

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 312/23

Нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046,
площадью 11 951,3 кв.м. расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Лесная, д. 43

Дата определения стоимости объекта
оценки (дата проведения оценки, дата
оценки):

15.08.2023 г.

Дата составления отчета:

15.08.2023 г.

Заказчик:

ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Аруджи - фонд
недвижимости 1»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Дополнительная информация:

Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом

Москва – 2023



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору
ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Аруджи – фонд недвижимости 1»
Волгину О.Н.

Уважаемый Олег Николаевич!

На основании Задания на оценку № 02/2023 от 31.07.2023 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

- нежилое здание расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 11 951,3 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004016:1046.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 326 от 01.06.2015 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 8 «Оценка бизнеса»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 15 августа 2023 года с использованием сравнительного и доходного подходов.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и затрат на ремонт составляет –

799 286 000 (Семьсот девяносто девять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	6
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	6
2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.6. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
3.1. Допущения	15
3.2. Ограничительные условия	16
3.3. Заявление о соответствии	16
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
4.1. Сведения о Заказчике	18
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	18
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	19
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	21
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	21
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	21
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	21
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	21
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки	21
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. Идентификация Объекта оценки	22
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.4. Описание местоположения объекта оценки	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы	34
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	41
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	43
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	45
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	47
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	49
9.1. Последовательность определения стоимости	49
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	50
9.3. Определение стоимости в рамках доходного подхода	56
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	64
10.1. Итоговая стоимость объекта оценки	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
1. Правовая информация	68
2. Методическая информация	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	83

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Параметр	Установочные данные
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое здание, с кадастровым номером 77:01:0004016:1046, площадью 11 951,3 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, (Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2022-981942 от 19.08.2022);
1.1.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание, с кадастровым номером 77:01:0004016:1046, площадью 11 951,3 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, (Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2022-981942 от 19.08.2022);
1.3	Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. • Объект требует комплекс работ по ремонту фасада, кровли и замене лифтов. Итоговая стоимость объекта определяется с учетом данных затрат.
1.4	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО Сбережения плюс. Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения плюс.
1.5	Ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда. Учитывая цели и задачи оценки данные обременения не учитываются.
2	Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная (справедливая) стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016). Стоимость определяется без учета налогов.</p>
4.1	Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки: 15.08.2023 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
4.2	Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
5	Дата оценки	«15» августа 2023 г.
6	Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)

		<p>13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований указания Центрального банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки. • Отчет об оценке содержит профессиональное суждение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Осмотр произведен частично, путем группировки состава Объекта оценки по родовым признакам (жилое/ нежилое/ машино-место/ количество комнат) и случайной выборки типовых помещений с допущением о их сопоставимом (равноценном) состоянии. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку
7	Ограничения оценки	<p>Осмотр Объекта оценки ограничен произвольной выборкой помещений по групповым признакам с применением допущения о сопоставимом состоянии объектов в группе.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке, оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения Объекта оценки, строительно-технической, технологической и экологической экспертизы Объекта оценки, и инвентаризации составных частей Объекта оценки</p>
8	Ограничение на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке	<p>- Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;</p> <p>- Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;</p> <p>- 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 до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев</p>
9	Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа, при условии обеспечения его идентификации как совокупности всех частей
10	Форма представления итоговой стоимости	Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС
11	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
12	Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Частичный осмотр в условиях принятых допущений
13	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Срок предоставления документов составляет 2 (два) рабочих дня, исчисляемых с даты подписания задания Заказчиком
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых экспертов	На этапе заключения Договора не предусматривается. При выявлении такой необходимости в процессе оценки подлежит согласованию Сторонами Договора
15	Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Не предусматривается
16	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке	Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
17	Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин	Не предусматривается
18	Специфические требования к Отчету об оценке	Нет
19	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
20	Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международные стандарты оценки, дата введения в действие 31 января 2020 года.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (в ред. от 27.06.2016 г.).

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части, не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

стандарты и правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.
4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
5. Величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.
6. Величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, 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.

2.6. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

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

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

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

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

воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

Дополнительные термины

Налоговый Кодекс РФ Статья 130:

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К **недвижимым вещам** относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К **недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения**, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Гражданский Кодекс РФ Статья 209:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Понятие прав требования и оцениваемых прав

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО № 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В рамках настоящего Отчета оцениваются права требования. Согласно ст. 307 ГК РФ «В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе».

Согласно ст. 819 ГК РФ «По кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее».

Понятие права (требования)

В Гражданском кодексе отсутствует определение права требования (точнее права (требования)).

При этом законодатель употребляет понятие права (требования) в нормах главы 24 ГК РФ. Так, в силу ст. 382 ГК РФ **право (требование)**, принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование - это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т.е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства.

При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

Согласно пункту 4 статьи 454 ГК РФ к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав.

При этом по поводу признания за правами (требованиями) вещно-правового статуса существует несколько точек зрения от полного отрицания их вещно-правовой природы до признания права собственности на право требования («право на право») и различия права как содержания и права как объекта.

В любом случае, имея материальную ценность права (требования), являясь по своей сути правами обязательственными, в тоже время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами).

Вид оцениваемой стоимости

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 02/2023 от 31.07.2023 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на

дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

- Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

- Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

- Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

- К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права (требование) считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
4. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.
5. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На ООО «ФандОценка» не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
9. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
10. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и в условиях обстоятельств после 24.02.2022). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
11. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/- 50%). Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно

выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

12. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н (с изм. от 11.07.2016г.) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У и Письма Банка России от 24.04.2018 № 54-5-2-3/868.

13. Все расчеты производились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

15. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
 - общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
 - специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №8, утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.),
 - а также в соответствии со СПОД РОО 2020 и СПОД РОО 2022;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и представленной Заказчиком информации.

Оценщик 1 категории



С.А. Воронцов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Место нахождения	123112, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, стр.1, эт. 38, пом. 38.46
ОГРН	1027722009941
Дата присвоения ОГРН	24.10.2002 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Воронцов Сергей Александрович
Местонахождение оценщика	125284, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: sw-35@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации НП «СРО «Деловой Союз Оценщиков» от 07.12.2012 года, рег. № 546. 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205. Контактный телефон +7 (499) 230-04-50 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0012, 25.02.2011 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ВСГ 1365437, выдан 05.06.2008 г. Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Вологодский государственный технический университет. Квалификация: «Инженер». Диплом о профессиональной переподготовке ППП-I № 725400, выдан 26.02.2010 г. Вологодский государственный политехнический университет. Специальность: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификация – оценщик.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационные аттестаты: -№ 024102-1 от 08.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», действителен до 08.07.2024 г.; -№ 027924-2 от 10.08.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», действителен до 10.08.2024 г.; -№ 027386-3 от 03.08.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», действителен до 03.08.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № TLP-2300020-96 от «28» февраля 2023 г. страхования ответственности оценщика ООО «АМТ Страхование», срок действия договора страхования с 01.03.2023 г. по 29.02.2024 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	11 лет
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №1/22 от 01.12.2022 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • сбор информации об объекте оценки; • анализ рынка объекта оценки; • расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки; • формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не

	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», Договор № 0991R/776/0000153/22 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от 29 ноября 2022 года, период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/2023 от 31.07.2023 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Нежилое здание, с кадастровым номером 77:01:0004016:1046, площадью 11 951,3 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43.

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое здание расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 11 951,3 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004016:1046	Обоснованно не применялся	1 014 880 493	888 225 886

6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость объекта по состоянию на дату оценки с необходимыми допущениями, ограничениями и затратами на ремонт составляет без учета НДС:

799 286 000 (Семьсот девяносто девять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС

Оценщик 1 категории



С.А. Воронцов

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1».

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Нежилое здание расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 11 951,3 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004016:1046.

7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены ниже:

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2022-981942 от 15.08.2022;
2. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 05.12.1995г. № М-01-003569 с дополнительными соглашениями;
3. Технический план здания от 12.08.2022г.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объект оценки:

Нежилое здание расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 11 951,3 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004016:1046

Оцениваемые права

Собственность

Обременения оцениваемых прав

Доверительное управление, аренда.

Учитывая цели и задачи оценки (Переоценка стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1») наличие обременения в виде аренды не оказывает влияние на итоговую стоимость объекта. Как правило, данное обременение анализируется при купле/продаже объекта недвижимости. Если договора аренды заключены по рыночным ставкам, то это уменьшает недозагрузку недвижимости, а если договора аренды заключены не по рыночным ставкам, то у потенциального покупателя может теряться доход от возможной сдачи объекта. Поскольку продажа объекта не планируется, данное обременение не учитывалось.

Субъект права

Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 7-1 Общая характеристика Объекта оценки

Характеристика	Показатель
Адрес объекта	г. Москва, ул. Лесная, д. 43
Кадастровый номер	77:01:0004016:1046
Административный округ	ЦАО (Центральный административный округ)
Район	Тверской

Ценовая зона	СК-ТТК
Расстояние до метро	6 минут пешком до ст. м. Белорусская
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки здания	1914
Реконструкция здания	2001
Класс здания	В
Техническое состояние	Требуется ремонт фасада, кровли и лифтов
Этажность	7 этажей с подвалом
Общая площадь, м ²	11 951,3
Уровень отделки	Стандартный ремонт
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Центральные коммуникации
Вид права	Собственность
Правообладатель (субъект права)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения плюс.

Источник: составлено Оценщиком

История здания¹



Здание представляет собой дореволюционную постройку 1914 года (по данным Росреестра). В здании был расположен доходный дом Московского отделения страхового общества «Россия». Так же в силу конструктивных особенностей (имеется открытый внутренний двор и окна только на фасадной части здания) здание использовалось в качестве женской пересыльной тюрьмы. В современной истории здание используется для размещения офисных помещений.

7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки выступают нежилые помещения общей площадью 11 951,3 кв.м. отдельно стоящего нежилого административного здания. Здание расположено в Центральном административном округе г. Москвы, в середине Лесной улицы. Ближайшие станции метро: Белорусская кольцевая, Менделеевская. Удаленность от ближайшей станции метро составляет 6 минут пешком (490 м.)

¹ <https://rb.ru/article/ofisy-vmesto-tyurem/6876197.html>

Схема 1. Расположение объекта оценки на карте

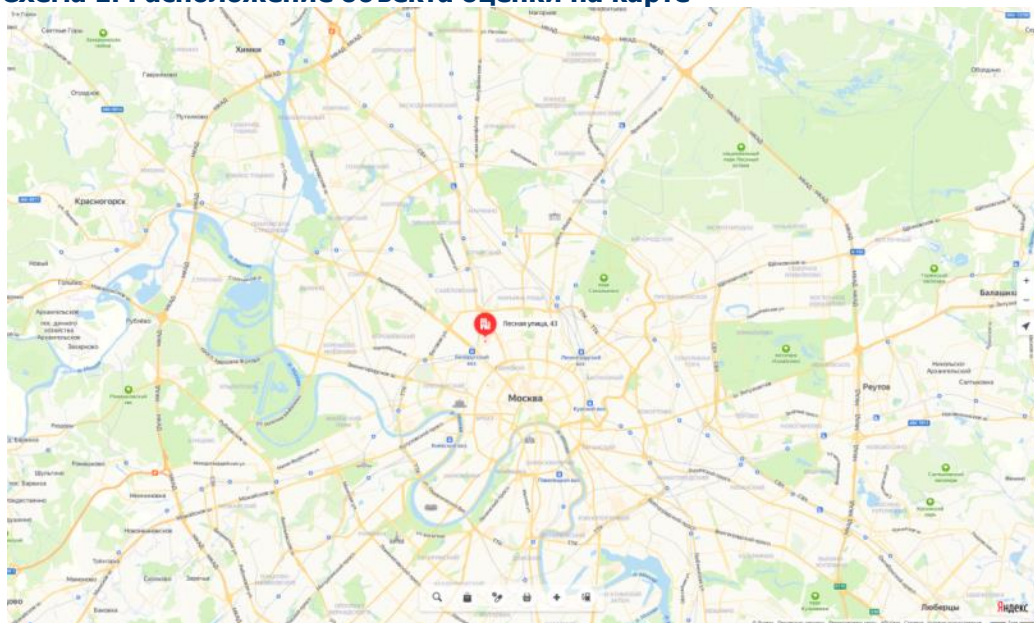


Схема 2. Удаленность от метро

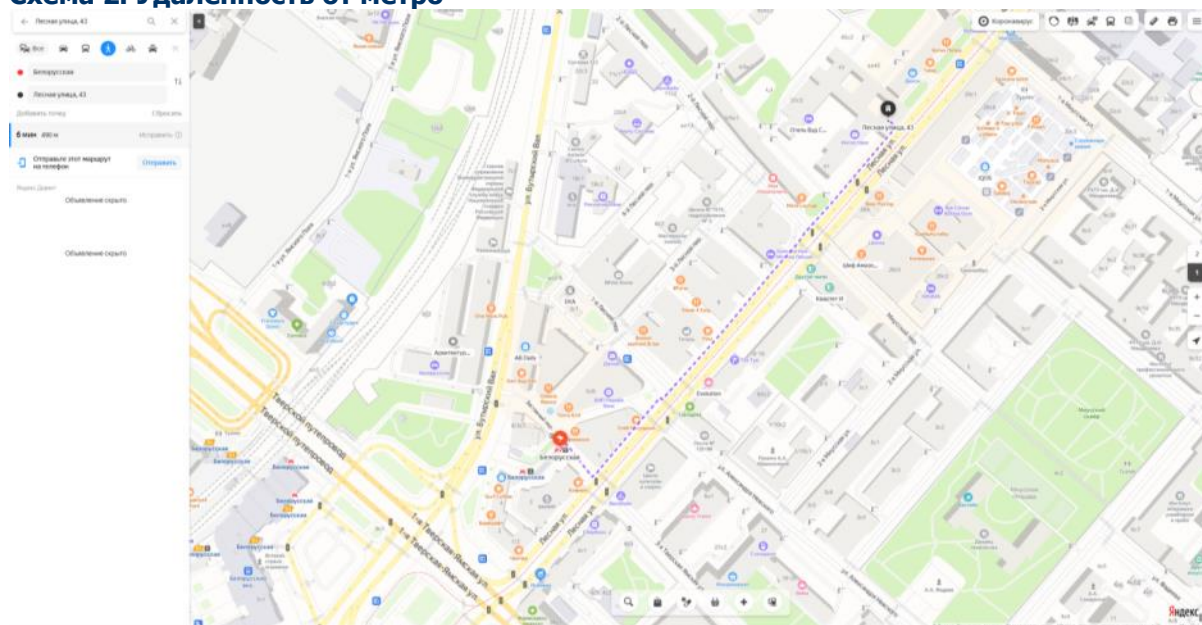


Таблица 7-2 Анализ местоположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. Местоположение	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.
2. Плотность застройки	Около 70%.
Описание непосредственного окружения	
1. Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется офисной застройкой.
Транспортная доступность	
1. Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшие станции метро от оцениваемого здания - «Менделеевская», «Белорусская», «Новослободская».
2. Виды транспорта.	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте, а также общественным транспортом
Состояние окружающей среды	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы.
2. Уровень шума	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. Интенсивность движения транспорта	Высокая
4. Благоустройство территории: <ul style="list-style-type: none"> • Озеленение • Подъездные пути • Автостоянки 	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность парковки у здания.
Основные выводы	

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
1. Использование здания в качестве офиса выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения владельцев индивидуальных автотранспорта и пользователей общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисного здания.	

Описание расположения района

Тверской район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 565 гектаров в нём насчитывается 179 улиц и 16 станций метро (Белорусская (кольцевая), Белорусская (радиальная), Достоевская, Китай-город, Лубянка, Маяковская, Менделеевская, Новослободская, Охотный ряд, Площадь Революции, Пушкинская, Тверская, Театральная, Цветной бульвар и Чеховская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 77 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Район получил своё название от главной Московской магистрали - Тверской улицы. Сегодня это один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции», когда дневное «население» района в 7—8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки — сказывается высокая концентрация офисов. Повсюду люди, спешащие на работу или учёбу, а также туристы приехавшие осмотреть местные достопримечательности. Поэтому инфраструктура района, призвана удовлетворять потребности и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах Москвы.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО VI в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

О текущей ценовой ситуации²

1. На неделе с 25 по 31 июля 2023 г. темпы роста потребительских цен снизились до 0,13% (0,23% на неделе с 18 по 24 июля 2023 года). Год к году инфляция составила 4,42% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% (0,18% неделей ранее) на фоне удешевления плодоовощной продукции (-0,52% после роста на 1,02%). На остальные продукты питания рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,10%). Снизились темпы роста цен на сахар и яйца, подешевели мука, масложировая и молочная продукция, хлеб и хлебобулочные изделия. Вместе с тем продолжили расти цены на мясопродукты, подорожали макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,41%, как и неделей ранее. На легковые автомобили темпы роста цен увеличились (0,64%) за счет ускорения роста цен на легковые автомобили иностранных марок (0,53%), на отечественные автомобили рост цен, напротив, замедлился. На отчетной неделе подорожали обувь, одежда и белье, моющие и чистящие средства, медицинские товары. Вместе с тем сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на электро- и бытовые приборы (0,64% после 0,97%), а также строительные материалы. Замедлился рост цен на автомобильный бензин (0,53%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе фиксируется дефляция (-0,09% после роста на 0,12% неделей ранее). Подешевели туристические услуги (-1,12% после роста на 0,68%) за счет снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-2,58% после +0,92%) и услуги санаториев. На бытовые услуги темпы роста цен несколько повысились (0,11% после 0,07%) на фоне увеличения темпов удорожания парикмахерских услуг.

Мировые рынки

На неделе с 25 по 31 июля на мировых рынках продовольствия цены снизились на 6,1% (+5,1% неделей ранее). В годовом выражении в июле стоимость сократилась на -0,1% г/г.

На отчетной неделе снизились цены на пшеницу в США (-12,3%) и Франции (-8,8%), кукурузу (-9,6%), сахар-сырец (-2,3%) и белый сахар (-1,5%), соевые бобы (-6,2%), а также соевое (-17,3%) и пальмовое (-7,8%) масла после роста неделей ранее. Выросли котировки на говядину (+1,2%) после сокращения неделей ранее. Продолжила увеличиваться стоимость свинины (+2,4%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 3,8% (+7,4% неделей ранее) за счет увеличения стоимости азотных (+7,1%) и смешанных удобрений (+0,5%). В годовом выражении в июле котировки снизились на 36,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 0,7% (-0,6% неделей ранее). Подешевела

² https://www.economy.gov.ru/material/file/a2eb70bec22d98e2e2bee87bc12fca59/o_tekushchey_cenovoy_situacii_2_avgusta_2023_goda.pdf

железная руда (-2,5%) после роста недель ранее. Продолжили снижаться цены на лом черных металлов (-1,6%) и арматуру (-2,6%). Выросли котировки на металлический прокат (+4,2%) после снижения недель ранее. В годовом выражении в июле черные металлы подешевели на 5,8% г/г.

На рынке цветных металлов котировки выросли на 1,0% (+0,8% недель ранее). Выросли цены на алюминий (+1,9%) и медь (+1,8%) после стабилизации недель ранее. Уменьшилась стоимость никеля (-0,7%) после роста котировок на прошлой неделе. В годовом выражении в июле цены выросли на 0,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 25 ПО 31 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 31 июля						2022 год
	г/г	с начала месяца	25 - 31 июль	18 - 24 июль	на 31 июля (с нач. года)	июнь (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	4,42	0,74	0,13	0,23	3,52	0,37	-0,39
Продовольственные товары	2,29	0,54	0,05	0,18	2,77	-0,01	-1,53
- без плодоовощной продукции	0,98	0,42	0,10	0,10	1,23	0,33	-0,15
- плодоовощная продукция	13,04	1,89	-0,52	1,02	15,63	-2,35	-11,53
Непродовольственные товары	2,69	1,24	0,41	0,41	2,43	0,42	-0,44
- без бензина	2,31	1,10	0,39	0,38	2,09	0,25	-0,49
- бензин автомобильный	5,38	2,14	0,53	0,58	4,75	1,55	-0,05
Услуги	-	0,57	-0,09	0,12	4,28	-	-

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика

№		(в рублях в сопоставимых ценах)		
		21/20 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	1 кв.23/22 +/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+0,1

		(в рублях в сопоставимых ценах)		
		21/20 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	янв-май 23 +/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+1,8
5.	Производство сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. Зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-2,8
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля – около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,3
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,9
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-0,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,5
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+15,2

		(в рублях в текущих ценах)		
		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+11,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+4,2
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5

15.	Инфляция, %		
	- промышленная	-3,3	-7,9
	- потребительская	+11,9	+6,0
(в рублях в текущих ценах)			
		22/21г., %	январь-апрель 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-24,4
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. Хоз (доля – около 2,6%)		-31,7
	- Строительных (доля – около 2,5%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля – около 20,9%)		-40,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля – около 11,6%)		-60,8
	- Транспортировка и хранение (доля – около 5,8%)		+41,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-29,1
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+32,4
	- одежды		+37,0
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+9,8
	- химические производства (около 3,2%)		-72,2
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-62,4
	- обеспечение эл. Энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+57,7
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.	+3,3	+18,0
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,3 % от кредиторск
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.05.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.	+10,0	+13,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. Кредитам (доля – 50%)	+18,1	+18,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 23.06.23г.: 586,9 млрд. долл. США	-7,7	0,0
21.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.06.23г.: 12,35 трлн. Руб. или 153,1 млрд. долл. США (8,2 % от ВВП)	-18,8	-1,2
22.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.06.23г. 56,6 млрд. долл. США	-3,9	0,0

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе – по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года – 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом

на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и

комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Выводы:

На неделе с 25 по 31 июля 2023 г. на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,13%. Год к году цены выросли на 4,42% г/г.

Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение темпов роста цен в продовольственном сегменте (0,05%) на фоне возобновившегося удешевления плодоовощной продукции (-0,52%). На остальные продукты питания рост цен сохранился на уровне предыдущей недели.

Также сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг² (-0,09%) при удешевлении авиабилетов и услуг санаториев.

В секторе непродовольственных товаров рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,41%). С одной стороны, увеличились темпы роста цен на легковые автомобили иностранных марок, с другой — замедлилось удорожание электро- и бытовых приборов, а также строительных материалов.

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением

доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

О социально-экономическом положении в г. Москве.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2023 года составила 13 104,2 тысяч человек. Миграционный прирост в январе-апреле 2023 года – 9 293 человек.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2023 г. составила 7343,5 тыс. человек, в их числе 7199,9 тыс. человек или 98,0% были заняты в экономике и 143,7 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу мая 2023 г. составила 41275 человек, из них 26109 человек имели статус безработного, из них 15023 человека получали пособие по безработице.

На конец мая 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

В мае 2023 г. признано безработными 3501 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1544 человека или в 1,4 раза). Численность трудоустроенных безработных в мае 2023 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 388 человек и составила 2573 человека.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в январе-мае 2023 г. по сравнению с январем-маем 2022 г. составил 109,4%, в мае 2023 г. с апрелем 2023 г. – 101,3%.

В мае 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 101,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в мае 2023 г. составила 7177,45 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с апрелем 2023 г. – на 3,5%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась – на 5,1%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023 г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчёте на душу населения – 21 718 рублей, для трудоспособного населения – 24 801 рубль, для пенсионеров – 16 257 рублей, для детей – 18 770 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022- 2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2023 г. – 24 801 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2023 г., по оперативным данным составила 137296,4 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2022 г. на 10,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2023 г. составила 108,1% к уровню апреля 2022 г.

На 1 июня 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1027081 единиц. По состоянию на 1 мая 2023 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 2739,2 млрд. рублей

На 1 мая 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 79283,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 1577,2 млрд. рублей или 2,0% от общей суммы задолженности.

Кредиторская задолженность на 1 мая 2023 г. составила 38488,3 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1460,1 млрд. рублей или 3,8% (на 1 мая 2022 г. – 3,5%, на 1 апреля 2023 г. – 4,0 %). Дебиторская задолженность на 1 мая 2023 г. составила 35869,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 1563,5 млрд. рублей или 4,4% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2022 г. – 3,7%, на 1 апреля 2023 г. – 4,5%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2023 г. составила 40,1 млн. рублей и по сравнению с 1 мая 2023 г. увеличилась на 3,4 млн. рублей (109,2%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 июня 2023 г. отсутствует.

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Московском регионе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.³

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому - либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

³ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилое здание офисного назначения. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости г Москвы.

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы⁴

Основные индикаторы рынка

⁴ <https://nikoliers.ru/analytics#!/feeds/993274600951/c/Офисная%20недвижимость>

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общий объем предложения, млн кв. м	19,4	19,5	19,9
Класс А	4,9	5,0	5,3
Класс В+/-	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	446,3	37,8	104,7
Класс А	344,5	0	99,7
Класс В+/-	101,8	37,8	5,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	681	556	875
Доля вакантных площадей, %	8,1	7,9	8,0
Класс А	11,5	10,4	12,2
Класс В+/-	7,0	7,0	6,4
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	20 823	22 242	21 503
Класс А	28 040	28 145	26 460
Класс В+/-	16 795	18 939	17 753

О восстановлении активности участников рынка офисной недвижимости Москвы свидетельствует изменение ключевых индикаторов. По итогам I полугодия уровень вакантности снизился в классе А на 1 п.п., в классе В+/- на 0,4 п.п. (по отношению к I кварталу 2023 г.). Рост арендной активности, а также выход на рынок новых объектов, частично реализованных (распроданных или арендованных) еще на этапе строительства, приводит к росту заполняемости объектов.

Динамика основных показателей, класс А и В+/-

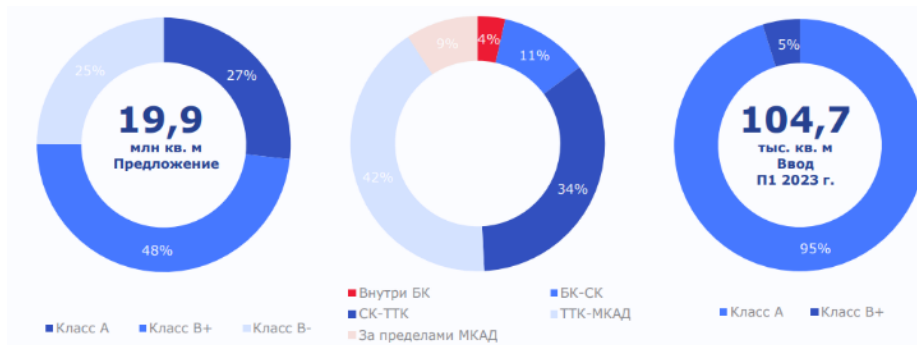


Во II квартале 2023 г. введено три новых объекта класса А: DM Tower, Park Legend, Capital Towers. Всего по итогам I полугодия введено 104,7 тыс. кв. м качественных офисов. Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает процесс адаптации, подстраиваясь к рыночным условиям. Корректировки ставок, вызванные индивидуальными коммерческими условиями от собственников, отражаются и на уровне ставок аренды: в классе А снижение составило 4,2%, в классе В+/- ставки растут на 1,1%.

Предложение

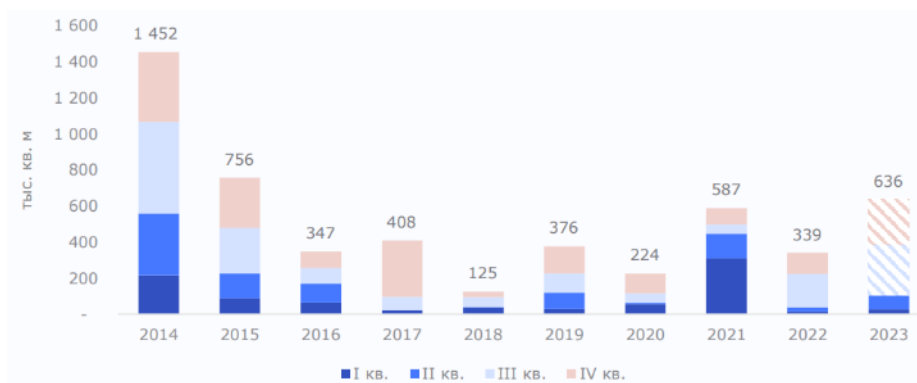
В I полугодии 2023 г. введено в эксплуатацию 104,7 тыс. кв. м качественных офисных площадей, при этом во II квартале 2023 г. введены три новых офисных объекта класса А, такие как DM Tower (GLA — 27,1 тыс. кв. м), Park Legend (GLA — 41,9 тыс. кв. м), и Capital Towers (GLA — 8,8 тыс. кв. м). Два бизнесцентра реализуются в формате розничной продажи лотов, и на момент ввода в эксплуатацию в них реализовано суммарно порядка 64% офисных площадей. Учитывая динамику реализации объектов на стадии строительства, можно говорить о текущей востребованности подобного продукта на рынке офисной недвижимости.

Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам, %



Новое предложение I полугодия 2023 г. распределяется преимущественно за пределами Третьего транспортного кольца. Так, на зону ТТК-МКАД приходится 83% от объема новых офисов. За МКАД введено 5% офисных площадей в I полугодии, в то время как на объекты внутри ТТК пришлось 12% введенного предложения.

Динамика ввода офисных площадей



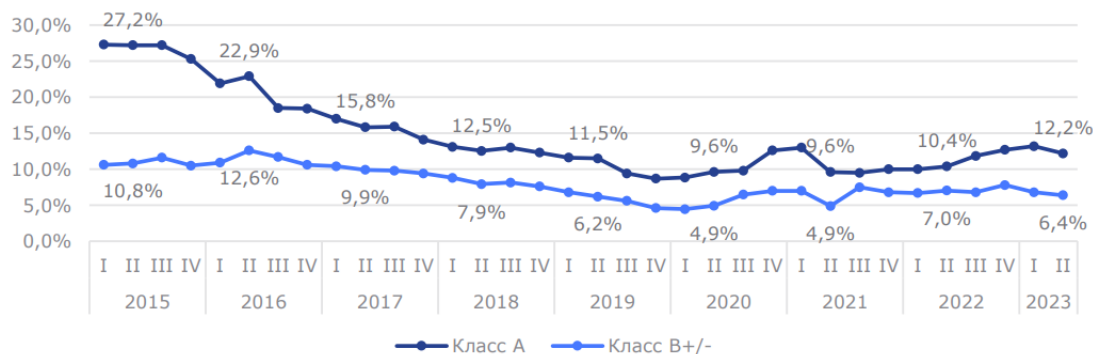
Во II полугодии 2023 г. к вводу заявлено еще порядка 531 тыс. кв. м офисов, среди которых 67% — объекты класса А. Девелоперы ускорили темпы реализации проектов по сравнению с прошлым годом, однако мы по-прежнему наблюдаем сдержанную динамику прироста нового предложения по сравнению с анонсирующимися объемами в начале этого года. В то же время плавный ввод строительства обеспечивает встраивание в рынок нового предложения, не вызывая роста вакантности, и поддерживает интерес у потребителей.

Динамика вакантности

Активизация спроса в I полугодии 2023 г. привела к снижению доли свободных площадей, зафиксировав общий уровень вакантности на отметке 8% (-0,5 п.п. к I кварталу 2023 г. и -1,1 п.п. к итоговому показателю 2022 г.). При этом по отношению к I кварталу 2023 г. вакансии в классе А Премиум субрынка, являющегося самой дорогой локацией, показывает прирост на 1,4 п.п., в классе В+/- отмечается рост вакансий по 2 п.п. в Тульском и в Ленинском субрынках.

За последний год основная часть иностранного бизнеса пересмотрела варианты присутствия на территории России, реструктуризовав свой бизнес или покинув страну, поэтому влияние данного фактора на рынок офисной недвижимости будет постепенно сокращаться. Основным драйвером спроса будет растущий российский бизнес и реализация накопленного спроса за предыдущие периоды турбулентности в 2020 и 2022 гг.

Доля свободных площадей по классам



Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды показали разнонаправленную динамику, зафиксировавшись на отметке 26 460 руб./кв. м/год в классе А (-4,2% к I кварталу 2023 г.) и 17 753 руб./кв. м/год в классе В+/- (+1,1% к I кварталу 2023 г.). Наблюдается рост ставки в пределах МКАД в классе В+/- на 2,5%, в то же время за пределами МКАД зафиксировано снижение ставки на 5,5% (по отношению к результату I квартала 2023 г.). Схожая картина наблюдается и в объектах класса А за МКАД, где снижение средневзвешенной ставки за квартал составило -8,8%, что оказывает существенное влияние на среднерыночную ставку в Москве.

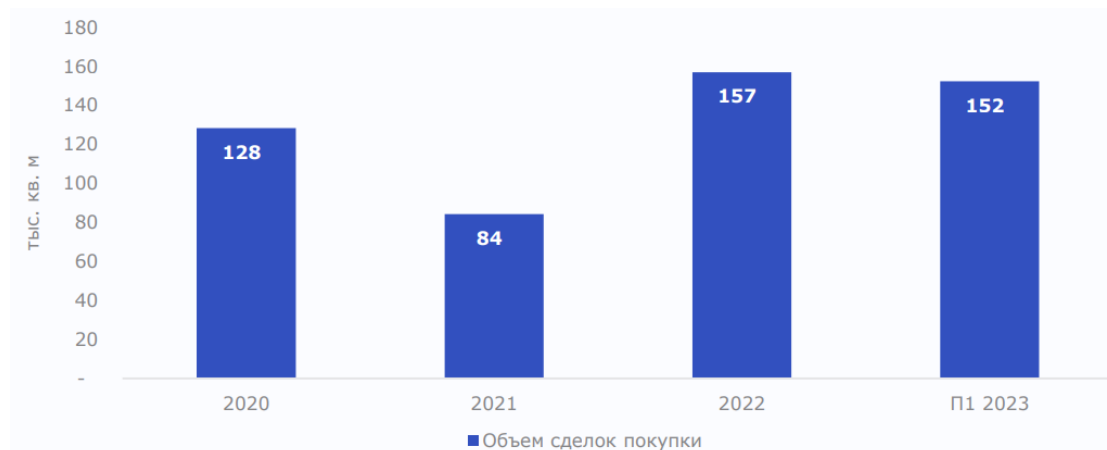
Спрос российского бизнеса на менее дорогие объекты склоняет собственников снижать ставку для обеспечения занятости пустующих объектов. Например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка снизилась на 1,9% по сравнению с I кварталом 2023 г. На рынке складывается нетипичная картина в классе А: и вакансия, и ставки аренды снижаются. С одной стороны, это связано с уходом с рынка части качественного предложения по ставке выше среднерыночной, в то же время собственники менее востребованных объектов в попытке привлечь потенциального арендатора начали снижение ставок.

Динамика ставок аренды по классам



Рынок продаж офисных помещений

Распределение сделок купли-продажи офисных объектов



По итогам I полугодия 2023 г. объем заключенных сделок купли-продажи офисов достиг отметки 152 тыс. кв. м, что составляет 96% от итогового показателя 2022 г. и является рекордным значением за всю историю наблюдений.

В разрезе спроса на покупку офисной недвижимости конечными пользователями также отмечается приобретение компаниями зданий полностью. Доля таких сделок, по данным за 2022 г., составляла 55% от общего объема купленных площадей, а по итогам I полугодия 2023 г. фиксируется в размере 59% от общей доли сделок.

Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I полугодии 2023 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
VK	30 487	Продажа	SkyLight, стр. А	Ленинградский пр-т, 39, стр. А	А
ГК «Астра»	22 250	Продажа	Останкино Бизнес Парк, фаза II	Огородный пр-д, 16	А
ИК «Инсайт»	18 600	Продажа	Легион II	Татарская ул., 11Б	А
«ВАРТОН»	16 250	Продажа	Останкино Бизнес Парк, фаза II	Огородный пр-д, 16	А
«Россельхозбанк»	13 396	Продажа	Око Фаза II	1-й Красногвардейский пр-д, 19	В+

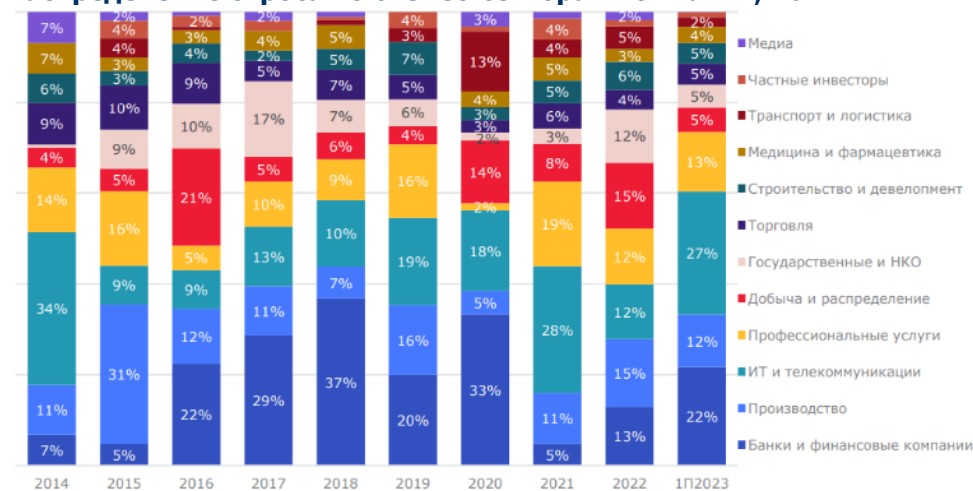
Привлекательные предложения реализуются еще на этапе строительства, рынок испытывает потребность в качественных площадях, а сдержанный ввод нового строительства держит цены на привлекательные лоты на высоком уровне. При этом потребность в крупных объемах (от 5 тыс. кв. м) стимулирует конкуренцию среди покупателей ввиду ограниченности таких вариантов на рынке.

В I полугодии 2023 г. заключены значимые для рынка сделки приобретения, такие как покупка компанией VK одной из башен БЦ SkyLight, приобретение ГК «Астра» 5-го корпуса в составе «Останкино Бизнес Парк» и покупка Россельхозбанком 13,4 тыс. кв. м в БЦ «Око Фаза II».

Спрос

Общий объем площадей, купленных и арендованных в I полугодии 2023 г., составил 875 тыс. кв. м, превысив результат аналогичного периода 2022 г. на 57%, а результат по отношению к I полугодию 2021 г. — на 28%. Активность участников рынка поддерживается реализацией отложенного спроса, сформированного за турбулентный период 2020 и 2022 гг. Объем чистого поглощения за I полугодие 2023 г. составил 292 тыс. кв. м (в 2022 г. объем чистого поглощения был отрицательным).

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %



Основными игроками рынка по объему сделок в I полугодии 2023 г. выступают компании сектора ИТ и телекоммуникаций (27%), банки и финансовые компании (22%), организации сферы профессиональных услуг (13%) и сфера производства (12%).

Кроме того, существенным фактором увеличения спроса стал растущий объем сделок купли-продажи

офисных помещений. Наиболее крупные сделки, совершенные в I полугодии 2023 г., представлены сделками купли-продажи.

Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I полугодии 2023 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
«Промсвязьбанк»	13 916	Аренда	«Балчуг Плаза»	Балчуг ул., 7	A
«Такском»	5 085	Аренда	ТДК «Калужский»	Профсоюзная ул., 61а	B+
«Инвитро»	5 000	Аренда	Легион III	Киевская ул., 7	B+
Chery	4 433	Аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2	A
«Россети Цифра»	4 000	Аренда	ДЦ «Диапазон»	1-й Волоколамский проезд, 10, стр.3	B+

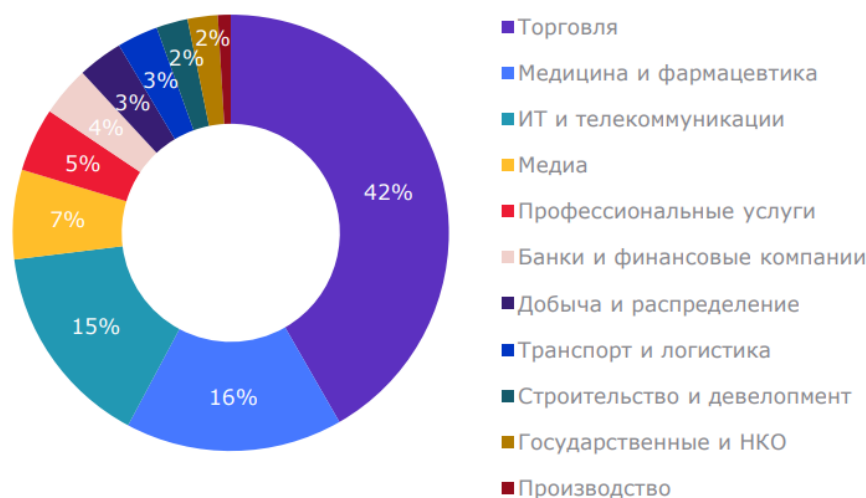
Спрос на сервисные офисы

Общий объем сделок по аренде в сервисных офисах составил порядка 34 тыс. кв. м, что превысило значение аналогичного периода прошлого года в два раза. Активность рынка поддерживается компаниями торговой сферы (42%), медицины и фармацевтики (16%), а также сектором ИТ и телекоммуникаций (15%). Преобладающая структура спроса объясняется крупными сделками, прошедшими во II квартале 2023 г. на площадках Flexity и Manufactory.

Сервисный офис выступает привлекательным вариантом размещения команды, исключая вовлеченность персонала в административные процессы. Для быстро растущего бизнеса и в условиях изменяющейся среды ускоренное заключение договоров и доступ к рабочему месту является важным преимуществом.

В 2023 г. открыто около 9,2 тыс. кв. м новых площадок сервисных офисов, что обеспечило рост рынка на 2%. Общий объем предложения составил 385 тыс. кв. м. Открыто в I полугодии 2023 г. четыре площадки: «Атмосфера Известия», расположившаяся внутри Садового кольца, «Практик Пролетарская», «Workki ФОК» и «Товарищество Гончар» — в пределах ТТК.

Распределение спроса на сервисные офисы по бизнес-секторам компаний, %



385 тыс. кв. м
общий объем действующих
сервисных офисов в Москве

4 площадки
открыты в I полугодии 2023 г.

2%
гибкие рабочие пространства
в общей доле рынка офисной
недвижимости

Ключевые сделки в сервисных офисах Москвы в I полугодии 2023 г.

Компания	Площадь, кв. м	Оператор	Площадка
«Сбермегамаркет»	10 000	Flexity	«Овчинниковская»
Delrus	4 827	Manufaqtury	Poklonka Place
OBI	1 600	Businessclub	«Искра-Парк»
Confidential	1 542	Workki	«Комсомольская»
«Росмэн»	1 500	SOK	«Арена Парк»
Структуры «РЖД»	1 131	Workki	«Комсомольская»
GoMobile	1 128	KNOW WHERE	BALCHUG
Samsung R&D Institute RUS	1 014	Flexity	«Овчинниковская»
УК «Баимская»	1 000	Space 1	«Меркурий»
BetBoom	1 000	Businessclub	«Искра-Парк»

Тенденции и прогнозы офисного рынка

Уже более года российский бизнес продолжает развиваться в условиях трансформации внешней среды. После затишья 2022 г. высокая деловая активность как арендаторов, так и покупателей офисной недвижимости способствовала росту объемов заключаемых сделок в первой половине 2023 г. Подобный всплеск интереса к офисам связан как с необходимостью улучшения офисного пространства и расширения занимаемого метража, так и с поиском более оптимального и экономически выгодного решения на фоне появления интересных предложений на рынке.

