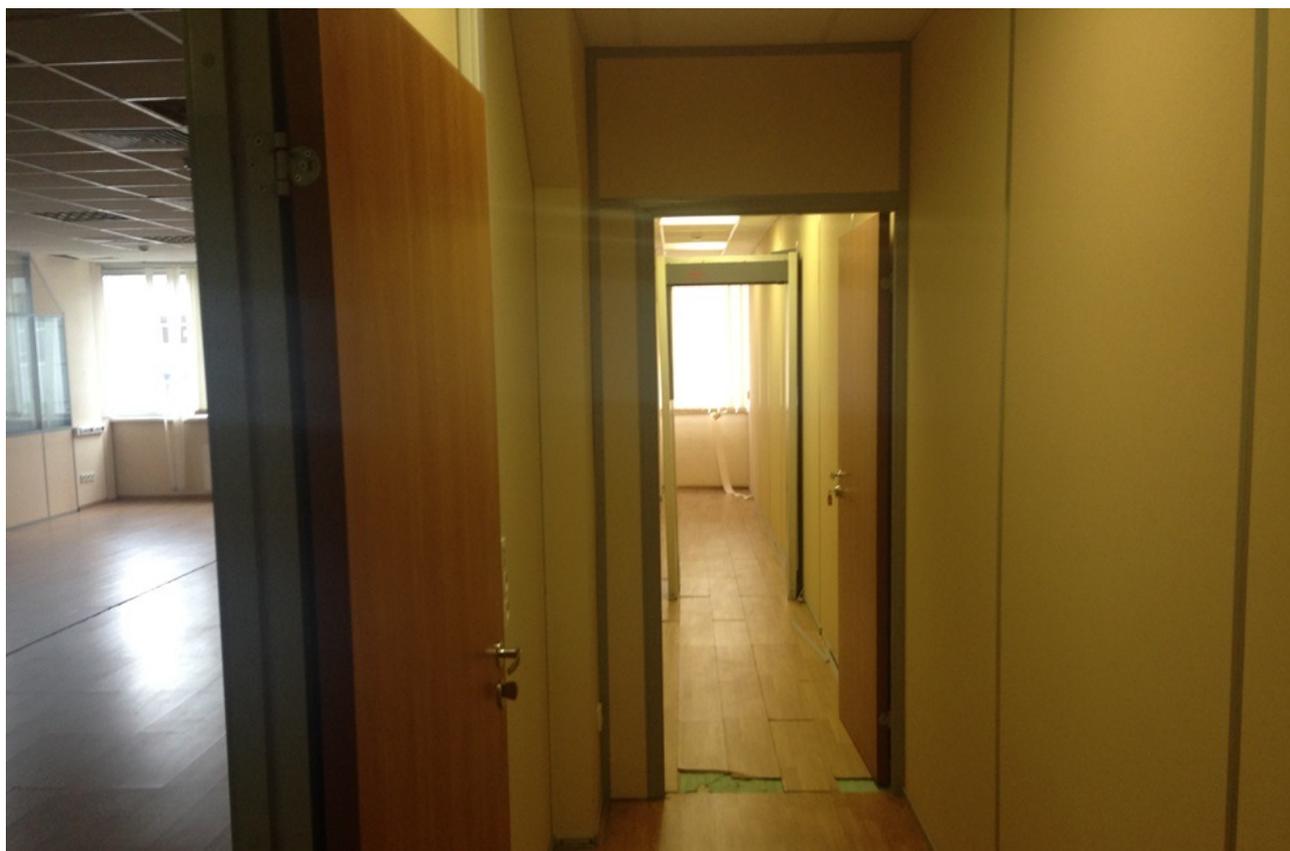
















## **ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

http://realty.dmir.ru/sale/office-moskva-spartakovskaya-ploshchad-133850019/ Продаю офис, Москва, м. ... X

**Realty.dmir.ru** НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦЕНА - ваш личный ростор  
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > купить недвижимость москва > купить офис у метро Бауманская

### Продаю офис, Москва, м. Бауманская, Спартаковская площадь, 14С4 [показать на карте](#)

**30 000 000** руб.

**S** 177 м<sup>2</sup>  
**М** м. Бауманская, 2 мин. пешком  
**Э** 1 этаж из 3

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Продажа: офисное помещение в Бизнес центре 2014 год постройки, 177 м<sup>2</sup>, состоит из 2 смежных помещений. Удобное расположение в ЦАО, р-н Басманный. 500 метров от входа в м. Бауманская. 1й этаж 3х этажного здания. Отдельный вход. Высота потолков 3 м. 2 санузла. Здание охраняется. Подземный охраняемый паркинг. (722069.)

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
PRO  
JCat  
+7 (968) 871-16-53

ОБЪЕКТЫ (55) ОТЗВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:  
ТЕКСТ

**Спецпредложения**  
Москва и область  
Все | Новостройки | Коммерческая

**В.И.ЕСУ** Продажа коммерческих помещений  
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., элеваторы, отдельные входы и свободная планировка.  
От застройщика  
Тел.: (495) 645-00-55

**Готовые офисы в БЦ NEO**  
BEO от 35 м<sup>2</sup>  
С ремонтом и без. 5 мин от м. Капужская. Первый взнос 20%. Распродажа на вес 2017!  
От 145 тыс кв.м.  
Тел.: (495) 48-07-637

Показать все спецпредложения >

---

121 объявление - н... Продаю офис, Мос... Microsoft Excel - 610... Журнал - moskva

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

3-этажность  
2014 год постройки  
3 м потолки  
бц тип строения  
b+ класс

инфраструктура  
центральное отопление

контактная информация

Разместит(а) .....  
Компания ..... JCat  
Размещено ..... 20.02.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (968) 871-16-53**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

в избранное печать пожаловаться [f](#) [t](#) [v](#) [e](#)

**Этот объект на карте**  
Москва, м. Бауманская, Спартаковская площадь, 14С4 [Поиск недвижимости на карте](#)

Схема

http://realty.dmir.ru/sale/office-moskva-spartakovskaya-ploshcad-1315376702/ Продаю офис, Москва, м. ... X

**Realtydmir.ru** НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦЕНА - ваш личный ростор  
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > купить недвижимость москва > купить офис у метро Бауманская

### Продаю офис, Москва, м. Бауманская, Спартаковская площадь, 14С3 [показать на карте](#)

**8 000 000** руб.  
свободная продажа

**53** м<sup>2</sup>  
**м. Бауманская** 6 мин. пешком  
**-1** этаж из **3**

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

На продажу предлагается офисное помещение в БЦ Central Street расположенное по адресу Спартаковская пл., 14С3 Здание класса В+ расположено в деловом районе Москвы. Выгодное расположение с точки зрения транспортной доступности удобный выезд на ТТК, до м. Бауманская 5 мин. пешком. В здании установлены системы пожаротушения, кондиционирования, электронно-пропускная система доступа в здание. Помещение не требует ремонта, готово к въезду. Коммерческие условия Общая площадь - 53 кв.м. Стоимость 8 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно покупки офисного помещения в ДЦ Central Street. Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

- информация по объекту
  - 53 м<sup>2</sup> общая площадь
  - 1 этаж
  - 0 количество теп. линий
- информация по зданию
  - 53 м<sup>2</sup> общая площадь
  - 3 этажность
  - нжф тип строения
- контактная информация
  - Разместит(а) ..... менеджер компании
  - Компания ..... Стратегия
  - Размещено ..... 28.12.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир ру

**+7 (495) 989-98-69**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

[в избранное](#) [печатать](#) [пожаловаться](#) [f](#) [t](#) [v](#) [e](#)

**Этот объект на карте** [Поиск недвижимости на карте](#)

Москва, м. Бауманская, Спартаковская площадь, 14С3

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**

менеджер компании **PRO** **U**  
Стратегия  
**+7 (495) 989-98-69**

[ОБЪЕКТЫ \(1225\)](#) [ОТЗЫВЫ \(1\)](#) [ОТВЕТЫ \(0\)](#) [БЛОГ \(0\)](#)

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

Текст

**Спецпредложения**  
Москва и область

[Все | Новостройки | Коммерческая](#)

**Готовые офисы в БЦ NEO**  
ОЕО от 35 м<sup>2</sup>  
С ремонтом и без. 5 мин от м. Калужская. Первый этаж. 20%. Распущена на весь 2017!  
**От 145 тыс кв.м.**  
**Тел.: (495) 48-07-637**

**ВЛЕСЬ** Продажа коммерческих помещений  
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эл/в/с/ог, отдельные входы и свободная планировка.  
**От застройщика**  
**Тел.: (495) 645-00-55**

[Показать все спецпредложения >](#)

http://realty.dmir.ru/sale/office-moskva-bolshaya-pochtovaya-ulica-134398779/ Продаю офис, Москва, м. ...