Ушедшие иностранные компании освободили офисные площади с первоклассной отделкой в удобных локациях, и в текущих условиях российский бизнес может не только оптимизировать, но и улучшать имеющиеся офисы. При этом ставки аренды пока демонстрируют достаточно высокие значения, несмотря на частичную коррекцию. Так, например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка демонстрирует снижение и по итогам II квартала 2023 г. составляет 41 920 руб./кв. м/год. Мы ожидаем, что по мере приближения ставок к рыночным значениям объем поглощения в премиум-субрынках будет расти.

Сервисные офисы также остаются востребованными на рынке, при этом помимо сохраняющих активность маркетплейсов, уже несколько лет использующих гибкие офисные пространства для размещения дополнительных групп сотрудников, наблюдается смещение профиля арендаторов от финтех-компаний в сторону фармацевтического бизнеса.

На фоне наблюдаемого ослабления рубля покупка офисных помещений становится еще более привлекательным вариантом сбережения средств и/или инвестирования в собственный бизнес. При этом растущий спрос на покупку офисов, а также увеличенный объем заключаемых сделок в I полугодии 2023 г. указывают на процесс реализации отложенного спроса, сформированного предыдущими нестабильными периодами 2020 и 2022 гг. Кроме того, на рынке сохраняется острая потребность в крупных блоках от 5 до 10 тыс. кв. м, предложение которых сейчас ограничено. В связи с этим ожидается, что объекты, вводимые в эксплуатацию как во второй половине 2023 г., так и в первой половине 2024 г., к моменту ввода будут уже частично реализованы или сданы в аренду.

Величина недозагрузки

№ п/п	Показатели	Офисы	Источник
1	Nikoliers	6,40%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/051/4fhwx4n7vzflhd11fee20eqk863n5um.pdf
2	Арендатор	8,10%	https://www.arendator.ru/articles/182866-rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_1_kvartal_2023_g/
3	Сми	7,00%	https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/146166/
-	Среднее значение	7,2%	-

Величина доходности (капитализации)

№ п/п	Показатели	Офисы	Источник
1	АБН	11,95%	Справочник 6 издание
2	АФОС	10,00%	cepes-invest.com/handbook/comev23/Capitalization-rate-2023

№ п/п	Показатели	Офисы	Источник
3	Nikoliers	10,50%	nikoliers.ru/upload/iblock/6a4/ibud0jda96s1rhw1fuep79lwy93f8dtk.pdf
4	Ricci	9,50%	snip1.ru/obzor-rynka-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy/
-	Среднее значение	10,5%	-

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Классификация основных средств, согласно МСО, проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (недвижимое имущество), являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие объекты не нарушают имеющиеся законодательные ограничения. В связи с этим юридически допустимо использовать объект оценки в качестве нежилого помещения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Оцениваемый объект находится в рабочем состоянии, снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, объекты оценки находятся в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве жилых помещений коммерческого назначения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение объекта оценки в квартале административной застройки обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования объекта оценки в качестве помещения офисного назначения. Оптимальным использованием объекта оценки является использование его в качестве помещения офисного назначения.

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта оценки среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – в качестве здания офисного назначения.

8.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на нежилую недвижимость показывает, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже жилых зданий на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Стоимость имущества фонда определяется без учета НДС. У объектов с НДС налог вычтен из общей стоимости. Последующие расчеты и полученные результаты будут указываться без учета НДС.

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже коммерческой недвижимости

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Характеристика парковки	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения без НДС, руб.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Маяковская	Наземная	2 044,0	320 000 000	156 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/282551558/
2	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 3С3	Сухаревская	Наземная и подземная	4 338,80	542 333 333	124 996	https://www.cian.ru/sale/commercial/282824261/
3	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большая Андроньевская ул., 17	Площадь Ильича	Наземная	16 159	2 344 480 000	145 088	https://www.cian.ru/sale/commercial/290392164/
4	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29	Бауманская	Наземная	13 957	1 500 000 000	107 473	https://www.cian.ru/sale/commercial/282405195/
5	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 27С1	Менделеевская	Наземная	9 072,0	1 250 000 000	137 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/288360074/
6	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 26	Бауманская	Наземная и подземная	4 040,0	516 666 667	127 888	https://www.cian.ru/sale/commercial/254696318/
7	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Баррикадная	Наземная	5 883,0	750 000 000	127 486	https://www.cian.ru/sale/commercial/274160598/
8	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 49С1	Площадь Ильича	Наземная	1 847,4	260 000 000	140 738	https://www.cian.ru/sale/commercial/271017540/
9	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Щипок, 4с1	Серпуховская	Наземная и подземная	5 827,0	833 333 333	143 012	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_5827_m2_metro_serpuhovskaya_3124477942
10	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Электровзаводская	Наземная	13 118,0	750 000 005	57 173	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943083/
11	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	Наземная	2 500	182 500 000	73 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/288043437/
12	Офис класса В	ОСЗ	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Михайловский проезд, 3С66	Волгоградский проспект	Наземная	3 505	244 999 990	69 901	https://www.cian.ru/sale/commercial/288944046/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже коммерческой недвижимости

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	57 173
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	156 556
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	117 592

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Наличие парковки	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новоселная ул., 2	Менделеевская	Имеется	1 282,00	18 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/290829924/
2	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41	Менделеевская	Имеется	251,5	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/289556425/
3	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 5	Белорусская	Имеется	500,0	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290487986/
4	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Маяковская	Имеется	250	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290710705/
5	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Менделеевская	Имеется	426	29 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/289745471/
6	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 23С1	Достоевская	Имеется	235,5	28 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/289020714/
7	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Каретный Ряд, 8	Менделеевская	Имеется	739	29 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/290393152/
8	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 10	Маяковская	Имеется	174,2	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290992751/
9	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Козицкий пер., 3	Чеховская	Имеется	150	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290255798/
10	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Путинковский пер., 5	Белорусская	Имеется	276	29 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/290282170/
11	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 30	Цветной бульвар	Имеется	700	21 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/291098409/
12	Офис класса В	Помещение	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3	Савёловская	Имеется	886,4	23 334	https://www.cian.ru/rent/commercial/263638758/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.5-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 000
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	29 167
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	24 361

Источник: расчет Оценщика

8.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, условия продажи, инфраструктура, использование или назначение объекта, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисных объектов г. Москвы.

Факт сделки (уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка на торг может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

Диапазон корректировок на уторгование

Для цен предложений

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,44	6,96	14,68
Офисные объекты класса «В»	10,52	7,02	14,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	9,08	18,12

Для арендной ставки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,12	7,95	16,08
Офисные объекты класса «В»	11,03	7,88	16,56
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,88	8,15	18,95

Ценовая зона расположения

Корректировка на зону расположения может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15

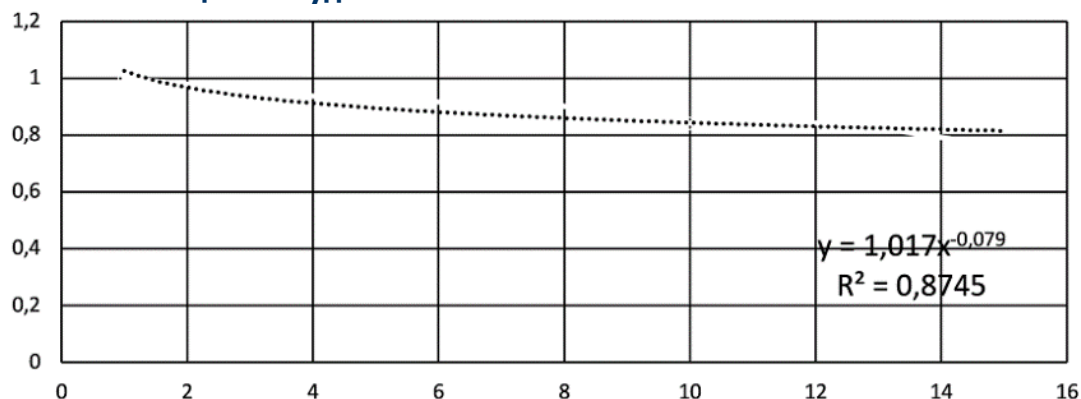
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,12	1,04	1,21

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена.

Корректировка на удаление от метро может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

Зависимость цены от удаления



Площадь объекта

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Корректировка на площадь может быть рассчитана на основании аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statielt.ru/>)

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,617

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Состояние объекта.

Фактор состояния помещений обусловлен различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость.

Корректировка на состояние здания может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

Поправка на состояние для цен предложений

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,12	1,08	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,24	1,08	1,41

Характеристика парковки

Корректировка на характеристику парковки может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

Диапазон корректировки на характеристику парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,17

Тип объекта

Корректировка на тип объекта может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,97	1,13

8.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКТОРАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

На неделе с 25 по 31 июля 2023 г. на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,13%. Год к году цены выросли на 4,42% г/г.

Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение темпов роста цен в продовольственном сегменте (0,05%) на фоне возобновившегося удешевления плодоовощной продукции (-0,52%). На остальные продукты питания рост цен сохранился на уровне предыдущей недели.

Также сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг² (-0,09%) при удешевлении авиабилетов и услуг санаториев.

В секторе непродовольственных товаров рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,41%). С одной стороны, увеличились темпы роста цен на легковые автомобили иностранных марок, с другой — замедлилось удорожание электро- и бытовых приборов, а также строительных материалов.

Таблица 8.7-1 Величина недозагрузки

№ п/п	Показатели	Офисы	Источник
1	Nikoliers	6,40%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/051/4fhwix4n7vzflhd11fee20eqk863n5um.pdf
2	Арендатор	8,10%	https://www.arendator.ru/articles/182866-rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_1_kvartal_2023_g/
3	Сми	7,00%	https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/146166/
-	Среднее значение	7,2%	-

Таблица 8.7-2 Величина доходности (капитализации)

№ п/п	Показатели	Офисы	Источник
1	АБН	11,95%	Справочник 6 издание
2	АФОС	10,00%	cepes-invest.com/handbook/comev23/Capitalization-rate-2023
3	Nikoliers	10,50%	nikoliers.ru/upload/iblock/6a4/ibud0jda96s1rhw1fuep79lwy93f8dtk.pdf

№ п/п	Показатели	Офисы	Источник
4	Ricci	9,50%	snip1.ru/obzor-rynka-ofisnoj-vedvizhimosti-moskvy/
-	Среднее значение	10,5%	-

Оцениваемый объект относится к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

Так же в силу конструктивных особенностей (имеется открытый внутренний двор и окна только на фасадной части здания) здание использовалось в качестве женской пересыльной тюрьмы.

По зданию требуется провести ремонт фасадов, кровли и замену лифтов.

Оценщиком были найдены предложения по продаже и аренде офисных зданий в г. Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней справедливой стоимости 1 кв.м.

Таблица 8.7-3 Диапазон цен предложений по продаже коммерческой недвижимости

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	57 173
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	156 556
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	117 592

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	16 000
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	29 167
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	24 361

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость/арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Факт сделки (уторгование);
- Площадь недвижимого имущества;
- Тип объекта;
- Удаленность от метро;
- Расположение объекта;
- Состояние объекта;
- Наличие парковки;

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки были соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

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

Согласно проведенному анализу было выявлено, что рынок сопоставимых объектов достаточно развит. На рынке имеются предложения по продаже сопоставимых объектов. В связи с этим для расчета справедливой стоимости возможно применить сравнительный подход.

Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Оцениваемый объект возможно сдавать в аренду, в том числе разбитием на блоки. На рынке имеется достаточное количество предложений по аренде сопоставимых объектов. В связи с этим возможно применение доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан).

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание. Затратный подход применим для объектов в частности мало представленных на открытом рынке и узкоспециализированных. Рынок подобных объектов развит. В связи с этим затратный подход не будет применен для определения стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: Учитывая достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов наиболее целесообразным будет применение сравнительный и доходный подходы.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта».

заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым помещениям, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв.м. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по продаже недвижимости в г. Москва.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:





- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: Офисное.
- Площадь здания: сопоставимая с объектом оценки.

Было выявлено достаточное количество предложений⁵ по продаже офисных зданий. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, удаленность от метро, состояние объекта.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

⁵ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)
Тип	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Место нахождения	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 26	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2
Административный округ	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК
Ближайшая станция метро	Белорусская	Бауманская	Бауманская	Электровзаводская
Удаление от метро, мин.	6 мин. Пешком	16 мин. Пешком	10 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	11 951,30	13 957	4 040,0	13 118,0
Этажность	7 этажей, с подвалом	9 этажей с подвалом	5 этажей с подвалом	5 этажей с подвалом
Планировка здания	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб. с НДС		1 500 000 000	620 000 000	900 000 006
Наличие НДС		Нет	Да	Да
Цена предложения, руб. без НДС		1 500 000 000	516 666 667	750 000 005
Контактная информация		964 559-71-27	495 258-52-23	909 693-80-25
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/282405195/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4040_m_2128767375	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943083/
Стоимость за 1 кв.м., руб. без НДС		107 473	127 888	57 173
Вид объекта				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 кв.м.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		1 500 000 000	620 000 000	900 000 006
Площадь объекта	кв.м	11 951,30	13 957,00	4 040,00	13 118,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	107 473	127 888	57 173
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 473	127 888	57 173
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 473	127 888	57 173
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 473	127 888	57 173
Дата предложения (дата сделки)		Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	107 473	127 888	57 173
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-14,75%	-14,75%	-14,75%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	91 621	109 025	48 740
Административный округ		СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК
Место нахождения		г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 26	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	10%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	91 621	109 025	53 614
Ближайшая станция метро		Белорусская	Бауманская	Бауманская	Электровзаводская
Удаленность от метро		6мин. Пешком	16 мин. Пешком	10 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	8,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 951	113 386	55 759
Тип		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 951	113 386	55 759
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 951	113 386	55 759
Назначение помещения		Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 951	113 386	55 759
Парковка		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	98 951	113 386	55 759
Общая площадь		11 951,30	13 957,00	4 040,00	13 118,00
Корректировка на общую площадь	%	-	3,0%	-16,0%	2,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	101 920	95 244	56 874
Отделка помещения		Требуется ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	101 920	95 244	56 874
Среднее арифметическое значение ряда данных		84 679			
Выборочная дисперсия		590 994 665			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		24 310			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%		28,7%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		11,00%	20,00%	16,00%
1/(Sn+1)			0,90	0,83	0,86
Весовой коэффициент	%	-	0,35	0,32	0,33
Вклад аналога	руб./кв.м	-	35 672	30 478	18 768
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	84 918			
Стоимость объекта	Руб.	1 014 880 493			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

Корректировка на торг принята на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

Диапазон корректировок на уторгование

Для цен предложений

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,44	6,96	14,68
Офисные объекты класса «В»	10,52	7,02	14,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	9,08	18,12

Учитывая площадь объекта, характеристики, состояние и неопределенность на рынке корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона в размере -14,75%

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

Корректировка на расположение принята на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,12	1,04	1,21

Таблица 9.2-3 Корректировка на расположение

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ценовая зона	СК-ГТК	СК-ГТК	СК-ГТК	ТТК-ЧТК
Корректировка на место нахождения	-	0%	0%	10%

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

Зависимость цены от удаления

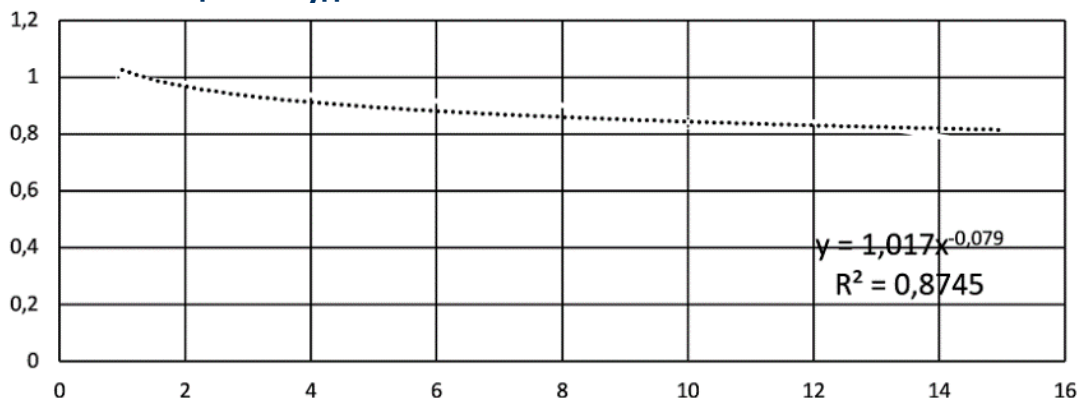


Таблица 9.2-4 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшая станция метро	Белорусская	Бауманская	Тургеневская	Бауманская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	16 мин. Пешком	10 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Коэффициент удаления	0,88277	0,81695	0,84785	0,84785
Корректировка, %		8%	4%	4%

Площадь

Корректировка на площадь может быть рассчитана на основании аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>)

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,617

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Таблица 9.2-5 Расчёт корректировки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	11951,30	13 957,00	4 040,00	13 118,00
Корректировка		3%	-16%	2%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

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_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Таблица 9.2-6 Итоговая стоимость объекта по сравнительному подходу

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:1046	11 951,30	1 014 880 493
ИТОГО			1 014 880 493

Источник: рассчитано Оценщиком

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании формулы:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
- K – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Анализ доходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_a, \text{ где}$$

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв.м.;

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения офисного назначения.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по аренде недвижимости в г. Москва.

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

В качестве объектов-аналогов были отобраны предложения по аренде зданий и помещений под помещения коммерческого назначения. Единицей сравнения в расчете выступает удельная стоимость - руб./кв.м. в год.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Было выявлено достаточное количество предложений⁶ по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

Для дальнейшего рассмотрения цен предложений оценщик выбрал 4 объекта-аналога.

Таблица 9.3-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)
Тип	ОСЗ	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Путинковский пер., 5	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
Административный округ	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	БК-СК	СК-ТТК
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Маяковская	Пушкинская	Сухаревская
Удаленность от метро, мин	6мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3мин. Пешком	4 мин. Пешком
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	11 951,30	251,5	250	276	886,4
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		964 564-39-77	909 693-80-25	916 986-56-59	906 099-42-34
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/289556425/	https://www.cian.ru/rent/commercial/290710705/	https://www.cian.ru/rent/commercial/290282170/	https://www.cian.ru/rent/commercial/263638758/
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС		28 800	28 800	35 000	28 001
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС		24 000	24 000	29 167	23 334
Внешний вид объекта					

Источник: составлено Оценщиком

6 см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Таблица 9.3-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	11 951,30	251,50	250,00	276,00	886,40
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	24 000	24 000	29 167	23 334
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	24 000	24 000	29 167	23 334
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	24 000	24 000	29 167	23 334
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	24 000	24 000	29 167	23 334
Дата предложения (дата сделки)		Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка на дату предложения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	24 000	24 000	29 167	23 334
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-16,56%	-16,56%	-16,56%	-16,56%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 026	20 026	24 337	19 470
Административный округ		СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	БК-СК	СК-ТТК
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 41	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 15А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Путинковский пер., 5	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щепкина, 3
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	-9%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	20 026	20 026	22 147	19 470
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Маяковская	Пушкинская	Сухаревская
Удаленность от метро		бмин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	-5,3%	0,0%	-5,3%	-3,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 965	20 026	20 973	18 847
Тип помещения		ОСЗ	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	5%	5%	5%	5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	19 913	21 027	22 022	19 789
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	19 913	21 027	22 022	19 789
Наличие парковки		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	19 913	21 027	22 022	19 789
Назначение помещения		Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)	Офис (класс В)
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	19 913	21 027	22 022	19 789
Общая площадь		11 951,30	250,00	739,00	276,00	886,40
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	19 913	21 027	22 022	19 789
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	19 913	21 027	22 022	19 789
Среднее арифметическое значение ряда данных		21 842				
Выборочная дисперсия		3 801 831				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 950				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		10,30%	5,00%	19,30%	8,20%
1/(Sn+1)			0,907	0,952	0,838	0,924
Весовой коэффициент	%	-	0,25	0,26	0,23	0,26
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 978	5 467	5 065	5 145
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	20 655				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Корректировка на торг

Корректировка на торг может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

Диапазон корректировок на торг

Для арендной ставки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,12	7,95	16,08
Офисные объекты класса «В»	11,03	7,88	16,56
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,88	8,15	18,95

Учитывая площадь объекта, характеристики, состояние и неопределенность на рынке корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона в размере -16,56%

Площадь

Корректировка на площадь не применялась, т.к. объекты можно сдавать блоками.