**Realty.dmir.ru** НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦЕНА - ваш личный ростор  
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > недвижимость москва > купить офис у метро Бауманская

### Продаю офис, Москва, м. Бауманская, Большая Почтовая улица, 26С1 [показать на карте](#)

**34 000 000** руб.  
свободная продажа

- 220 м<sup>2</sup>
- м. Бауманская 5 мин. транспортом
- 2 этаж из 5

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Лот: ик-0015787 ОФИСНЫЙ БЛОК на ПРОДАЖУ  
м. Бауманская, 5 минут транспортом, ул. Большая Почтовая д.26  
Удобно расположенный офисный блок, общая площадь 220 кв.м.  
Находится на 2-м этаже в современном Бизнес-Центре класса B+, 1-я линия домов. Отдельный вход в блок на этаже: Большой холл, 7 кабинетов, серверная, 2 санузла, помещение под небольшой склад. Высота потолка Н = 2,9 м. Пластиковые окна. Презентабельный внешний вид здания, современные инженерные системы. Бизнес-Центр один из самых удобно расположенных деловых комплексов в Центральном Административном Округе Москвы. Основными преимуществами являются: развитая инфраструктура, транспортная и пешеходная доступность. Помещение в отличном состоянии, готово к работе. Парковка наземная, свободная перед зданием и внутри огороженной и охраняемой территории. Стоимость 34 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.  
Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

- информация по объекту
- 220 м<sup>2</sup> общая площадь
- 2 этаж
- 0 количество теп. линий

[информация по зданию](#)  
220 м<sup>2</sup> общая площадь  
5 этажность  
нжф тип строения  
вход/пропуск вход

[инфраструктура](#)  
есть охрана

[контактная информация](#)

Разместил(а) ..... менеджер компании  
Компания ..... ИНКОМ-Недвижимость Коммерческая  
Размещено ..... 28.02.2017

Скажите, что наши объявления на Дмир.ру

**+7 (495) 363-55-05**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

в избранное печать [пожаловаться](#) [f](#) [t](#) [v](#) [e](#)

**Этот объект на карте** [Поиск недвижимости на карте](#)

Москва, м. Бауманская, Большая Почтовая улица, 26С1

С Из [Схема](#)

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ

менеджер компании **ТВО**  
ИНКОМ-Недвижимость  
Коммерческая  
**+7 (495) 363-55-05**

ОБЪЕКТЫ (445) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:

Текст

**Спецпредложения**  
Москва и область

[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

**ВИБЕСУ** Продажа коммерческих помещений  
Помещение свободного назначения от 50 до 200 кв. м, эл/вс/соег, отдельные входы и свободная планировка.  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 545-00-55

**Готовые офисы в БЦ NEO**  
ОЕО от 35 м<sup>2</sup>  
С ремонтом и без. 5 мин от м. Калужская. Первый этаж 20%. Распродажа на весь 2017!  
**От 145 тыс кв.м.**  
Тел.: (495) 48-07-637

[Показать все спецпредложения >](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Бауманская > Бакунинская улица

Новый поиск

офис Просмотров: всего 226, за сегодня 0 **Премиум** сегодня, 02:20

**Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 84**  
Показать на карте

Бауманская, 15 мин. пешком

**15 262 000 руб.**  
164 995 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

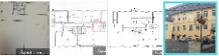
Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте	
Площадь:	92,5 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 3
Высота потолков:	4 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

О здании	
Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	B+
Общая площадь:	92,5 м <sup>2</sup>
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное







**офис** 15 262 000 руб. ID:49771

Об объекте [На карте](#) [Похожие предложения](#) [Показать телефон](#)

Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

**ВНИМАНИЕ!!! СНИЖЕНА СТОИМОСТЬ!!!** Собственник предлагает готовое офисное помещение с евроремонтом площадью 92,5 кв.м. в бизнес-центре, в 15 м/н от метро Бауманская. Офис представляет собой отдельный офисный блок на 1-м этаже 3-х этажного административного здания, вход через охрану, при желании можно сделать отдельный вход с улицы. Евроремонт, в блоке свой с/у, h=3,40, система кондиционирования и вентиляции воздуха, телекоммуникационные системы: Праймлинк, возможность перепланировки офиса. Территория бизнес-центра огороженная и охраняемая, предусмотрена гостевая парковка для гостей и клиентов центра, при покупке офиса, за владельцами закрепляется одно машино-место. На поэтажном плане комнаты с 8 по 15. Стоимость 1 кв.м 165.000 рублей, офисный блок 15.262.000 рублей. Заезд на территорию бизнес-центра с улицы Бакунинская после дома 84. Почтовый адрес - Фридриха Энгельса 75 стр 20.

ID:49771   
+7 903 755-39-68  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#)  
[Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[КАРТА](#) [360°](#) [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



http://realty.dmir.ru/rent/office-moskva-baumanskaya-ulyca-154357627/ Сдаю офис, Москва, м. Ба... X

**Realtydmir.ru** НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦЕНА - ваш мобильный риэлтор  
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > аренда недвижимости москва > аренда офисов у метро Бауманская

### Сдаю офис, Москва, м. Бауманская, Бауманская улица, 6С2 [показать на карте](#)



**18 000** руб./м<sup>2</sup>/год

площадь: 97 м<sup>2</sup>  
метро: м. Бауманская, 5 мин. пешком  
этаж: 2 этаж из 9  
длительный срок

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

БЕЗ КОМИССИИ Бизнес-центр класса В+ Виктория Плаза. Сдается под офис блок (3 комнаты) на 2-м этаже площадью 97 кв.м. Высококачественная офисная отделка. Центральное кондиционирование. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. УСН, коммунальные расходы включены. Бауманская ул., д. 6, 5 минут пешком от метро Бауманская. ЛОТ 131266

[Все фото \(12\)](#)

- информация по опису
  - 97 м<sup>2</sup> общая площадь
  - 2 этаж
  - нет раздельных санузлов
  - нет современных санузлов
- информация по зданию
  - 97 м<sup>2</sup> общая площадь
  - 9 этажность
  - бц тип строения
  - в+ класс
- инфраструктура
  - центральное отопление
- контактная информация
  - Разместит(я)..... менеджер компании

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**

менеджер компании **ТЮ**  
Университет Мегалогис  
**+7 (495) 228-53-74**

ОБЪЕКТЫ (202) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Текст

**Спецпредложения**  
Москва и область  
[Все | Новостройки | Коммерческая](#)

**Качество по доступной цене!**  
Офисы с отделкой от 200 м2, класс В+ м. Преображенская пл-дь, арендная ставка в рублях  
**От собственника**  
Тел.: (495) 644-04-44

**Продажа коммерческих помещений**  
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эл/отопление, отдельные входы и свободная планировка.  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 645-00-55

**Готовые офисы в БЦ NEO**  
БЦО от 35 м2  
С ремонтом и без. 5 мин от м. Капужская. Первый взнос 20%. Расчетна на вес 2017!  
**От собственника**  
Тел.: (495) 48-07-637

**Продажа арендного бизнеса**  
Торговый центр "Митиский" в 25 м от выхода из метро Митино с окупаемостью от 7 лет  
**От собственника**  
Тел.: (495) 374-90-28

[Показать все спецпредложения >](#)

контактная информация

Разместит(я)..... менеджер компании  
Компания..... Университет Мегалогис  
Размещено..... 27.02.2017

Скажите, что наши объявления на Дмир.ру

**+7 (495) 228-53-74**

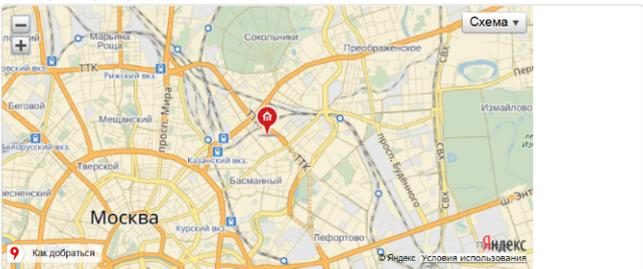
Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

[в избранное](#) [печать](#) [пожаловаться](#) [f](#) [v](#) [b](#) [o](#)

**Этот объект на карте** [Поиск недвижимости на карте](#)

Москва, м. Бауманская, Бауманская улица, 6С2



Как добраться

**Похжие офисы**  
Москва, м. Бауманская

Realty.dmir.ru  
НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦЕНА - ваш личный рейтинг  
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

аренда недвижимости в москве аренда офисов у метро Бауманская

### Сдаю офис, Москва, м. Бауманская, Бауманская улица, 6С2 [показать на карте](#)



**144 000** руб./месяц  
тип договора **прямая аренда**, можно частями 108 кв.м  
залог: 0 руб.  
площадь: 108 м<sup>2</sup>  
метро: м. Бауманская, 7 мин. пешком  
этаж: 6 этаж из 9  
длительный срок

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Офис в аренду 108 метров. 9-этажное новое здание с цоколем общей площадью 27 000 кв. м. Офисная часть - 20 000 кв. м. VIP-апартаменты на каждом этаже. Хорошо развитая инфраструктура на цокольном этаже: ресторан, кафе, фитнес-центр, конференц-зал. Высота потолков - 3,8 м. Удобный доступ от Садового кольца и Третьего транспортного кольца. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.

информация по офису  
**108 м<sup>2</sup>** общая площадь  
**6** этаж

информация по зданию  
**108 м<sup>2</sup>** общая площадь  
**9** этажность  
**нжф** тип строения

контактная информация  
Разместит(я) ..... менеджер компании  
Компания ..... ILM Advisors  
Размещено ..... 27.02.2017

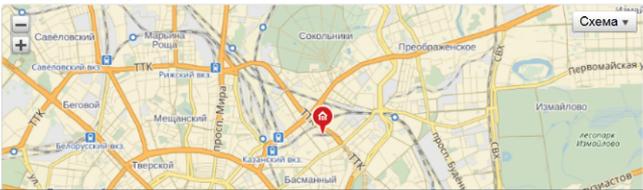
Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (495) 648-62-84**  
Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

в избранное [печать](#) [пожаловаться](#) [f](#) [t](#) [b](#) [d](#)

**Этот объект на карте** [Поиск недвижимости на карте](#)  
Москва, м. Бауманская, Бауманская улица, 6С2



Специалист по этому объекту  
менеджер компании **ИЛЬМ**  
ILM Advisors  
**+7 (495) 648-62-84**

Объекты (4124) Отзывы (0) Ответы (0) Блог (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ  
Текст

#### Спецпредложения

Москва и область  
[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

**ВИБЕЧ** Продажа коммерческих помещений  
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эл/вентиляция, отдельные входы и свободная планировка.  
От застройщика  
Тел.: (495) 645-00-55

Готовые офисы в БЦ NEO OEO от 35 м<sup>2</sup>  
С ремонтом и без. 5 мин от м. Капужская. Первый взнос 20%. Расрочка на весь 2017!  
От 145 тыс кв.м.  
Тел.: (495) 48-07-637

Качество по доступной цене!

Продажа коммерческих помещений  
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эл/вентиляция, отдельные входы и свободная планировка.  
От застройщика  
Тел.: (495) 645-00-55

Готовые офисы в БЦ NEO OEO от 35 м<sup>2</sup>  
С ремонтом и без. 5 мин от м. Капужская. Первый взнос 20%. Расрочка на весь 2017!  
От 145 тыс кв.м.  
Тел.: (495) 48-07-637

Качество по доступной цене!  
Офисы с отделкой от 200 м<sup>2</sup>, класс В+ м. Преображенская пл., аренда ставка в руб/кв.м.  
От собственника  
Тел.: (495) 644-04-44

Продажа арендного бизнеса  
Торговый центр "Митинский" в 20 м от выхода из метро Митино с окупаемостью от 7 лет.  
От собственника  
Тел.: (495) 374-80-28

[Показать все спецпредложения >](#)

http://realty.dmir.ru/rent/office-moskva-baumanskaya-ulyca-154357200/ Сдаю офис, Москва, м. Ба... X

**Realty.dmir.ru** НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦЕНА - ваш личный рейтинг  
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > аренда недвижимости москва > аренда офисов у метро Бауманская

### Сдаю офис, Москва, м. Бауманская, Бауманская улица, 6С2 [показать на карте](#)



**16 055** руб./м<sup>2</sup>/год

площадь: 81 м<sup>2</sup>  
метро: м. Бауманская, 5 мин. пешком  
этаж: 9 этаж из 9  
длительный срок