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Корректировка на расположение принята на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,12	1,04	1,21

Таблица 9.3-3 Корректировка на расположение

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ценовая зона	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	БК-СК	СК-ТТК
Корректировка на место нахождения	-	0%	0%	-9% (1/1,1-1)	0%

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро может быть рассчитана на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

Зависимость цены от удаления

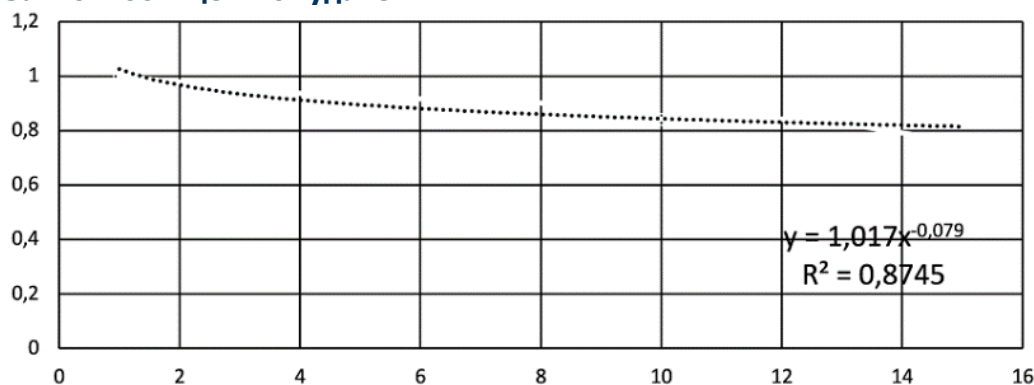


Таблица 9.3-4 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Маяковская	Пушкинская	Сухаревская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	6 мин. Пешком	3 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Коэффициент удаления	0,88277	0,93246	0,88277	0,93246	0,91150
Корректировка, %		-5,3%	0,0%	-5,3%	-3,2%

Тип объекта

Корректировка на тип объекта принята на основании аналитических данных ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,97	1,13

Корректировка была принята в размере среднего значения диапазона в размере 5%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

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_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Определение арендопригодной площади

Согласно аналитическим данным ООО «АБН-Консалт», издание 6, Москва 2023 г. Отношение аренд пригодной площади к общей.

Таблица 9.3-5 Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,86	0,80	0,92
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,80	0,75	0,85
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,70	0,62	0,81

Для расчета принято среднее значение диапазона для объектов класса В 0,8.

Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от

потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Степень недозагрузки была принята на основании аналитических данных из различных источников:

Величина недозагрузки

№ п/п	Показатели	Офисы	Источник
1	Nikoliers	6,40%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/051/4fhwix4n7vzflhd11fee20eqk863n5um.pdf
2	Арендатор	8,10%	https://www.arendator.ru/articles/182866-rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_1_kvartal_2023_g/
3	Сми	7,00%	https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/146166/
-	Среднее значение	7,2%	-

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята в размере среднего значения диапазона 7,2%.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы включают в себя расходы на деятельность объекта, такие как охрану, налоги, страхование, аренду участка, вывоз мусора, уборку и пр. Величина чистого операционного дохода определяется как разница между действительным валовым доходом с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей и операционными расходами.

Величина операционных расходов была представлена заказчиком и составила 90 млн. рублей в год.

В ООО «ФандОценка»
Н.П. Ивашковой

Исх. № б/н
От 14 августа 2023 г.

В целях проведения оценки справедливой стоимости здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046, расположенному по адресу г. Москва, ул. Лесная, д. 43, доводим до вашего сведения, что плановые эксплуатационные расходы (налоги, коммунальные платежи, аренда земельного участка, страхование и пр.) по содержанию здания за 2023 год составят в среднем 90 000 000 рублей.

В настоящее время так же получена информация от арендатора о необходимости произвести комплекс ремонтных работ для поддержания функционирования здания и устранения негативных факторов. Информация прилагается.

ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Аруджи - фонд недвижимости 1»



Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его справедливой 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.

Ставка капитализации имеет следующие значения:

Величина доходности (капитализации)

№ п/п	Показатели	Офисы	Источник
1	АБН	11,95%	Справочник 6 издание
2	АФОС	10,00%	cepes-invest.com/handbook/comev23/Capitalization-rate-2023
3	Nikoliers	10,50%	nikoliers.ru/upload/iblock/6a4/ibud0jda96s1rhw1fuep79lw93f8dtk.pdf
4	Ricci	9,50%	snip1.ru/obzor-rynka-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy/
-	Среднее значение	10,5%	-

В связи с экономической неопределенностью и негативными факторами, которым подвергся рынок недвижимости, уровень доходности был принят в размере максимального значения диапазона 10,3%.

Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Для определения справедливой стоимости имущества в рамках доходного подхода необходимо полученную величину ЧОД, разделить на соответствующую рыночную ставку капитализации. Результат прокапитализированного ЧОД, является справедливой стоимостью объекта недвижимости.

Таблица 9.3-6 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование	Показатель
Площадь, кв. м	11 951,3
Аренда пригодная площадь, кв.м.	9 561,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	20 655
Потенциальный валовой доход, руб.	197 482 455
Коэффициент недозагрузки	7,2%
Потери от недозагрузки, руб.	14 218 737
Действительный валовой доход, руб.	183 263 718
Операционные расходы, руб.	90 000 000
Чистый операционный доход, руб.	93 263 718
Коэффициент капитализации, %	10,50%
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	888 225 886

Источник: рассчитано оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Метод определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки

Методы выбора весовых коэффициентов:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами к оценке. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т.е. свои логические рассуждения Оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, на основе выбранного способа расчета определяется предварительное значение весовых коэффициентов, полученные значения округляются.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно на основе логического анализа, проводимого Оценщиком, с учетом всех значимых параметров.

Достоинства и недостатки подходов при расчете

• *Сравнительный подход*

Определение стоимости на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе данный метод реально отражает стоимость объектов недвижимости. В связи с тем, что на рынке не много сопоставимых объектов по площади и расположению для сравнительного подхода был принят удельный вес 0,5.

• *Доходный подход*

Определение стоимости на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Стоимость отражает возможность получения дохода от эксплуатации объекта исследования. В связи с тем, что рынок аренды более развит, чем рынок предложений по продаже объектов, на рынке обширное количество предложений и учитывая, что, при наличии активного рынка аренды, инвестора интересует доход от эксплуатации объекта исследования, результатам оценки в рамках доходного подхода присваивается удельный вес равный 0,5.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объектов исследования.

Справедливая стоимость объекта

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	1 014 880 493	0,50	507 440 247
Доходный	888 225 886	0,50	444 112 943
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			951 553 190
Затраты на ремонт, руб.			152 267 267
Справедливая стоимость с учетом затрат на ремонт, руб. без учета НДС (округленно)			799 286 000

Источник: рассчитано Оценщиком

Величина затрат на ремонт

Согласно информации от заказчика объект оценки требует проведения комплекса работ по ремонту фасада, кровли и замене лифтов. По заданию на оценку расчет производится с учетом данных затрат. Величина затрат на ремонт была получена от заказчика с проведенной экспертизой, которая выявила необходимость проведения данных работ. Копии документов представлены в Приложении 5 Отчета.

Согласно представленным данным величина затрат на ремонт составляет:

Вид работ	Стоимость работ с НДС, руб.	Стоимость работ без НДС, руб.
Замена и демонтаж старых лифтов	30 768 107 (215010*110,68 ⁷) + 6 970 800	25 640 089
Ремонт кровли	53 027 582,24	44 189 652
Ремонт фасада здания	98 925 031,10	82 437 526
Итого	182 720 720	152 267 267

Поскольку итоговая стоимость определяется без НДС, а затраты на ремонт представлены с НДС из затрат на ремонт был вычтен НДС и принята к расчету стоимость без НДС.

10.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями, ограничениями и затратами на ремонт составляет:

799 286 000 (Семьсот девяносто девять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС

Оценщик 1 категории



С.А. Воронцов

7 В коммерческом предложении цены на лифты указаны в евро. Для расчета было взято значение курса на дату оценку 15.08.2023 по данным Центрального банка в размере 110,68 руб.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.⁸ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

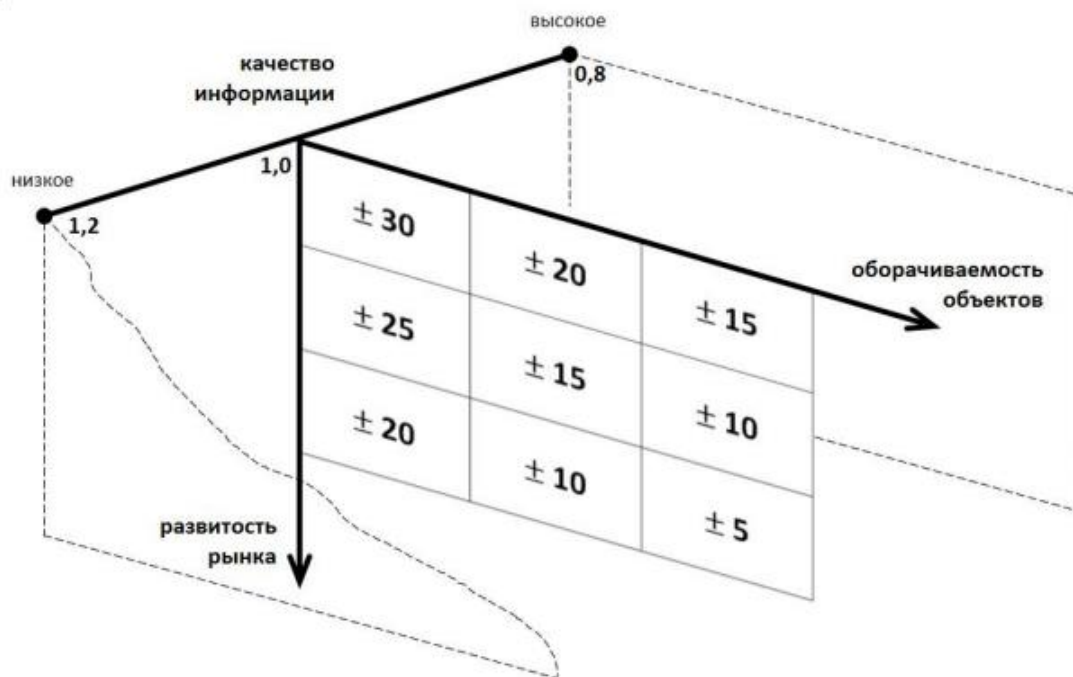
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 20%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0.

⁸ https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 20%:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, без учета НДС	Определенная стоимость, без учета НДС	Верхняя граница стоимости, без учета НДС
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 1156,9 кв.м	77:01:0004016:1046	11 951,3	639 428 800	799 286 000	959 143 200
Итого			639 428 800	799 286 000	959 143 200

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

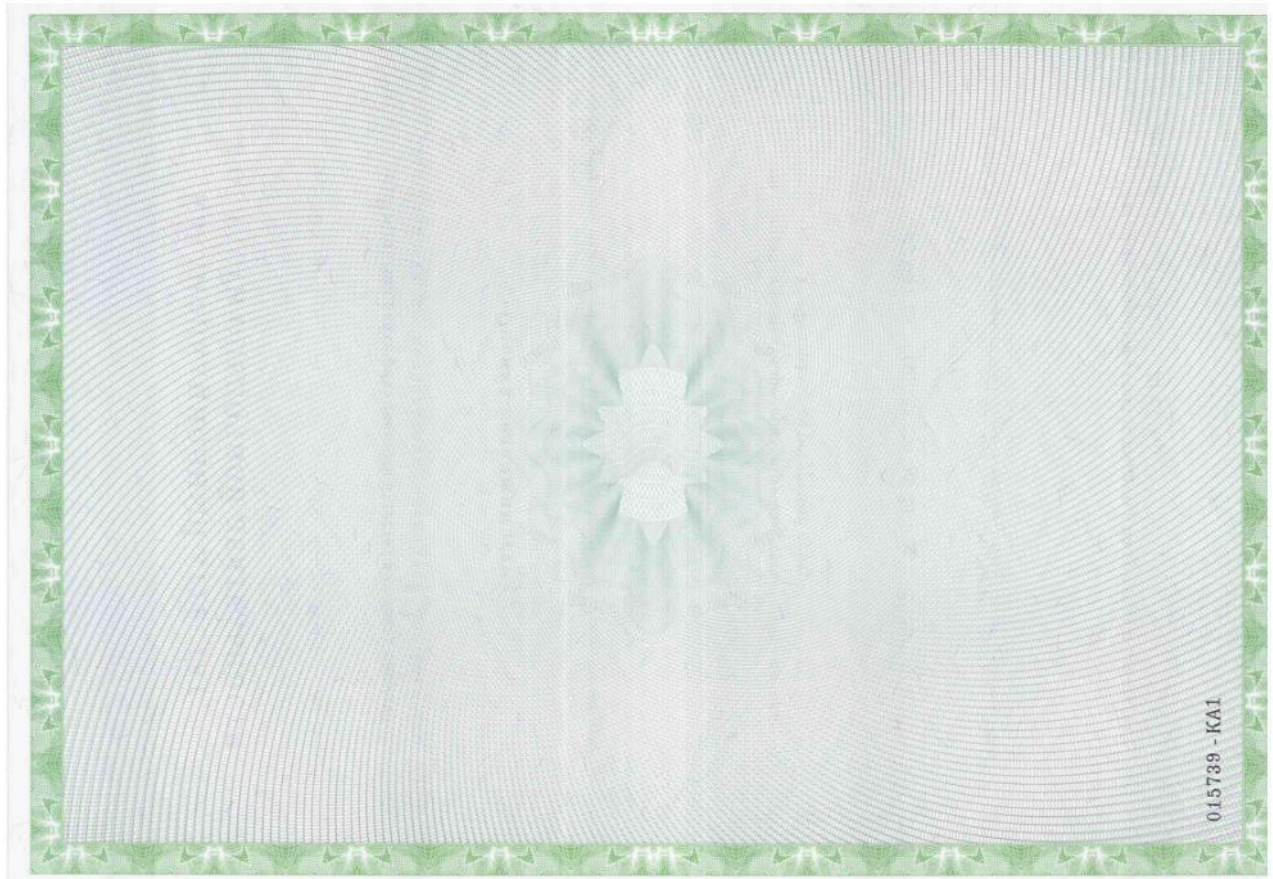
1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
4. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
5. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
6. «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
7. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
8. «Положение о проведении планово – предупредительного ремонта (ППР) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
9. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон
10. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.
11. портала «Ассоциации рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/>)
12. Справочник ООО «АБН-Консалт», Издание 6, Москва 2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 02/2023 к Договору № ФО/72-2013 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» ноября 2013 года

г. Москва

«31» июля 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сбережения плюс Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арджи – фонд недвижимости 1», в лице Гудковой Алесы Витальены, действующего на основании Доверенности №4-23-СП от 10.01.2023 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» (далее – «Оценщик»), в лице Генерального директора Ивашковой Натальи Павловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, на условиях Договора № ФО/72-2013 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «01» ноября 2013 года (далее – «Договор»), приняло обязательство по оказанию следующих услуг:

1. Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется оказать услуги по оценке справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арджи – фонд недвижимости 1» (далее – «Услуги»), согласно заданию на оценку:

№ п/п	Параметр	Установочные данные
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое здание, с кадастровым номером 77:01/009/016/1046, площадью 11 931,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Десная, д. 43, (Выписка из ЕПРН № КУИИ/999/20/22-981942 от 19.08.2022).
1.1.	Характеристики объекта оценки и его особенностей, включая сведения по кадастровому номеру, кадастровой стоимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости	Характеристики объекта оценки и его особенностей, включая сведения по кадастровому номеру, кадастровой стоимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание, с кадастровым номером 77:01/009/016/1046, площадью 11 931,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Десная, д. 43, (Выписка из ЕПРН № КУИИ/999/20/22-981942 от 19.08.2022);
1.3	Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Объект требует комплекс работ по ремонту фасада, кровли и замене лифта. Планируя стоимость, специалист учитывается состояние данных объектов. ЗИИФ/Сбербанк плюс.
1.4	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Права на Объект оценки принадлежат на праве собственности ООО «Сбербанк плюс». «Арджи» – фонд недвижимости 1» под управлением ООО Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арджи – фонд недвижимости 1» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Сбережения плюс».
1.5	Ограничения (бремя) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Ограничение (бремя) права доверительное управление, аренда. Учтывалась при расчете стоимости Объекта оценки.
2	Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценке рыночной стоимости и Российской Федерации».
4	Вид стоимости и применяемая стоимость	<p>Рыночная (справедливая) стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 отражает 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. <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В соответствии 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «Об утверждении Межбанковских стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9), что «Бюджетный стандарт определяет понятие справедливой стоимости как цену, которая была бы получена при продаже актива или выполнении при передаче</p>

Идентификатор документа 0469839; ЭМБ: АЗС; Век: Взаимосвязь

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Валенция сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период, дата и время подписания
Подпись отправителя: ООО «ФОНД ИНВЕСТИЦИОННОГО НЕВЖИМОСТИ» ПЕРУМОВЫЙ ДИВИЗИОН ПЕРУМОВЫЙ ДИВИЗИОН	09F5A2670090A143A8A7C16E3A0B3C5 с 17.05.2022 11:03 по 17.08.2023 10:33 ГМГ + 03:00
Подпись получателя: ООО «СИБИРСКАЯ ФОНД» Юристы Анжелика Александровна, Анна Александровна	04F5C31005298A9C51E10E7E9F5C5298 с 07.08.2023 15:21 по 07.08.2024 15:21 ГМГ + 03:00

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты Аналоги использованные для расчета объекта в рамках сравнительного подхода

Объект аналог 1

Здание, 13 957 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29 **Не насте**
 М Бауманская 3 мин. М Бауманская 16 мин.

1 500 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 107 473 ₽
 Налог УСН

+7 967 029-20-11
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
SKOLKOVO НЕДВИЖИМОСТЬ
 Коммерческое
 Документы проверены

На Цане 3 года Объектов в работе 61

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

Площадь 13 957 м² Этажность 8

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

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте [Купить отчёт за 350 ₽ 5000 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 5000 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

id: 546673 (Ян). Бизнес Центр класса, расположенный в Центральном округе Москвы на берегу реки Яузы. Восемнадцатое здание располагает всеми необходимыми условиями для комфортной работы. Удобный подъезд, современная связь, парковка.

8 этажей, 14 тыс.кв.м, 1 собственник, сейчас бизнес центр, наб академика Туполева, 15, 4 года назад был ремонт здания внутри
 Общая площадь помещений 8473 кв.м.
 Территория участка 1648 кв.м. в аренде

Земля в аренде еще на 20 лет, пятно под зданием и парковка на 30 мест, 2 ТП общей мощностью 650 квт.
 Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН.

Онлайн и офлайн-показы (средства индивидуальной защиты 100% в наличии).
 We speak English. Please do not hesitate to contact us if you have any questions.

Номер объекта: #1/546673/8771
[Вернуть](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
[Войти](#)

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

Позвоните автору
 Вам придет на все колл-колы

Объект аналог 2


Продам офисное помещение. - x

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4040_m_2128767375

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, облит... Новости - Ассоциа... Максимайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Продам офисное помещение, 4040 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



620 000 000 ₽
153 465 ₽ за м²

8 958 473-61-41

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Point Estate
Компания
На Авито с октября 2015

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 4040 м² Планировка: открытая
Этаж: 1 Тип сделки: продажа
Отделка: офисная

Расположение

Продам офисное помещение. - x

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4040_m_2128767375

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, облит... Новости - Ассоциа... Максимайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Башманская 15-10 мин. Курская 15-20 мин.
Комсомольская 15-20 мин.

Показать карту

620 000 000 ₽

153 465 ₽ за м²

8 958 473-61-41

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?


Point Estate
Компания
На Авито с октября 2015

Подписаться на продавца


№ 2128767375 - 25 июля в 19:30 - 103 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться


Другие объявления компании






Продам офисное помещение, 3560,5 м²
1 500 000 000 ₽
Москва, Томское пер., 5с1, Бауманская
25 июля 19:30



Продам офисное помещение, 3201 м²
590 000 000 ₽
Москва, Протопоповский пер., 19с10, Проспект Мира
25 июля 17:12



Продам офисное помещение, 1520 м²
520 000 000 ₽
Москва, Садовни-Черныгорская ул., 22с3, Крылатые ворота
25 июля 17:25

Объект аналог 3


Купить здание 13118м² Больше

cia.ru/sale/commercial/288943083/

Здание (В), 13 118 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2 [На карте](#)
 ⚡ Электровзводская 13 мин. 🚶 Бауманская 19 мин. 🚗 Семёновская 4 мин.

В избранное | [Назад](#) | [Делиться](#) | [Печать](#) | [Попросить](#) | [Поклоклаться](#)



4 фото

Площадь: 13 118 м² | Этажность: 6 | Класс: В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте | [Купить отчет за 350 Р.](#) | [Посмотреть пример отчета](#)


Купить здание 13118м² Больше

cia.ru/sale/commercial/288943083/

Здание (В), 13 118 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2 [На карте](#)
 ⚡ Электровзводская 13 мин. 🚶 Бауманская 19 мин. 🚗 Семёновская 4 мин.

В избранное | [Назад](#) | [Делиться](#) | [Печать](#) | [Попросить](#) | [Поклоклаться](#)



4 фото

Площадь: 13 118 м² | Этажность: 6 | Класс: В

Бизнес-центр Пост Плаза представляет собой здание реконструированное в 2007 году. Сейчас это современный офисный комплекс, который располагается в ЦАО между двумя станциями метро: Бауманская и Электровзводская. Обладает отличной транспортной доступностью.

Налоговая: 01.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Круглосуточная охрана. Контроль доступа. Система пожаротушений. Видеонаблюдение.
 Парковка: Наземная.

Описание помещения: Общая площадь продаваемых помещений - 13118 м².
 Арендопригодная площадь продаваемых помещений - 9278 м². Земля под зданием в аренде.
 Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС.
 Лот 31142-72

[Скрыть](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

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

Позвоните автору
 Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?

Объекты Аналоги использованные для расчета объектов в рамках доходного подхода

Объект аналог 1

Аренда офиса 251.5м² Новосло...
 ciан.ru/rent/commercial/289556425/

Офис (В+), 251,5 м²
в бизнес-центре «Чайка Плаза 7»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободная ул., 41. На карте
 М. Менделеевская 3 мин. М. Новослободная 7 мин.