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

БЕЗ КОМИССИИ Бизнес-центр класса В+ Виктория Плаза. Сдается под офис блок (2 комнаты) на 9-м этаже площадью 81 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях НДС и коммунальные расходы включены. Бауманская ул., д. 6, 5 минут пешком от метро Бауманская ЛОТ 130960

[Все фото \(9\)](#)

- информация по опису
  - 81 м<sup>2</sup> общая площадь
  - 9 этаж
  - нет раздельных санузлов
  - нет совмещенных санузлов
- информация по зданию
  - 81 м<sup>2</sup> общая площадь
  - 9 этажность
  - бц тип строения
  - в+ класс
- инфраструктура
  - центральное отопление
- контактная информация

Разместит(а) ..... менеджер компании

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**



менеджер компании **Татьяна**  
Университет Мегалополис  
**+7 (495) 228-53-74**

ОБЪЕКТЫ (2520) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Текст

#### Спецпредложения

Москва и область

[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

**Готовые офисы в БЦ NEO**  
БЕО от 35 м<sup>2</sup>  
С ремонтом и без. 5 мин от м. Капужская. Первый взнос 20%. Распродажа на весь 2017!  
**От 145 тыс кв.м.**  
Тел.: **(495) 48-07-637**

**Продажа коммерческих помещений**  
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эл/отопление, отдельные входы и свободная планировка.  
**От застройщика**  
Тел.: **(495) 645-00-55**

[Показать все спецпредложения >](#)

контактная информация

Разместит(а) ..... менеджер компании  
Компания ..... Университет Мегалополис  
Размещено ..... 27.02.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (495) 228-53-74**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

Realty.dmir.ru  
НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦЕНА - ваш личный рейтинг  
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > аренда недвижимости москва > аренда офиса у метро Бауманская

### Сдаю офис, Москва, м. Бауманская, Бауманская улица, 6С2 [показать на карте](#)



**16 000 руб./м²/год**  
тип договора **прямая аренда**  
предоплата: 1 месяц  
площадь: 97 м²  
метро: м. Бауманская, 5 мин. пешком  
этаж: 8 этаж из 10  
длительный срок

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Бизнес-центр класса В+. Предлагается в аренду офисное помещение 97 м². Планировка 2 кабинета + холл (вышлем по запросу). Качественная офисная отделка. Юр. адрес предоставляется. Паркинг наземный. В стоимость включены: эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, электричество. УСН. Помещение готово к въезду. ИФНС 1. Коммерческие условия обсуждаются. Звоните: Лот 1131

**информация по офису**  
97 м² общая площадь  
8 этаж  
**нет** раздельных санузлов  
**нет** совмещенных санузлов

**информация по зданию**  
27000 м² общая площадь  
10 этажность  
бц тип строения  
b+ класс  
вход/пропуск вход

**информация по участку**  
0,4 га площадь

**инфраструктура**  
центральное отопление

**дополнительная информация**  
**нет** мебели в комнатах

**контактная информация**

Разместил(а) ..... менеджер компании  
Компания ..... Orega Capital  
Размещено ..... 23.02.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (964) 598-33-31**  
**+7 (915) 219-78-93**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

[в избранное](#) [печать](#) [пожаловаться](#) [f](#) [t](#) [v](#) [s](#)

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
менеджер компании **PRO**  
Orega Capital  
**+7 (964) 598-33-31**  
**+7 (915) 219-78-93**

ОБЪЕКТЫ (59) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (2) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:  
Текст

### Спецпредложения

Москва и область  
[Все | Новостройки | Коммерческая](#)

**Готовые офисы в БЦ NEO**  
БЕО от 35 м²  
С ремонтом и без. 5 мин от м. Капужская. Первый взнос 20%. Распродажа на вес 2017!  
**От 145 тыс кв.м.**  
Тел.: (495) 48-07-637

**Продажа коммерческих помещений**  
Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эл/в/с/ог, отдельные входы и свободная планировка.  
**От застройщика**  
Тел.: (495) 645-00-55

**Качество по доступной цене!**  
Офисы с отделкой от 200 м², класс В+ м. Преображенская пл.дб, аренда ставка в рублях!  
**От собственника**  
Тел.: (495) 644-04-44

[Показать все спецпредложения >](#)