603 600 руб./мес.
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 585 400

Цена за метр 28 800 руб в год
 Налог НДС включен: 100 600 руб
 Комиссии нет
 Консультационные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 964 564-39-77
 +7 916 416-56-42
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Moscow Estate
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Александр Соневошин

Отчёт о привлекательности помещений и локаций
 Купить

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

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик
- Конкуренты в радиусе 1 км

Отзыв о сайте

Александр
 ФОТО соответствуют.
 Бизнес-центр классов В+.
 Предлагаемая площадь: 251,5 м2, 4-й этаж.
 Планировка: Смешанная.
 Состояние ремонта: Готово к въезду.
 Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование.
 Арендная ставка: 28800 руб/м2/год.
 В ставку включено: НДС, эксплуатация.
 Отдельно оплачивается: Коммунальные платежи, уборка, интернет/телефония.
 Парковка: Подземная парковка, 21200 руб/м/мес.
 Депозит: 2 месяца.
 Предоставляется юридический адрес. Налоговая: 7.
 Смотреть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Объект аналог 2

Аренда офиса 250м² Оружейный
+

← → ↻
сiap.ru/rent/commercial/290710705/
🔍 📄 ⚙️

Сведения о госуда...
Обзор рынка ком...
Ипотека
МинФин РФ, облиг...
Новости - Ассоциа...
Максимайн | Анали...
Купить участок зе...
Вторичный рынок

Офис (B), 250 м²

в бизнес-центре «Оружейный Плаза»

Москва ЦАО р-н Тверской Оружейный пер. 15А [На карте](#)

Маяковская 5 мин.
Новослободская 13 мин.
Тверская 11 мин.

🔖 В избранное
📷
📄
📍
🔍 Поиск по карте

📷 4 фото

Площадь:
250 м²

Этажей:
12

Почтальон:
Свободно

🌟 Класс:
B

600 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр	28 800 Р в год
Налог	НДС включен: 100 000 Р
Комиссия	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 909 693-80-25

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

РЕНТАВИК 📄 Документы проверены

ДИРЕКТОР

Роман Казеев

Отчет о привлекательности помещения и локация

[Купить](#)

PDF

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району

- 🏠 Арендные ставки район
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренция в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Транспортная доступность обеспечена близостью к Тверской улице и Садовому Кольцу.

Налоговая: 10.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: Кружковая охрана, Контроль доступа, Система пожаротушения, Видеонаблюдение.

Провайдеры: Мобильный телефон.

Парковка: Наземная.

Описание помещения: В блоке кабинетная планировка: 4 кабинета, зона кухни.

Планировка: кабинетная. Офисная отделка. Тип налогообложения: С НДС.

Лот: 46988-72

[Свернуть](#)

🔒

Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

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

Отзыв о сайте
Позвоните автору
👤


Объект аналог 4

Офис (В+), 886,4 м² в бизнес-центре «на ул. Щепкина, 3»

Москва ЦАО р-н Мещанский ул. Щепкина 3 Не в коте

Суваревская 7 мин. Цветной Бульвар 11 мин. Проспект Мира 9 мин.

В избранное



18 фото

Площадь: 886,4 м² | Этажей: 6 | Помещение: Свободно

Класс: В+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагаем в аренду офис класса "В+".
Предлагаемая площадь: 886,4 кв.м. (5 и 6 этажи).

Объект на первой линии домов по ул. Щепкина. Удобный подъезд с внешней стороны Садового Кольца и Проспекта Мира. Всего 5 минут пешком от метро Суваревская.

Кабинетно-коридорная планировка.
Отделка: офисная отделка.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана.
Круглосуточный доступ.
Высота потолка: 3,05 м.
Лифты: 2.
Провайдеры: МГТС, Сити Телеком.
Парковка по согласованию.
Ставка 28 000 за м² в год в т.ч НДС
Отдельно оплачиваются коммунальные платежи, интернет и телефония.

[Свернуть](#)

2 068 267 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 006 200

Цена за метр 28 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 344 711 ₽
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 906 099-42-34

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альфа-Риэлт
Документы проверены

РИЭЛТОР
Левченко Елена

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

Площадь: 886,4 м² | Этажей: 6 | Помещение: Свободно

Класс: В+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагаем в аренду офис класса "В+".
Предлагаемая площадь: 886,4 кв.м. (5 и 6 этажи).

Объект на первой линии домов по ул. Щепкина. Удобный подъезд с внешней стороны Садового Кольца и Проспекта Мира. Всего 5 минут пешком от метро Суваревская.

Кабинетно-коридорная планировка.
Отделка: офисная отделка.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана.
Круглосуточный доступ.
Высота потолка: 3,05 м.
Лифты: 2.
Провайдеры: МГТС, Сити Телеком.
Парковка по согласованию.
Ставка 28 000 за м² в год в т.ч НДС
Отдельно оплачиваются коммунальные платежи, интернет и телефония.

[Свернуть](#)

2 068 267 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 006 200

Цена за метр 28 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 344 711 ₽
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 906 099-42-34

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альфа-Риэлт
Документы проверены

РИЭЛТОР
Левченко Елена

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



Общество с ограниченной ответственностью

Компания «ТОПЭКС»

117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 15, корп. 7, офис 416.

ОГРН 1207700345929, ИНН 9724022622; КПП 772401001

Тел/факс: 8(495)775-72-78, www.topeks.ru; e-mail: topeks@mail.ru

Генеральный директор

ООО Компания «ТОПЭКС»

_____ /Г ерасимов С.М./

«__» _____ 2023 г.

В ООО «ФандОценка»
Н.П. Ивашковой

Исх. № 8/И
От 14 августа 2023 г.

В целях проведения оценки справедливой стоимости здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046, расположенному по адресу г. Москва, ул. Лесная, д. 43, доводим до вашего сведения, что плановые эксплуатационные расходы (налоги, коммунальные платежи, аренда земельного участка, страхование и пр.) по содержанию здания за 2023 год составят в среднем 90 000 000 рублей.

В настоящее время так же получена информация от арендатора о необходимости произвести комплекс ремонтных работ для поддержания функционирования здания и устранения негативных факторов. Информация прилагается.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам визуального обследования отделки фасадов, конструкций крыши и кровли, а также инженерных коммуникаций вертикального транспорта (лифтов) здания по адресу: г. Москва, ул. Лесная-43, с составлением дефектных ведомостей и определением объемов работ для текущего и капитального ремонта.

Нач. проектного отд.

Погосян К.Ш.

Ведущий инженер

Кожушнов А.А.



ООО Сбережения плюс
Д.У. ЭПИФ недвижимости
«Арджи – фонд недвижимости 1»

Москва – 2023

Введение

Работа выполнена ООО Компания «ТОПЭКС» согласно договору №14/23-ТО от 20 июня 2023г. по заказу ООО «Офис Рент Менеджмент».

Целью работы является визуальное обследование отделки фасадов, конструкции крыши и кровли, а также инженерных коммуникаций вертикального транспорта (лифтов) здания по адресу: г. Москва, ул. Лесная-43, с составлением дефектных ведомостей и определением объемов работ для текущего и капитального ремонта. Выдача рекомендаций по выполнению работ для восстановления безопасного эксплуатационного состояния.

Право на выполнение соответствующего вида работ подтверждается членством в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации «Межрегиональная ассоциация архитекторов и проектировщиков (МААП)» (рег. № в гос. реестре СРО-П-083-14122009)

Работа выполнена силами специалистов ООО Компания «ТОПЭКС» в июне 2023г.

Содержание

Введение	3
Технические средства контроля, использованные	4
1. Перечень нормативной и технической документации	7
2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ	8
3. Предварительное (визуальное) обследование	12
4. Результаты обследования строительных конструкций здания	17
5. Ведомость характерных дефектов штукатурки фасадов	18
6. Ведомость характерных дефектов элементов крыши и кровли	57
7. Результаты осмотра лифтового оборудования	62
ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ	77
Приложение 1	79
Приложение 2	92

Наименование	Сведения
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов), объектов использования атомной энергии (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)
12.10.2020	-
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, в стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:	
а) первый	V не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй	-
в) третий	-
г) четвертый	-
3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которыми указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:	
а) первый	-
б) второй	-
в) третий	-
г) четвертый	-
4. Сведения о предоставлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:	
4.1. Дата, с которой предоставлено право выполнения работ	-
4.2. Срок, на который предоставлено право выполнения работ*	-
* срок действия права и периода действия права предоставления информации	
Примечание: Член саморегулируемой организации имеет дополнительный способ обеспечения исполнения обязательств в виде страхования гражданской ответственности на страховую сумму 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.	

Исполнительный директор
Общества (подпись)


А.А. Новоселов
(подпись, печать)

1. Перечень нормативной и технической документации, использованной при составлении отчета.

- СП 22.13330.2016 Основания зданий и сооружений
- СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия
- СП 63.13330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции
- СП 15.13330.2020 Каменные и армокаменные конструкции
- СП 131.13330.2020 Строительная климатология
- СП 64.13330.2017 Деревянные конструкции
- СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.
- Рекомендации по оценке состояния и усилению строительных конструкций промышленных зданий и сооружений. Москва, Стройиздат 1989.
- Пособие по обследованию строительных конструкций зданий. АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ», М., 1997.
- РДС РК 1.04-07-2002. Правила оценки физического износа зданий и сооружений.
- Постановление Госстроя СССР от 29.12.73 №279 «Об утверждении положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений»
- МДС 13-14.2000. «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений»
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», Москва 1988
- ВСН 58-86(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». Москва 1990

2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ

1. Обследование конструкций здания выполнено согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2. **Диагностика** — установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций зданий и сооружений для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима их эксплуатации.
3. **Обследование** — комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.
4. **Дефект** — отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).
5. **Повреждение** — неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.
6. **Поверочный расчет** — расчет существующей конструкции по действующим нормам проектирования с введением в расчет полученных в результате обследования или по проектной и исполнительной документации геометрических параметров конструкций, фактической прочности строительных материалов, действующих нагрузок, уточненной расчетной схемы с учетом имеющихся дефектов и повреждений.
7. **Критерии оценки** — установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.
8. **Категория технического состояния** — степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

тановленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

9. **Оценка технического состояния** — установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

10. **Нормативный уровень технического состояния** — категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.).

11. **Исправное состояние** — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

12. **Работоспособное состояние** — категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

13. **Ограниченно работоспособное состояние** — категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приводящие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

14. **Недопустимое состояние** — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся

- ся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования(необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).
- 15. Аварийное состояние** — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).
- 16. Степень повреждения** — установленная в процентном отношении доля потери проектной несущей способности строительной конструкцией.
- 17. Несущие конструкции** — строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.
- 18. Нормальная эксплуатация** — эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.
- 19. Эксплуатационные показатели здания** — совокупность технических, объемно- планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.
- 20. Текущий ремонт здания** — комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.
- 21. Капитальный ремонт здания** — комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.
- 22. Реконструкция здания** — комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имеющего место физического и морального износа, достижения новых целей эксплуатации здания.
- 23. Модернизация здания** — частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно- планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его морально устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эстетике условий проживания и эксплуатационным параметрам жилых домов и производственных зданий.
- 24. Моральный износ здания** — постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.
- 25. Физический износ здания** — ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.
- 26. Восстановление** — комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение эксплуатационных качеств конструкций, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния.

3. Предварительное (визуальное) обследование

- Визуальное обследование проводят для предварительной оценки технического состояния строительных конструкций по внешним признакам и для определения необходимости в проведении детального инструментального обследования.

- Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, шупы и прочее).

- При визуальном обследовании выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, производят контрольные обмеры, делают описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Проводят проверку наличия характерных деформаций здания или сооружения и их отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.). Устанавливают наличие аварийных участков, если таковые имеются.

- По результатам визуального обследования делается предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, которое определяется по степени повреждения и по характерным признакам дефектов. Зафиксированная картина дефектов и повреждений (например: в железобетонных и каменных конструкциях — схема образования и развития трещин; в деревянных — места биоповреждений; в металлических — участки коррозионных повреждений) может позволить выявить причины их происхождения и быть достаточной для оценки состояния конструкций и составления заключения. Если результаты визуального обследования окажутся недостаточными для решения поставленных задач, то проводят детальное инструментальное обследование. В этом случае, при необходимости, разрабатывается программа работ по детальному обследованию.

- Если при визуальном обследовании будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций сооружения (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и прочих), то необходимо перейти к детальному обследованию.

12

- В случае выявления признаков, свидетельствующих о возникновении аварийной ситуации, необходимо незамедлительно разработать рекомендации по предотвращению возможного обрушения.

- При обнаружении характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии грунтового основания, необходимо проведение инженерно-геологического исследования, по результатам которого может потребоваться не только восстановление и ремонт строительных конструкций, но и укрепление оснований и фундаментов.

Методика определения физического износа зданий и сооружений

Оценку износа производим согласно РДС РК 1.04-07-2002. «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

1.0. Настоящие нормы распространяются на оценку физического износа зданий и сооружений всех форм собственности, необходимую при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта зданий и сооружений или принятия решения об их сносе.

1.1. Нормы не распространяются на оценку физического износа зданий и сооружений, пострадавших в результате стихийных бедствий.

1.2. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), здания и сооружения в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания и сооружения в целом, к их восстановительной стоимости.

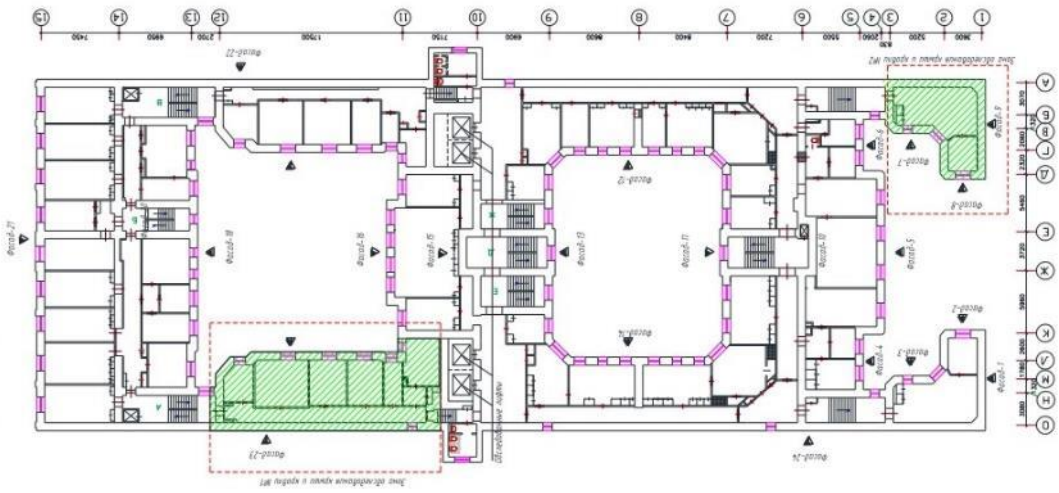
1.3. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1-71 настоящих правил.

13

- Примечания: 1. Если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.
2. Если в конструкции, элементе, системе или их участке выявлен только один из нескольких признаков износа, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала.
3. Если в таблице интервал значений физического износа соответствует только один признак, физический износ конструкции, элемента, системы или их участков, следует принимать по интерполяции в зависимости от размеров или характера имеющихся повреждений.
4. В примерный состав работ по устранению физического износа, приведенный в табл. 1-71, не включены сопутствующие и отделочные работы, подлежащие выполнению при ремонте данной конструкции, элементе, системы или их участка.
- 4.1. Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющей различную степень износа отдельных участков, определяется путем суммирования долей физического износа участка в общем физическом износе элемента по формуле
- $$\Phi_x = \sum_{i=1}^n \Phi_i \frac{P_i}{P_x}$$
- где Φ_x - физический износ конструкции, элемента или системы, %;
 Φ_i - физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенной по табл. 1-71, %;
- P_i - размеры (площадь или длина) поврежденного участка, м2 или м.
 P_x - размеры всей конструкции, м² или м.
 n - количество поврежденных участков.
- Примеры оценки физического износа приведены в справочном приложении 1.
- 5.1. Физический износ здания следует определять по формуле
- $$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n \Phi_i a_i$$
- где Φ_3 - физический износ здания, элемента или системы, %;
 Φ_{ki} - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;
 ki - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;
 n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.
 Доля восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (сооружения), (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей - по их сметной стоимости.
 Усредненные доли восстановительной стоимости укрупненных конструктивных элементов здания приведены в приложении 2.
- 5.2. Численные значения физического износа следует округлять для здания в целом до 1%.
- 5.3. Для слоистых конструкций - стен и покрытий следует применять системы двойной оценки физического износа: по техническому состоянию (табл. 14, 40) и сроку службы конструкции. За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение.
 Физический износ слоистой конструкции по сроку службы следует определять по формуле
- $$\Phi_e = \sum_{i=1}^n \Phi_i K_i$$
- где Φ_e - физический износ слоистой конструкции, %;
 Φ_i - физический износ материала слоя, определяемый по рис.1 и 2 в зависимости от срока эксплуатации данной слоистой конструкции, %;
 Ki - коэффициент, определяемый как отношение стоимости материала к стоимости всей конструкции.
 n - число слоев.
 Пример оценки физического износа слоистой конструкции приведен в справочном приложении 1.

4. Результаты обследования строительных конструкций зданий.

Ниже приводится план здания с маркировкой визуально обследованных фасадов, лифтов и участка крыши и кровли.



5.4. Физический износ внутренних систем инженерного оборудования зданий в целом должен определяться по табл. 64-71 на основании оценки технического состояния элементов, составляющих эти системы. Если в процессе эксплуатации некоторые элементы системы были заменены новыми, физический износ системы следует уточнить расчетным путем на основании сроков эксплуатации отдельных элементов по графикам, приведенным на рис. 3-7. За окончательную оценку следует принимать большее из значений.

Физический износ системы должен определяться как сумма средневзвешенного износа элементов.




5.5. Физический износ газового, лифтового оборудования, системы кондиционирования должен определяться в соответствии со специальными нормативными документами.

5.6. При оценке физического износа конструкций, элементов и систем, не указанных в настоящих нормах следует пользоваться данными наиболее близких аналогов (табл. 1-71).

5.7. Признаки физического износа конструкций и элементов зданий и сооружений определяются в соответствии с порядком, изложенным в гл. 2 визуально, наличие прогибов, искривлений определяется визуально и инструментально (геодезическими приборами).

5.8. По результатам визуального обследования и установления физического износа конструкций определить объемы работ по ремонту здания с целью восстановления эксплуатационной и функциональной пригодности.




5. Ведомость характерных дефектов штукатурки фасадов




Марка фасада	Фотофиксация	Описание характерных дефектов
Ф-1		Повреждение штукатурки цоколя, образование пузырей (дутики), неровность поверхности.
		Повреждение штукатурки, отслоение, образование пузырей (дутики), нарушение адгезии, неровность поверхности.
		Образование пузырей (дутики), неровности поверхности, некачественное исполнение откосов.




18


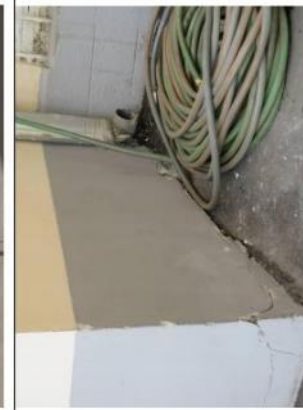

	Неровности поверхности, некачественное исполнение откосов, трещины в штукатурке откосов.
	Повреждение штукатурки цоколя, образование пузырей (дутики), трещины, неровности поверхности.
	Повреждение штукатурки в точках ввода кабеля, образование пузырей (дутики), неровности поверхности.




19

		<p>Трещина в штукатурке у простенков, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.</p>
Ф-3		<p>Неровности поверхности, некачественное исполнение откосов, трещины в штукатурке откосов.</p>
		<p>Повреждение штукатурки потолка, образование пузырей (дугни), трещины, неровности поверхности.</p>

Ф-4		<p>Повреждение штукатурки цоколя, трещины, неровности поверхности, некачественное исполнение откосов,</p>
		<p>Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.</p>
		<p>Трещина в штукатурке у простенков, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.</p>

		<p>Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.</p>
Ф-5		<p>Трещина в штукатурке у простенков, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.</p>
		<p>Трещина в штукатурке у простенков, дутики, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.</p>

		<p>Дутики, некачественное исполнение откосов, обширные неровности поверхности.</p>
		<p>Повреждение штукатурки докола, трещины, неровности поверхности, некачественное исполнение откосов, промокание.</p>
		<p>Некачественное исполнение откосов, обширные неровности поверхности.</p>

		<p>Трещина в штукатурке у откосов, лунки, некачественное исполнение штукатурки, неровности поверхности.</p>
		<p>Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.</p>
Ф-6		<p>Повреждение штукатурки цоколя, трещины, неровности поверхности, некачественное исполнение откосов.</p>



24

		<p>Трещина в штукатурке у простенков, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.</p>
		<p>Трещина в штукатурке у простенков, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.</p>
		<p>Трещина в штукатурке у простенков, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.</p>

25




Трещина в штукатурке у простенков, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.		
Повреждение штукатурки цоколя, трещины, неровности поверхности, некачественное исполнение откосов.		Ф-7
Повреждение штукатурки цоколя, трещины, неровности поверхности, некачественное исполнение откосов.		

26

Некачественное исполнение откосов, вздутия, обширные неровности поверхности.		
Трещина в штукатурке, вздутия, обширные неровности поверхности.		
Дутики, некачественное исполнение откосов, обширные неровности поверхности.		




27

Трещины в цоколе, на откосах, вдутия и неровности.		Трещины в стене, на откосах, неровности.	
Ф-8			

Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.		Отслоение штукатурки, нарушение адгезии, существенные неровности по всей поверхности фасада.		Расслоение штукатурки, дутки, ржавые пятна, неровности.	
	Ф-9				

Расслоение штукатурки, дугтики, неровности.		
Расслоение штукатурки, дугтики, неровности.		
Расслоение штукатурки, дугтики, неровности.		




30

Расслоение штукатурки, дугтики, неровности.		Ф-10
Трещины в стене, на откосах , неровности.		
Повреждение штукатурки потолка, трещины, неровности поверхности, высолы.		




31


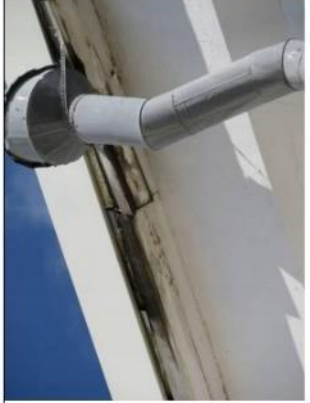

<p>Повреждение штукатурки цоколя, трещины, неровности поверхности, некачественное исполнение откосов.</p>		
<p>Повреждение штукатурки цоколя, высолы, неровности поверхности.</p>		<p>Ф-11</p>
<p>Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, высолы, неровности поверхности.</p>		




<p>Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, высолы, неровности поверхности.</p>		
<p>Разрушение штукатурки цоколя, отслоения, неровности поверхности.</p>		
<p>Расслоение штукатурки, дутки, неровности.</p>		

		Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.
		Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.
		Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.




Ф-12		Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, высолы, неровности поверхности.
		Расслоение штукатурки, дутки, неровности.
		Разрушение кладки и штукатурки в месте ввода кабеля.

		<p>Расслоение штукатурки, трещины, дутики, неровности.</p>
		<p>Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.</p>
		<p>Паутинки трещин в штукатурке из-за плохой адгезии.</p>


<p>Ф-13</p>		<p>Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.</p>
		<p>Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.</p>
		<p>Отслоение штукатурки декоративных элементов фасада, опасность выпадения кусков, трещины, неровности, протечки.</p>

		Отслоение штукатурки декоративных элементов фасада, опасность выпадения кусков, трещины, неровности, протечки.
		Расслоение штукатурки, трещины, дуги, неровности.
		Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, высолы, неровности поверхности.




38

		Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, высолы, неровности поверхности.
		Паутинки трещины в штукатурке из-за плохой адгезии.
Ф-14		Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, высолы, неровности поверхности.

39

Паутинки трещин в штукатурке из-за плохой адгезии.		
Расслоение штукатурки, трещины в откосах, дутики, неровности.		
Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.		

40



Отслоение штукатурки цокольной части стены, неровности, протечки.		Ф-15
Повреждение штукатурки цоколя, трещины, неровности поверхности, некачественное исполнение откосов.		
Отслоение штукатурки декоративных элементов фасада, трещины, неровности, протечки.		Ф-16

41

		Отслоение штукатурки декоративных элементов фасада, трещины, неровности, протечки.
		Отслоение штукатурки декоративных элементов фасада, трещины, неровности, протечки.
		Паутинки трещин в штукатурке из-за плохой адгезии.

		Пятна на штукатурке, протечки в откосах, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.
		Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.

		<p>Отслоение штукатурки декоративных элементов карнизной части стены, трещины, неровности, протечки, ржавые пятна.</p>
Ф-17		<p>Отслоение штукатурки цокольной части стены, неровности, протечки.</p>
		<p>Разрушения штукатурки, пятна на штукатурке, некачественное исполнение откосов, неровности поверхности.</p>

		<p>Паутины трещины в штукатурке из-за плохой адгезии.</p>
		<p>Некачественный стык откоса с окном, трещины, неровности.</p>
		<p>Расслоение штукатурки, трещины, дутки, неровности.</p>



Ф-18		Отслоение штукатурки цокольной части стены, неровности, протечки.
		Трещины в штукатурке из-за плохой адгезии, неровности поверхности, плохая отделка вокруг дверного проема.
		Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, ржавые пятна, неровности поверхности.




46

		Отслоение штукатурки карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.
		Пузыри, дутки, отслоение штукатурки, нарушение адгезии, неровности по всей поверхности.
		Отслоение штукатурки декоративных элементов карнизной части стены, трещины, неровности, протечки.




47

Ф-19		Трещины в штукатурке, подтеки, намокание и отслоения.
		Паутинки трещины в штукатурке из-за плохой адгезии.
		Трещины в штукатурке, подтеки, намокание и отслоения.



Ф-20 Ф-21		Трещины в штукатурке, подтеки, намокание и отслоения.
		Пузыри, дуптики, нарушение адгезии, неровности по всей поверхности. Площадь дефектов 30%
Ф-22		Трещины в штукатурке, подтеки, намокание и отслоения и сплошные неровности.

		Трещины в штукатурке, подтеки, намокание и сплошные неровности.
		Трещины в штукатурке, подтеки, намокание и сплошные неровности.
		Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, неровности поверхности.

50

		Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, намокания, неровности поверхности.
		Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, неровности поверхности.
Ф-23		Трещины в штукатурке, пузыри, дуптики, подтеки, намокание и отслоения.

51

		<p>Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, неровности поверхности.</p>
		<p>Трещины в штукатурке, неровности и отслоения.</p>
		<p>Бухтение штукатурки, дугтики, сплошные неровности.</p>



52

		<p>Бухтение штукатурки, дугтики, сплошные неровности.</p>
		<p>Трещины в штукатурке цоколя, пузыри, дугтики, подтеки, намокание и отслоения.</p>
Ф-24		<p>Повреждение штукатурки цоколя, отслоения, неровности поверхности.</p>

53

		<p>Трещины в штукатурке, подтеки, намокание и отслоения и сплошные неровности.</p>
		<p>Бухтение штукатурки, дуптики, сплошные неровности, не оштукатуренные откосы.</p>
		<p>Трещины в штукатурке доколя, отслоения, неровности поверхности.</p>

54

		<p>Некачественная штукатурка, неровности по всей поверхности.</p>
		<p>Отслоение штукатурки, подтеки, неровности по всему фасаду.</p>

Вывод: Согласно действующим нормативным документам МДС 13-14.2000, ВСН 53-86(р) и ВСН 58-86(р), в зависимости от физического износа штукатурки (см. Приложение 1), предписываются выполнение капитального или очередного ремонтов.

55


Таблица 63

Штукатурка		
Признаки	Физический износ, %	Примерный состав работ
Волосные трещины и сколы местами	0-10	Затирка местами со шпаклевкой
Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами	11-20	Затирка штукатурки местами
Отставание или отбитые места площадью менее 1 м ² до 5 % площади поверхности	21-30	Ремонт штукатурки местами до 1 м ² на площади до 5 %
Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 м ² на площади до 25 %	31-40	Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности
Выпучивание и отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м ² на площади до 5 %	41-50	Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности
Отпадение штукатурки и листов большими массивами на площади более 50 %, при простукивании легко отстает или разбирается руками	51-60	Полная замена штукатурки без подготовки поверхности
Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждение основания	61-70	Полная замена штукатурки с подготовкой поверхности (подбивка дранны, сетки и т.п.)

На основании приведенной выше методики определения физического износа элементов конструкций здания, была оценена степень физического износа штукатурки фасадов. Результаты приведены в приложении 1.

Были подсчитаны объемы работ по восстановлению поврежденных участков штукатурки и декоративных элементов фасадов и определены виды необходимых работ. Результаты приведены в приложении 1.

6. Ведомость характерных дефектов элементов крыши и кровли

Элемент крыши	Фотофиксация	Описание характерных дефектов
Мауэрлаты		Повреждения после пожара, продольные трещины шириной до 20мм, биологические повреждения, ослабленные узлы крепления, элементы временного усиления.



58



59

Вывод: Согласно действующим нормативным документам МДС 13-14.2000, ВСН 53-86(р) и ВСН 58-86(р), в зависимости от физического износа конструкции крыши и кровли (см. Приложение 2), предписываются выполнение капитального или очередного ремонтов.

Таблица 38

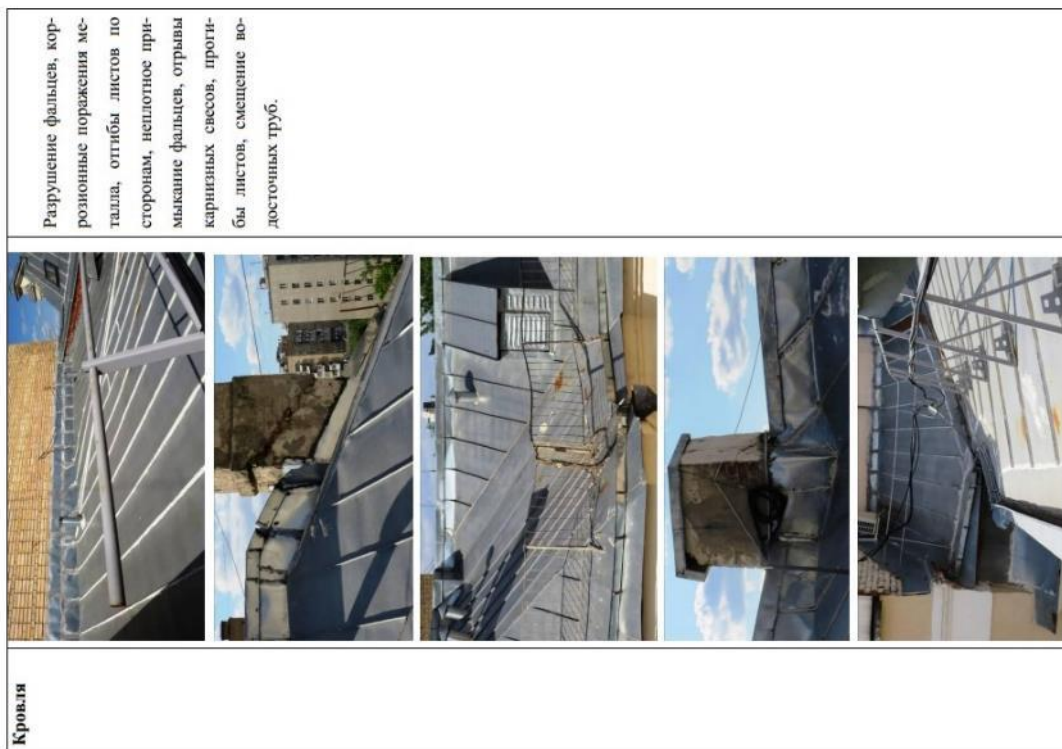
Крыши деревянные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление креплений, болтов, хомутов, скоб; повреждение деталей слуховых окон	–	0-20	Ремонт креплений и деталей слуховых окон
Поражение гнилью мауэрлата и концов стропильных ног, ослабление врубок и соединений	Повреждения на площади до 20 %	21-40	Смена мауэрлата и усиление концов стропильных ног, выработка конструкций, крепление врубок
Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки; наличие дощатых временных креплений стропильных ног; увлажнение древесины	То же, до 50 %	41-60	Смена мауэрлата, части стропильных ног и сплошной обрешетки под настенным желобом, частичная смена рядовой обрешетки
Прогнибы стропильных ног, повреждение гнилью и жуком древесины деталей крыши	–	61-80	Полная замена деревянной конструкции крыши

Таблица 43

Кровли стальные

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечи	0-20	Постановка заплат и заделка свищей в местах повреждений, крепление кляммерами
Неплотности фальцев пробоины и нарушение мыканий к выступающим частям местами; просветы при осмотре со стороны чердака; повреждение настенных желобов	21-40	Постановка заплат, смена отдельных листов фальцев, заделка свищей, ремонт настенных желобов и разжелобков
Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; большое количество протечек	41-60	Замена настенных желобов, разжелобков и рядового покрытия от 10 до 25 % площади кровли; ремонт ограждающей решетки
Массовые протечи, сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, разрушение фальцев, большое количество заплат на кровле, разрушение ограждающей решетки	61-80	Полная замена кровли



7. Результаты осмотра лифтового оборудования

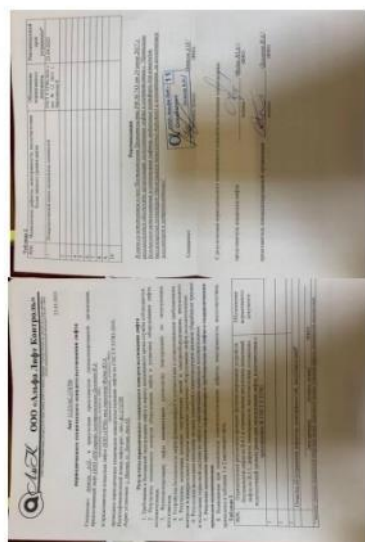
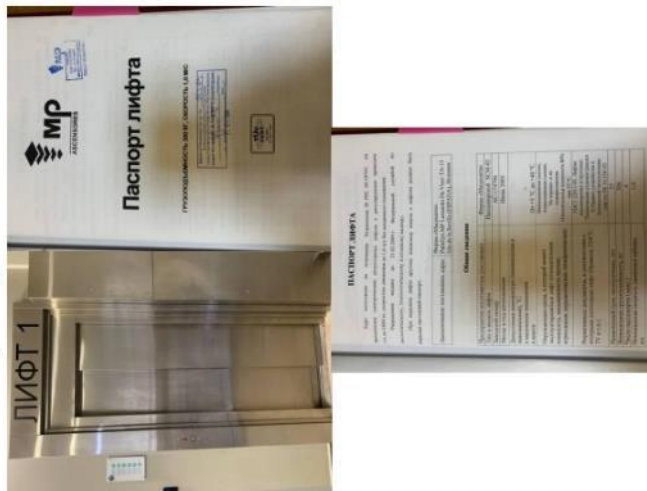
Осмотр лифтов в здании по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43
БЦ «Лесная 43»

В здании установлено пассажирских 5 лифтов производства фирмы «Masrisaags», Испания изготовленных в июне 2005 г. лифты без машинного помещения, находятся в огражденных шахтах на 6 остановок с номинальной скоростью движения 1,0м/с. 3 лифта г/п 300 кг и 2 лифта г/п 1000 кг назначенный срок эксплуатации 25лет.

Техническое состояние оборудования:

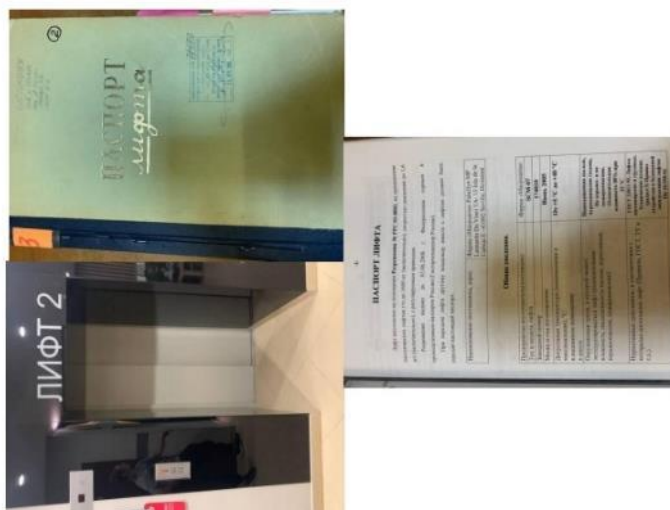
Лифт № 1. Зав. № 174796 г/п 300 кг. модель SCM- 02, ввод в эксплуатацию апрель 2006 года.

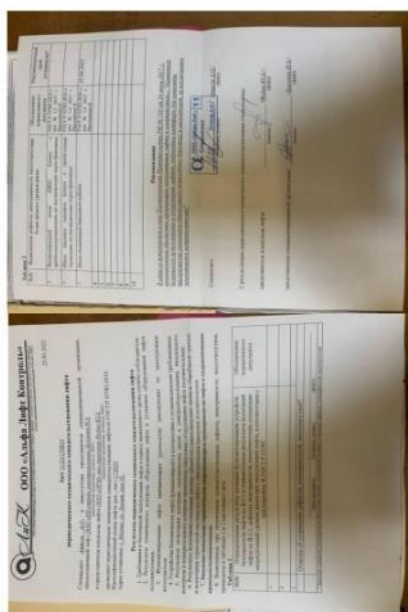
Лифт технически в рабочем состоянии, имеет износ КВШ (канатоведущий шкив) – просадка лунок, износ тяговых канатов, механический износ ловителей, не функционирует ГВУ (груз взвешивающее устройство) – датчики устройства не функционируют, демонтирован защитный фарфук кабины лифта. Данные дефекты могут привести как к частым остановкам, так и к длительному простое лифта вследствие выхода из строя оборудования.



Лифт № 2. Зав. № 174810 г/п 1000 кг. ввод в эксплуатацию январь 2006 года.

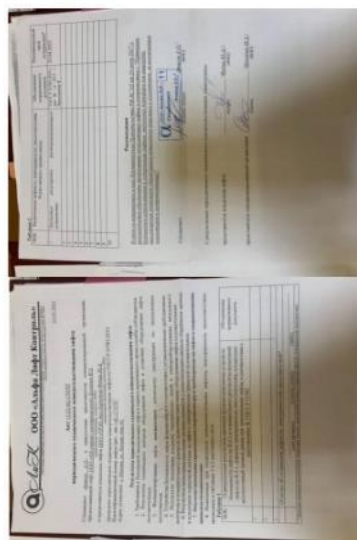
Лифт технически в нерабочем состоянии из-за критического износа вкладышей кабины.





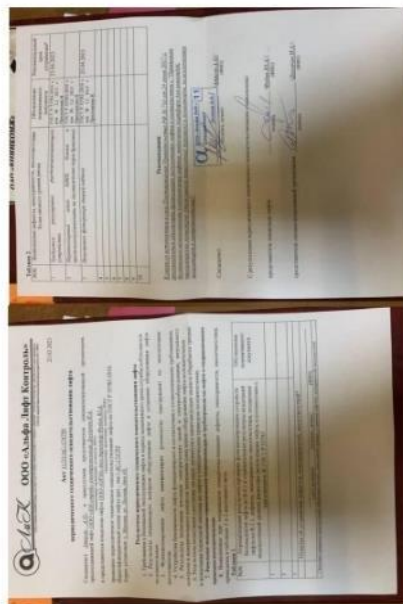
Лифт № 3. Зав. № 174797 г/п 300 кг. ввод в эксплуатацию февраль 2007 года.

Лифт технически в рабочем состоянии, имеет износ КВШ – неравномерная просадка лунок, износ тяговых канатов. Отсоединён механизм для ручного перемещения кабины, кронштейн контакта слабины канатов на противовесе не функционирует согласно инструкции по эксплуатации, шум от работы ограничителя скорости (предположительно от подшипников), не установлен или ранее демонтирован один из упоров, удерживающих кабину в верхней части шахты. Данные дефекты могут привести как к частым остановкам, так и к длительному простоев лифта вследствие выхода из строя оборудования.



Лифт № 5. Зав. № 174799 г/п 300 кг. ввод в эксплуатацию апрель 2006 года

Лифт технически в рабочем состоянии, имеет износ КВШ, износ тяговых канатов. Данные дефекты могут привести как к частым остановкам, так и к длительному простоя лифта вследствие выхода из строя оборудования.

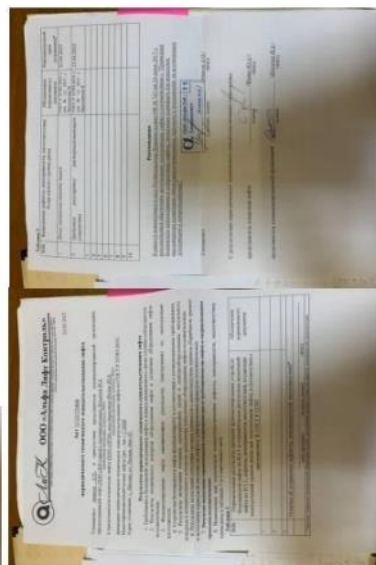
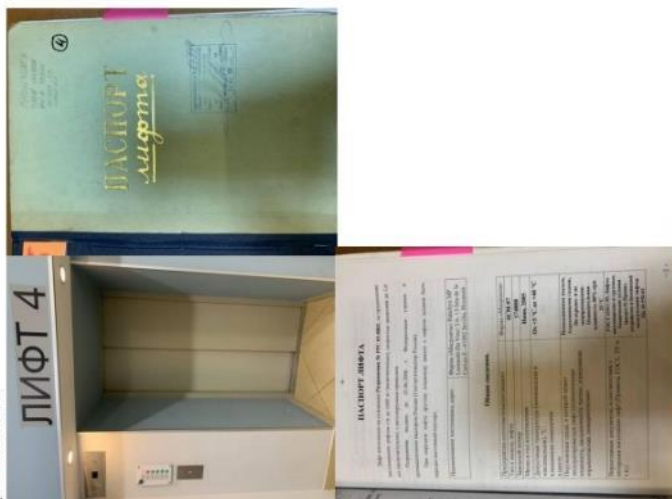


На всех лифтах требуется произвести выверку направляющих кабины и противовеса, отрегулировать тормозные устройства лебедки главного привода. Имеется износ линеек, роликов, башмачков дверей кабины и шахты. Редукторные лебедки, установленные в шахте лифта, требуют постоянного контроля уровня масла, состоянием сальников и отсуdiv протечек масла. Рюкзачная конструкция каркаса лифта (особенно на лифтах грузоподъемностью 1000 кг) требует постоянного контроля состояния рамы, а также вкладышей кабины, износ которых

67

Лифт № 4. Зав. № 174808 г/п 1000 кг. ввод в эксплуатацию январь 2006 года.

Лифт технически в рабочем состоянии, имеется износ отводки привода дверей кабины.



66

может привести к более дорогому ремонту. Оборудование шкафа управления морально и физически устарело, что может вызвать как сбой в работе лифта, так и к выходу плат из строя с последующим дорогостоящим ремонтом.



На фото показано состояние шкафа управления лифтом

68



На верхнем фото не подключенный механизм штурвала для перемещения кабины из шкафа управления
Лифта № 3. Зав. № 174797



На фото показан физический износ кабелей, неравномерная просадка люнок КВШ (канатоведущий шкив)
Лифта № 3. Зав. № 174797

69



На фото контакт слаббиты калитков Лифта № 3. Зав. № 174797

70



На фото приямки лифтов, на верхнем фото отсутствует вертикальный штифт под порогом, двери шахты лифта

71

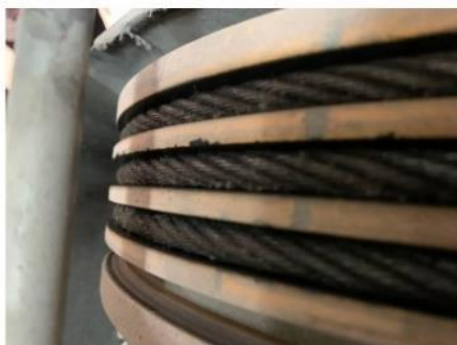


На фото внешний вид крышки кабины лифта



На фото внешний вид лебедки главного привода

72



На фото показано физический износ стальных канатов и просадка люнок КВПШ Лифта № 1. Заяв. № 174796

73



На фото показано физический износ тяговых канатов и просадка дунок КВШ. Лифта № 5. Зап. № 174799

74



На правом фото показан износ тяговых канатов вследствие коррозии. Лифта № 4. Зап. № 174808



На левом фото показана неравномерный износ КВШ, на правом износ каната ограничитель скорости (коррозия)

75



На левом фото показан изношен шпона натяжного устройства ограничителя скорости, на правом повреждение вертикального фаргуса Лифта № 4. Зак. № 174808

ВЫВОД

Лифты отработали 17 лет. Вследствие длительной эксплуатации имеют физический износ всех элементов и узлов, что может привести к частым остановкам и поломкам лифтов.

Оборудование, которым укомплектованы лифты, снято с производства или выпускается в малом количестве. Запасные части на данные лифты практически отсутствуют на рынке Российской Федерации, что может многократно увеличить стоимость и сроки простоя лифтов.

Рекомендуем принять решение о частичной (возможность использования оборудования заменённых лифтов для поддержания в исправном состоянии оставшихся в работе) или полной замене лифтов.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

По результатам визуального обследования элементов отделки фасадов, конструкций крыши и кровли, а также инженерных коммуникаций вертикального транспорта (лифтов) здания по адресу: г. Москва, ул. Лесная-43, установлено:

1. Штукатурка фасадов имеет различные дефекты: механическое повреждение штукатурки, оголения на обширных участках, высолы, образование пузырей (дутиков), нарушение адгезии, сплошные неровности поверхности, подтеки, ржавые пятна и др.

Площадь распространения дефектов штукатурки составляет от 30-до 90% общей площади у разных фасадов. Физический износ штукатурки фасадов оценивается 58,5%.

2. Согласно действующим нормативным документам МДС 13-14.2000, ВСН 53-86(р) и ВСН 58-86(р), при физическом износе штукатурки 51-60%, предписываются **полная замена штукатурки площадью 9095,17м², без подготовки поверхности.**

3. Крыша скатная из деревянных элементов. Мауэрлаты, стропила и обрешетка имеют многочисленные дефекты: недопустимые прогибы, смещение опорных узлов, биологические повреждения, глубокие продольные трещины, в древесине, временные опоры. Существенное снижение прочности древесины

Физически износ деревянных элементов конструкции крыши оценивается 65,3%.

4. Согласно действующим нормативным документам МДС 13-14.2000, ВСН 53-86(р) и ВСН 58-86(р), при физическом износе деревянных элементов конструкции крыши 61-80%, предписывается **полная замена деревянных конструкций крыши площадью 1500м².**

5. Кровля здания фальцевая из стального листа, имеет многочисленные дефекты: разрушение фальцев, коррозионные поражения металла, отгибы листов по сторонам, неплотное примыкание фальцев, отрывы карнизных свесов, прогибы листов, смещение водосточных труб.

Физически износ элементов кровли оценивается 64,5%.

Приложение 1

6. Согласно действующим нормативным документам МДС 13-14.2000, ВСН 53-86(р) и ВСН 58-86(р), при физическом износе элементов фальцевой кровли из стальных листов 61-80%, предписывается **полная замена кровельного покрытия объемом 1500м²**.

7. Лифты в здании отработали 17 лет. Вследствие длительной эксплуатации имеют физический износ всех элементов и узлов выше 50%, что может привести к частым остановкам и поломкам лифтов. Оборудование, которым укомплектованы лифты, снято с производства или выпускается в малом количестве. Запасные части на данные лифты практически отсутствуют на рынке Российской Федерации, что может многократно увеличить стоимость и сроки простоя лифтов.

8. Рекомендуется принять решение о частичной (возможность использования оборудования заменённых лифтов для поддержания в исправном состоянии оставшихся в работе) или полной замене лифтов.

**Ведомость объёмов дефектов фасадов здания
и мероприятий по их устранению согласно ВСН 58-86(р).**

Продолжение Таблицы 1.

Площ окон общ.	Площ ок откосов	Площ фасада общ. Без окон/док	Площ карнизов	Площ откосов общ.	шир подш карн. в	Площ нижн. Подшив. карниз	Площ Цоколя	К во АРХ. Фас элем
м ²	м ²	м ²	м ²	м ²	м	м ²	м ²	шт
14,2	0,645	178,2	14,43	2,58	0,3	2,89	4,81	2
17,75	0,645	69,05	6,51	3,225	0,3	1,30	2,17	
35,5	0,645	140,1	13,17	6,45	0,3	2,63	4,39	
63,9	0,645	124,3	14,115	11,61	0,3	2,82	4,71	
67,45	0,645	232,55	22,5	12,255	0,3	4,50	7,50	
63,9	0,645	124,3	14,115	11,61	0,3	2,82	4,71	
42,6	0,645	133	13,17	7,74	0,3	2,63	4,39	
21,3	0,645	65,5	6,51	3,87	0,3	1,30	2,17	
0	0,645	190,8	14,31		0,3	2,86	4,77	2
0	0,645	128,24	0		0,3	4,73	7,89	
102,95	0,645	223,45	24,48	18,705	0,3	4,90	8,16	6
170,4	0,645	154,8	24,39	30,96	0,3	4,88	8,13	
102,95	0,645	223,45	24,48	18,705	0,3	4,90	8,16	6
170,4	0,645	154,8	24,39	30,96	0,3	4,88	8,13	
0	0,645	129,12	0	0	0,3	4,84	8,07	
149,1	0,645	231,5	28,545	27,09	0,3	5,71	9,52	12
127,8	0,645	261	29,16	23,22	0,3	5,83	9,72	
184,6	0,645	313,8	37,38	33,54	0,3	7,48	12,46	5
120,7	0,645	268,1	29,16	21,93	0,3	5,83	9,72	
0	0,645	124,32	0	0	0,3	4,66	7,77	1
#ЗНАЧ!	0,645		50,31		0,3	10,06	16,77	
0	0,645	750,2	56,265	0	0,3	11,25	18,76	6
0	0,645	838	62,85	0	0,3	12,57	20,95	6
88,75	0,645	1009,65	82,38	16,125	0,3	16,48	27,46	
Итого:		6066,23	592,62			Итого:	221,27	

Итого:	Общая площадь фасадов с учетом площадей цоколя, и карниза	9095,17	м ²
--------	---	---------	----------------

81

№	Наименование участка	Общ. площадь, м ²	Наименование дефектов	Процент площади дефектных участков, %	Площадь дефектных участков, м ²	Объем ремонтных работ, м ²	Работы по устранению дефектов
Фасад 1							
1.1	Отделка основной поверхности стены, штукатурка, покраска	178,2	Трещины, сетка трещин, пустоты под штукатуркой, разрушение штукатурного слоя, шелушение краски	90	160,38	178,2	Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка, фасадная шпателька, покраска
1.2	Отделка цокольной части	4,81	Трещины, сколы, пустоты под штукатуркой, отслоение штукатурного слоя от основания, пучение краски	20	0,962	0,962	Демонтаж/отбивка штукатурки, восстановление поврежденных элементов и форм, штукатурка, покраска
1.3	Отделка оконных и дверных откосов	2,58	Трещины, пустоты под штукатуркой, отслоение штукатурного слоя от основания	35	0,903	0,903	Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка, фасадная шпателька, покраска
1.4	Отделка карнизной части фасада	14,43	Трещины, сетка трещин, пустоты под штукатуркой, разрушение штукатурного слоя, шелушение краски		0	0	Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка, фасадная шпателька, покраска
1.5	Подшивка карнизного свеса кровли	2,89	Отслоение и шелушение краски, опрелости дощатых элементов		0	0	Демонтаж подшивки из досок, противогрибковая обработка, монтаж подшивки, покраска
1.6	Декоративные элементы фасада		Трещины, пустоты под штукатуркой, отслоение штукатурного слоя от основания				Демонтаж/отбивка штукатурки, восстановление поврежденных элементов и форм, штукатурка, покраска
Фасад 2							
1.1	Отделка основной поверхности стены, штукатурка, покраска	69,05	Трещины, сетка трещин, пустоты под штукатуркой, разрушение штукатурного слоя, шелушение краски	40	27,62	69,05	Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка, фасадная шпателька, покраска
1.2	Отделка цокольной части	2,17	Трещины, сколы, пустоты под штукатуркой, отслоение штукатурного слоя от основания, пучение краски	15	0,3255	0,3255	Демонтаж/отбивка штукатурки, восстановление поврежденных элементов и форм, штукатурка, покраска
1.3	Отделка оконных и дверных откосов	3,225	Трещины, пустоты под штукатуркой, отслоение штукатурного слоя от основания	20	0,645	0,645	Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка, фасадная шпателька, покраска
1.4	Отделка карнизной части фасада	6,51	Трещины, сетка трещин, пустоты под штукатуркой, разрушение штукатурного слоя, шелушение краски		0	0	Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка, фасадная шпателька, покраска
1.5	Подшивка карнизного свеса кровли	1,30	Отслоение и шелушение краски, опрелости дощатых элементов		0	0	Демонтаж подшивки из досок, противогрибковая обработка, монтаж подшивки, покраска
1.6	Декоративные элементы фасада		Трещины, пустоты под штукатуркой, отслоение штукатурного слоя от основания		0	0	Демонтаж/отбивка штукатурки, восстановление поврежденных элементов и форм, штукатурка, покраска
Фасад 3							
1.1	Отделка основной поверхности стены, штукатурка, покраска	140,1	Трещины, сетка трещин, пустоты под штукатуркой, разрушение штукатурного слоя, шелушение краски	60	84,06	140,1	Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка, фасадная шпателька, покраска
1.2	Отделка цокольной части	4,39	Трещины, сколы, пустоты под штукатуркой, отслоение штукатурного слоя от основания, пучение краски	100	4,39	4,39	Демонтаж/отбивка штукатурки, восстановление поврежденных элементов и форм, штукатурка, покраска

82

Ведомость объемов работ по ремонту и восстановлению фасадов			
№	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во
1.1	Ремонт наружных поверхностей стен здания с учетом цоколя и карнизов. Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка,	м ²	8281,28
1.2	Ремонт цокольной части стен. Демонтаж/отбивка штукатурки, противогрибковая обработка, восстановление поврежденных элементов и форм, штукатурка,	м ²	50,4
1.3	Ремонт оконных и дверных откосов. Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка,	м ²	39,5
1.4	Ремонт карнизной части фасадов. Демонтаж/отбивка штукатурки, штукатурка	м ²	98,7
1.5	Ремонт дощатой подшивки свесов кровли. Демонтаж подшивки из досок, противогрибковая обработка, монтаж подшивки	м ²	27,9
1.6	Гидрофобное покрытие фасада составом АКВАЦИТ W6 Толщина слоя 3мм.	м ²	9095,17
1.7	Улучшенная покраска фасадов акриловыми красками.	м ²	9095,17
1.8	Ремонт, восстановление декоративных элементов фасадов. Демонтаж/отбивка штукатурки, восстановление поврежденных элементов и форм, штукатурка, покраска	штг.	46,0

91

Приложение 2

Ведомость объёмов дефектов элементов крыши и кровли здания
и мероприятия по их устранению согласно ВСН 58-86(р).

92



Исх. № 207/ГОП от 11 мая 2023 г.
 Кому: Техническому директору БЦ «Лесная 43»
 Юрию Фудину

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ № 47764_230511-207:

Группа компаний «Lift-Import» (ООО «Вертикаль ТМ» и ООО «Исток ТМ») предлагает Вам комплекс работ по проектированию, поставке и монтажу сертифицированного высококачественного лифтового оборудования компании RAPPAS (Греция) для замены лифтового оборудования в БЦ по адресу: г. Москва, ул. Лесная, 43.

Изготовление и поставка оборудования.

Бренд	Оборудование	Стоимость за единицу, Евро, с учётом НДС 20%	Кол-во	Общая стоимость, Евро, с учётом НДС 20%
RAPPAS (Греция)	Л11-3: Пассажирский электрический лифт, без МП, г/п 450 кг, 6 осязков, высота подъёма – 19000 мм, V – 1 м/с, оголовок-3300 мм, приямок-950 мм. Кабина ланторамная, депроходная. Габариты кабины (ш*г*в): 800*1100*2100 мм. Двери автоматические, телескопические. Габариты дверей (ш*в): 700*2000 мм. Спецификация/вид отделки: Приложение № 1.	40 230,00 €	3	1 20 690,00 €
RAPPAS (Греция)	Л14-5: Пассажирский электрический лифт, без МП, г/п 1000 кг, 6 осязков, высота подъёма – 19000 мм, V – 1 м/с, оголовок-3300 мм, приямок-950 мм. Кабина ланторамная, депроходная. Габариты кабины (ш*г*в): 1600*1200*2100 мм. Двери автоматические, телескопические. Габариты дверей (ш*в): 900*2000 мм. Спецификация/вид отделки: Приложение № 1.	47 160,00 €	2	94 320,00 €
Стоимость изготовления и поставки Оборудования на объект, (с НДС) в Евро €			5	215 010,00* €

*ИТОГО: стоимость поставки оборудования на объект в Рублях (по курсу ЦБ на 11.05.2023-84,15 Руб./€), с НДС- 20%, составит-18 093 091,58 рублей.

Объемы работ по устранению дефектов крыши и кровли		К-во	ЕДИЗМ
1.1	Демонтаж: мауэрлата, стропильной системы, обрешетки, утеплителя, кровельного фальца.	1500,0	м ²
1.2	Монтаж: мауэрлата, стропильной системы и обрешетки	175,0	м ³
1.3	Монтаж кровельного фальца.	1929,1	м ²
1.4	Укладка утеплителя	230,6	м ³
1.5	Монтаж кровельных ограждений	225,8	м.п.



- проектирование
- поставка
- монтаж
- обслуживание
- строительство шахт

Лифты и эскалаторы

Приложение №1 к КП № 47764_230511-207:

Техническая спецификация и вид элементов отделки.

Лифт 1-3.

Адрес	Москва, ул. Лесная, 43.		Проект	БЦ "Лесная 43"	
	Lift 1-3	Proton mRL™	Кол-во	3 шт.	
Остановок	6	Грузоподъемность	450 kg	Ш шахты	1400 mm
Высота подъема	19000 mm	Скорость	1 m/sec	Г шахты	1500 mm
Входов	1	Управление	smplex	Приемок	950 mm
Дверей шахты	6	внутри шахты (без МП-МRL)	Верх. Этаж	3300 mm	
Лоббейка	LIFTEQUIP GmbH (ThyssenKrupp Germany) Безредукторная VVVF с энкодером				
Шкив	ø 240	Тип РМС 125-2S • Потребление 2,8 kW • Включений в час: 180			
Буфера	по ГОСТ 53780	Канаты	5 ø 6,5	Подвеска	непрямая 2-1 по ГОСТ 53780
Рама кабины	Укрепленная окрашенная сталь • RAL9006 • Грузозавес • Низкий коэффициент трения				
Направляющие кабины	T75X62X10	Укрепленная окрашенная сталь • Прогрессивно действующий лемпель ориентирован			
Станция управления	VVVF инвертер STEP • Размеры 365 x 235 x 190mm (шхдхг) • SIMPLEX	Направляющие противовеса			
Кабина	INOX Business	800 mm X 1100 mm X 2100mm (w X d X h)			
Боковые стены	Нержавеющая сталь Inox Satin				
Задняя стена	Зеркало на половину высоты в верхней части				
Потолок	CC01 Inox Miror и точечные светильники	Пол	Техногранит Black Crystal		
Поручень	HC01 Круглый из нерж.стали Inox Satin	Фотоэлеватор	В наличии		
Комментарии					
Дверь кабины	ШТ 1 • RAPPAS elevators • 700 X 2000 mm • VVVF				
Двери шахты	2-х панельные с открыванием в сторону • Сатинированная нержавеющая сталь				
Пост призывов	ШТ 6 • RAPPAS elevators • 700 X 2000 mm • Огнестойкость EI-60				
Пост вызовов	2-х панельные с открыванием в сторону • Сатинированная нержавеющая сталь				
Комментарии	Модель: GNPС-DM • По всей высоте • Нержавеющая сталь • DOT Matrix • Дисплей и кнопки открытия и закрытия дверей • Голг • Ремонтная связь • Синтезатор голоса • Аварийная кнопка • Тип кнопки Round Модель: GNPС-2B1D • Накладной • Нержавеющая сталь • DOT Matrix • Дисплей и стрелки направления движения на каждой остановке • Тип кнопки Round				
Комментарии	В наличии				
Комментарии	<input checked="" type="checkbox"/> Переговорное устройство ЛКДС (станция управления • крыша кабины • кабина • приемок) <input type="checkbox"/> ЛПД <input checked="" type="checkbox"/> Связь с консьержем <input checked="" type="checkbox"/> Лестница в приямок <input checked="" type="checkbox"/> Переила на крыше кабины <input type="checkbox"/> Комплексная цель <input type="checkbox"/> Охрана шахты от проникновения <input type="checkbox"/> Ловитель на противовесе <input checked="" type="checkbox"/> эвакуация при пожаре UPS <input type="checkbox"/> Повышенная сейсмостойкость <input checked="" type="checkbox"/> Доступность для инвалидов и МГН <input checked="" type="checkbox"/> Пожарная опасность Готовая электропроводка • Предварительная сборка • 100% Гарантия Качества				

www.lift-import.ru

Тел.: +7 (495) 640-7401

E-mail: sales@lift-import.ru

Стр. 3 / 6



- проектирование
- поставка
- монтаж
- обслуживание
- строительство шахт

Лифты и эскалаторы

Приложение №1 к КП № 47764_230511-207:

Техническая спецификация и вид элементов отделки.

Лифт 1-3.

Наименование работ	Стоимость за единицу, руб., с учетом НДС 20%	Кол-во	Общая стоимость, руб., с учетом НДС 20%
Проект замены 2-х лифтов (Раздел -Вертикальный транспорт) 450/1000 кг, 6 остановок (комплект). Без смет и экспертиз.	380 000,00	1	380 000,00
Демонтажные, монтажные и пусконаладочные работы по лифту г/л 450 кг, 6 остановок. Сдача и декларирование оборудования.	1 250 000,00	3	3 750 000,00
Демонтажные, монтажные и пусконаладочные работы по лифту г/л 1000 кг, 6 остановок. Сдача и декларирование оборудования.	1 420 000,00	2	2 840 000,00
Общая стоимость работ, в Рублях, с учётом НДС 20%			6 970 800,00*

* В стоимость не входят работы по подготовке строительной части под установку нового лифтового оборудования. Состав и стоимость определяется на этапе проектирования.

Приложение к КП № 47764_230511-207:

Приложение №1-Техническая спецификация и вид элементов отделки; Приложение №2-Условия поставки и монтажа.

www.lift-import.ru

Тел.: +7 (495) 640-7401

E-mail: sales@lift-import.ru

Стр. 2 / 6

- проектирование
- поставка
- монтаж
- обслуживание
- строительство шахт



Стены кабины лифта - Нержавеющая сталь.

Поручень и зеркало.



Потолок.



Пол (техногранит).

Двери кабины и шахты:

Нержавеющая сталь.



Приказная и вызывные панели лифта, индикация:

Кнопки-

- проектирование
- поставка
- монтаж
- обслуживание
- строительство шахт

Лифт № 4-5.

Адрес	Москва, ул. Лесная, 43.		Проект	БЦ "Лесная 43"	
Лифт	4-5	Proton mRL™	Кол-во	2 шт.	
Остановок	6	Грузоподъемность	1000 kg	Ш шахты	2150 mm
Высота подъема	19000 mm	Скорость	1 m/sec	Г шахты	1600 mm
Входов	1	Управление	SIMPLEX	Приемок	950 mm
Дверей шахты	6	внутри шахты (без МП - MRL)	Верх. Этаж	3300 mm	
Лоббейка	LIFTEQUIP GmbH (ThyssenKrupp Germany) Безредукторная VVVF с энкодером Тип RMS 125-2L • Потребление 6 kW • Включений в час 180				
Шкив	ø 240	Канаты	8 ø 6,5	Подвеска	непрямая 2:1
Буфера	по ГОСТ 53780	Ограничитель скорости			по ГОСТ 53780
Рама кабины	Укрепленная окрашенная сталь: RAL9006 • Грузовая • Низкий коэффициент трения Низкий коэффициент шума башмаков • Прогрессивно действующий лонглет, отрегулирован				
Рама противовеса	Укрепленная окрашенная сталь • RAL9006				
Направляющие кабины	T89X62X16	Направляющие противовеса	T75X62X10		
Станция управления	VVVF инвертер STEP • Размеры 365 x 235 x 190mm (шкава) • SIMPLEX				
Кабина	INOX Business	1600 mm X 1200 mm X 2100mm (w X d X h)			
Боковые стены	Нержавеющая сталь Inox Satin				
Задняя стена	Зеркало на половину высоты в верхней части				
Потолок	CC01 Inox Mirror и точечные светильники	Пол	Техногранит Black Crystal		
Поручень	HC01 Кружлый из нержавеющей стали Inox Satin				
Комментарии	В наличии				
Дверь кабины	Шт 1 • RAPPAS elevators • 900 X 2000 mm • VVVF 2-х панельные с открыванием в сторону • Сатинированная нержавеющая сталь				
Двери шахты	Шт 6 • RAPPAS elevators • 900 X 2000 mm • Огнестойкость EI-60 2-х панельные с открыванием в сторону • Сатинированная нержавеющая сталь				
Пост призывов	Модель: GNPS-DM - По всей высоте • Нержавеющая сталь • DOT Matrix • Дисплей и стрелки направления движения • Голг • Ремонтная связь • Синтезатор голоса • Кнопка открытия и закрытия дверей • Световое и акустическое извещение о перегрузке • Аварийная кнопка • Тип кнопки: Round				
Пост вызова	Модель: GNPL - 2B1D • накладной • Нержавеющая сталь • DOT Matrix • Дисплей и стрелки направления движения на каждой остановке • Тип кнопки: Round				
Комментарии	В наличии				
	<input checked="" type="checkbox"/> Переговорное устройство ЛКДС [станция управления • крыша кабины • кабинка • приемок] <input type="checkbox"/> ППП <input checked="" type="checkbox"/> Связь с консьержем <input checked="" type="checkbox"/> Лестница в призыве <input type="checkbox"/> Переглы на крыше кабины <input type="checkbox"/> Комплексная цель <input checked="" type="checkbox"/> Охрана шахты от проникновения <input type="checkbox"/> Ловитель на прогибание <input checked="" type="checkbox"/> эвакуация при пожаре UPS <input type="checkbox"/> Повышенная сейсмостойкость <input checked="" type="checkbox"/> Доступность для инвалидов и МГН <input checked="" type="checkbox"/> Пожарная опасность				
	Готовая электропроводка • Предварительная сборка • 100% Гарантия Качества				



- проектирование
- поставка
- монтаж
- обслуживание
- строительство шахт

Приложение №2 к КП №47764_2_30511-207:

Условия поставки.

Срок поставки оборудования	До 120 календарных дней после выполнения следующих условий: - согласование спецификации оборудования и дизайна; - подписания чертежей; - получения соответствующего платежа
Порядок оплаты за оборудование	50% аванс после подписания Договора 50% после получения уведомления о готовности оборудования к отгрузке с завода производителя
Доставка	Оплата оборудования производится в рублях РФ по курсу ЦБ РФ на день оплаты До объекта заказчика на условии DDP (Инкотермс 2010)
Гарантия на оборудование	36 месяцев
Качество оборудования	Оборудование, поставляемое «Lift-Import» полностью сертифицировано согласно действующему законодательству РФ и Таможенного Союза
Документация	Оборудование комплектуется полным пакетом документации на русском языке согласно ГОСТу и ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов»
Срок действия коммерческого предложения	10 календарных дней
Условия проектирования, монтажа и пуско-наладки оборудования	
Сроки проектирования с поставкой оборудования	40 рабочих дней (работы выполняются параллельно с поставкой оборудования)
Сроки монтажа и пуско-наладки оборудования, сдачи и декларирование оборудования	До 55 рабочих дней, с момента получения авансового платежа за МПР (уточняется при согласовании договора)
Порядок оплаты за проектирование	50% - аванс перед началом работ 50% - после сдачи работ Заказчику
Порядок оплаты за МПР	50% - аванс перед началом работ 30% - по факту завершения монтажных работ 20% - по факту ввода лифтов в эксплуатацию
Качество работ	«Lift-Import» имеет все разрешения и допуски, необходимые для производства работ (СРО)
Документация	Оборудование комплектуется полным пакетом документации на русском языке согласно ГОСТу и ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов»
Гарантия на монтажные работы	5 лет

ГРУППА КОМПАНИЙ
LIFT-IMPORT

www.lift-import.ru

Тел.: +7 (495) 640-7401

E-mail: sales@lift-import.ru

Стр. 6/6

Общество с ограниченной ответственностью «ТРИУМФ СТРОЙ СЕРВИС» ООО «ТСС» ИНН 7716923500 КПП 771601001 ОГРН 1187746884654 Юр. адрес: 129281 г. Москва, Проезд Олонекский, дом18, корп 1, этаж 1 пом III, к4, оф 108 stroy.66@mail.ru; тел 8/916/577-08-40								
КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ								
Ремонт кровли по адресу: г.Москва, ул. Лесная, д.43								
Сметная стоимость						53 027 582,24		
						рублей		
№	Наименование работ, материалов (тип, марка, производитель)	Ед. изм.	Кол-во	Цена за единицу работ (руб.)	Цена за единицу материал. (руб.)	Стоимость работ (руб.)	Стоимость материалов (руб.)	Общая стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Раздел 1: СМР								
1	Демонтаж водосточных труб, колен, отливов и воронок	шт	30,00	2 500,00		75 000,00		75 000,00
2	Демонтаж кровельного ограждения	м	400,00	930,00		372 000,00		372 000,00
3	Разборка покрытий кровель из: листовой стали	м2	1500,00	1 100,00		1 650 000,00		1 650 000,00
4	Разборка обрешетки с прозорами из досок толщиной до: 50 мм	м2	1500,00	650,00		975 000,00		975 000,00
5	Демонтаж системы обогрева кровли	м	400,00	285,00		114 000,00		114 000,00
6	Разборка деревянных элементов конструкций крыши: смена стропильных ног из бруса	м2	1500,00	600,00		900 000,00		900 000,00
7	Огнезащита деревянных конструкций: ферм, арок, балок, стропил, мауэрлатов	м3	19,02	9 000,00		171 180,00		171 180,00
8	Антисептик Огнебио	кг	11,41		529,06		6 036,57	6 036,57
9	Огнезащита обрешеток под кровлю, покрытия и настилы по фермам	м2	1500,00	320,00		480 000,00		480 000,00
10	Антисептик Огнебио	кг	900,00		529,06		476 154,00	476 154,00
11	Устройство стропильной конструкции из бруса основной кровли	м3	19,02	37 000,00		703 740,00		703 740,00
12	Брус 150x150 мм	м3	17,48		44000,00		769 120,00	769 120,00
13	Доска 50x100 мм	м3	1,54		44000,00		67 760,00	67 760,00
14	Крепёжные элементы (уголки, саморезы, ершеные гвозди и т.д.)	компл.	28,53		6070,00		173 177,10	173 177,10
15	Устройство ветрозащиты	м2	1500,00	320,00		480 000,00		480 000,00
16	Ветрозащита Tyvek solid	м2	1650,00		342,46		565 059,00	565 059,00
17	Устройство обрешетки и контробрешетки	м3	33,16	37 000,00		1 226 920,00		1 226 920,00
18	Доска 25x100мм	м3	19,38		44000,00		852 720,00	852 720,00
19	Доска 35x100мм	м3	8,52		44000,00		374 880,00	374 880,00
20	Доска 40x50мм	м3	5,26		440000,00		2 314 400,00	2 314 400,00
21	Крепёжные элементы (уголки, саморезы, ершеные гвозди и т.д.)	компл.	49,74		6070,00		301 921,80	301 921,80

22	Монтаж фальцевого стального покрытия кровли	м2	1500,00	1 520,00		2 280 000,00		2 280 000,00
23	Фальц 0,5	м2	1635		4 356,00		7 122 060,00	7 122 060,00
24	Планка конька 150x40x150 0,5	м	100		11 982,00		1 198 200,00	1 198 200,00
25	Планка торцевая фальц 65x97 0,5	м	30		3 312,00		99 360,00	99 360,00
26	Планка карнизная фальц 130x80 0,5	м	200		3 312,00		662 400,00	662 400,00
27	Планка капельник 100x55 0,45 PE с пленкой	м	200		1 036,00		207 200,00	207 200,00
28	Саморез ПШ 4,2x19-RAL 7024 (1000)	шт	24000		2,98		71 520,00	71 520,00
29	Саморез кровельный Дахтег 4,8x29	шт	9000		8,52		76 680,00	76 680,00
30	Устройство водосточной системы	м	500,00	1 500,00		750 000,00		750 000,00
31	Крюк крепления желоба d=125 мм, шаг 600мм	шт	417,00		551,20		229 850,40	229 850,40
32	Желоб d=125 мм, 3 п.м.	шт	84,00		3860,46		324 278,64	324 278,64
33	Заглушка желоба	шт	8,00		508,00		4 064,00	4 064,00
34	Воронка 125x125 мм на 90 мм	шт	15,00		1077,34		16 160,10	16 160,10
35	Соединитель желоба d=125 мм	шт	84,00		555,34		46 648,56	46 648,56
36	Соединитель труб	шт	110,00		495,60		54 516,00	54 516,00
37	Труба 90x90 мм, 3 п.м.	шт	110,00		5498,26		604 808,60	604 808,60
38	Отвод 135 гр, 90 мм	шт	15,00		1200,00		18 000,00	18 000,00
39	Колено	шт	15,00		1183,20		17 748,00	17 748,00
40	Хомут крепления трубы 90x90 мм, шаг 1200мм	шт	275,00		929,94		255 733,50	255 733,50
перекрытия								
41	Укладка ходовых досок	м3	8,76	37 000,00		324 120,00		324 120,00
42	Доска 50x150 мм	м3	4,38		440000,00		1 927 200,00	1 927 200,00
43	Доска 25x100мм	м3	4,38		440000,00		1 927 200,00	1 927 200,00
44	Крежные элементы (уголки, саморезы, ершковые гвозди и т.д.)	компл.	13,14		6070,00		79 759,80	79 759,80
45	Устройство пароизоляции	м2	1400,00	320,00		448 000,00		448 000,00
46	Пароизоляция Tyvek Air Guard	м2	1540,00		471,74		726 479,60	726 479,60
47	Монтаж утеплителя толщ. 200 мм	м2	1400,00	900,00		1 260 000,00		1 260 000,00
48	Rockwool лайт БАТТС 200 мм	м3	288,40		4 216,67		1 216 087,63	1 216 087,63
прочие								
49	Монтаж нагревательного кабеля в водосточной трубе	м	660,00	300,00		198 000,00		198 000,00
50	КОМПЛЕКТ ДЛЯ ОБОГРЕВА ТРУБ И КРОВЛИ NEMSTEDT DAS 30 BT/M- 23 м	компл.	28,70		15825,00		454 177,50	454 177,50
51	КОМПЛЕКТ ДЛЯ ОБОГРЕВА ТРУБ И КРОВЛИ NEMSTEDT DAS 30-10M	компл.	2,00		10325,00		20 650,00	20 650,00
52	Монтаж греющего кабеля в желобе	м	750,00	300,00		225 000,00		225 000,00
53	КОМПЛЕКТ ДЛЯ ОБОГРЕВА ТРУБ И КРОВЛИ NEMSTEDT DAS 30 BT/M- 23 м	компл.	30,00		15825,00		474 750,00	474 750,00
54	КОМПЛЕКТ ДЛЯ ОБОГРЕВА ТРУБ И КРОВЛИ NEMSTEDT DAS 30-10M	компл.	6,00		10325,00		61 950,00	61 950,00
55	Монтаж греющего кабеля на кровле	м	1000,00	500,00		500 000,00		500 000,00

56	КОМПЛЕКТ ДЛЯ ОБОГРЕВА ТРУБ И КРОВЛИ NEMSTEDT DAS 30 BT/M- 23 м	компл.	43,00		15825,00		680 475,00	680 475,00	
57	КОМПЛЕКТ ДЛЯ ОБОГРЕВА ТРУБ И КРОВЛИ NEMSTEDT DAS 30-10M	компл.	2,00		10325,00		20 650,00	20 650,00	
58	Монтаж ограждения кровли	м	400,00	2 200,00	1 756,00	880 000,00	20 202 235,80	1 582 400,00	
Итого по разделу:							14 012 960,00	25 202 235,80	39 215 195,80
ИТОГО РАБОТ по смете							14 012 960,00		
ИТОГО МАТЕРИАЛОВ по смете								25 202 235,80	
ВСЕГО по смете, руб.									39 215 195,80
Накладные и транспортные расходы (40% от стоимости СМР)								5 605 184,00	
Расходный материал (18% от стоимости материалов)								4 536 402,44	
Вывоз, утилизация строительного мусора							рейс	45,00	14 000,00
Аренда спец. техники - кран							см	42,00	26 500,00
Аренда спец. техники - Экскаватор-погрузчик							см	42,00	19 500,00
Погрузо-разгрузочные работы							чел-дн	336,00	3 300,00
Итого стоимость строительства									53 027 582,24

Подрядчик

м.п.



Сметный расчет составлен согласно данным проекта. **Стоимость материалов заложена** на основании цен, действующих в г. Москва **на 28.06.2023 г.** Уточнение сметной стоимости произвести по фактическим видам и объемам работ. В сметный расчет не включены цены на материалы, закупаемыми Заказчиком. Стоимость материалов и работ может меняться в зависимости от вида сделки, а также в случае изменения и корректировки проекта.

При условии изменения и корректировки проекта требуется дополнительное согласование по цене и стоимости работ с Заказчиком.

Общество с ограниченной ответственностью «ТРИУМФ СТРОЙ СЕРВИС» ООО «ТСС» ИНН 7716923500 КПП 771601001 ОГРН 1187746884654 Юр. адрес: 129281 г. Москва, Проезд Олонецкий, дом18, корп 1, этаж 1 пом III, к4, оф 108 stroy.66@mail.ru; тел 8/916/577-08-40									
КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ									
Ремонт фасада по адресу: г.Москва, ул. Лесная, д.43									
Сметная стоимость							98 925 031,10		рублей
№	Наименование работ, материалов (тип, марка, производитель)	Ед. изм.	Кол-во	Цена за единицу работ (руб.)	Цена за единицу материал. (руб.)	Стоимость работ (руб.)	Стоимость материалов (руб.)	Общая стоимость (руб.)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Раздел 1: Фасад									
1	Очистка поверхности фасада от щелучившейся краски (локально)	м2	4550,00	350,00		1 592 500,00		1 592 500,00	
2	Отбивка штукатурки с поверхностей: стен фасада - бухтящих мест штукатурки	м2	4550,00	1 100,00		5 005 000,00		5 005 000,00	
3	Огрунтовка основания проникающей грунтовкой	м2	4550,00	400,00		1 820 000,00		1 820 000,00	
4	Грунтовка бетон-контакт	шт	910,00		2 000,00		1 820 000,00	1 820 000,00	
5	Штукатурка фасада ("Кнауф")- отдельных мест	м2	4550,00	3 540,00		16 107 000,00		16 107 000,00	
6	Штукатурка фасадная "Кнауф"	кг	232050,00		68,00		15 779 400,00	15 779 400,00	
7	Огрунтовка основания проникающей грунтовкой перед шпатлеванием фасада	м2	9100,00	315,00		2 866 500,00		2 866 500,00	
8	Грунтовка для оснований Евро Люкс	шт	910,00		350,00		318 500,00	318 500,00	
9	Шпатлевка фасада (базовый слой)	м2	9100,00	950,00		8 645 000,00		8 645 000,00	
10	Шпатлевка фасадная базовая	кг	45500,00		87,00		3 958 500,00	3 958 500,00	
11	Шлифовка поверхности фасада (базовый слой)	м2	9100,00	200,00		1 820 000,00		1 820 000,00	
12	Огрунтовка основания проникающей грунтовкой перед шпатлеванием фасада	м2	9100,00	315,00		2 866 500,00		2 866 500,00	
13	Грунтовка для оснований Евро Люкс	шт	910,00		350,00		318 500,00	318 500,00	
14	Шпатлевка фасада (финишный слой)	м2	9100,00	550,00		5 005 000,00		5 005 000,00	
15	Шпатлевка фасадная финиш	кг	43680,00		117,00		5 110 560,00	5 110 560,00	
16	Огрунтовка основания проникающей грунтовкой перед окраской фасада	м2	9100,00	315,00		2 866 500,00		2 866 500,00	
17	Грунтовка для оснований Евро Люкс	шт	910,00		350,00		318 500,00	318 500,00	
18	Нанесение фасадной краски в 2 слоя	м2	9100,00	950,00		8 645 000,00		8 645 000,00	
19	Фасадная краска Евро Люкс	шт	2730,00		3 083,92		8 419 107,10	8 419 107,10	
20	Укрывка/демонтаж защитной пленкой	м2	2338,00	600,00		1 402 800,00		1 402 800,00	

Страница 1

21	Пленка п/э 200 мкм	м2	2338,00		178,00		416 164,00	416 164,00	
Итого по разделу:						58 641 800,00	36 459 231,10	95 101 031,10	
ИТОГО РАБОТ по смете						58 641 800,00			
ИТОГО МАТЕРИАЛОВ по смете							36 459 231,10		
ВСЕГО по смете, руб.								95 101 031,10	
Транспортные расходы							1 500 000,00		
Расходные материалы							1 050 000,00		
Погрузка, вывоз строительного мусора						рейс	91,00	14 000,00	1 274 000,00
Итого стоимость строительства								98 925 031,10	

Подрядчик

м.п.



Страница 2

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.08.2022, поступившего на рассмотрение 19.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:1046		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004016		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 2111370 04.02.1992 ГУП МосгорБТИ		
Местоположение:	Москва, Тверской, ул. Лесная, д. 43		
Площадь:	11951,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1914		
Год завершения строительства:	1914		
Кадастровая стоимость, руб.:	1963793941,72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004016:9		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004016:3689, 77:01:0004016:3690, 77:01:0004016:3691, 77:01:0004016:3692, 77:01:0004016:3693, 77:01:0004016:3694, 77:01:0004016:3695, 77:01:0004016:3696, 77:01:0004016:3697, 77:01:0004016:3698, 77:01:0004016:3699, 77:01:0004016:3700, 77:01:0004016:3701, 77:01:0004016:3702, 77:01:0004016:3703, 77:01:0004016:3704, 77:01:0004016:3705, 77:01:0004016:3706, 77:01:0004016:3707, 77:01:0004016:3708, 77:01:0004016:3709, 77:01:0004016:3710, 77:01:0004016:3711, 77:01:0004016:3712, 77:01:0004016:3713, 77:01:0004016:3714, 77:01:0004016:3715, 77:01:0004016:3716, 77:01:0004016:3717, 77:01:0004016:3718, 77:01:0004016:3719, 77:01:0004016:3720, 77:01:0004016:3721, 77:01:0004016:3722, 77:01:0004016:3723, 77:01:0004016:3724, 77:01:0004016:3725, 77:01:0004016:3726, 77:01:0004016:3727, 77:01:0004016:4245, 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4251, 77:01:0004016:4261, 77:01:0004016:4263, 77:01:0004016:4264, 77:01:0004016:4632, 77:01:0004016:4633		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
	М.П. КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ДЕПАРТАМЕНТА ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ ГОРОДА МОСКВЫ		
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:1046		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	26757, изменением сведений о местоположении на земельном участке, площади, количестве этажей, планах этажей здания с кадастровым номером: 77:01:0004016:1046, с целью внесения актуальных сведений после переустройства и (или) перепланировки здания и исправления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Федерального закона N218-ФЗ от 13.07.2015., 22-4701, 2022-04-25		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Акаев Алан Садуртинович		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
	М.П. КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ДЕПАРТАМЕНТА ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ ГОРОДА МОСКВЫ		
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942		Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Аруджи-фонд недвижимости 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0004016:1046-77/051/2022-2 15.08.2022 13:33:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.08.2022 12:00:51	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004016:1046-77/051/2022-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.08.2022 с 01.11.2011 по 31.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Заказных ИнформСистем", ИНН: 7743514104	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №5 от 23.07.2015 к Договору субаренды нежилых помещений, № 169А/11, выдан 19.09.2011, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/011/2015-84/1 Договор субаренды нежилых помещений, № 169А/11, выдан 19.09.2011, номер государственной регистрации: 77-77-11/089/2011-927 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений №169А/11 от 19.09.2011, № 169А, выдан 19.09.2011, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008/032/2016-1631/1 Дополнительное соглашение, № 12, выдан 07.12.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4247-77/011/2018-7 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений № 169А/11 от 19.09.2011 г., № 14, выдан 04.03.2020	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942		Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений № 169А/11 от 19.09.2011, № 16, выдан 23.12.2020 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений № 169А/11 от 19.09.2011, № 17, выдан 01.03.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4247-77/051/2022-6 данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.08.2022 12:00:51	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004016:1046-77/051/2022-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.08.2022 с 04.08.2011 по 30.09.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Офис Рент Менеджмент", ИНН: 7707750995	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 5/А, выдан 01.07.2011, номер государственной регистрации: 77-77-11/099/2011-566 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений №5/а от 01.07.2011г., № 11, выдан 29.11.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/011/2018-11 Дополнительное соглашение № 12 к договору аренды нежилых помещений № 5/А от 01.07.2011 г., выдан 30.08.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4247-77/011/2019-8	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:1046	
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.08.2022 12:00:51	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004016:1046-77/051/2022-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.08.2022 с 01.11.2011 по 31.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Заказные ИнформСистемы", ИНН: 7729395110	
	основание государственной регистрации:	<p>Договор субаренды нежилых помещений, № 168А/11, выдан 19.09.2011, номер государственной регистрации: 77-77/11/089/2011-920</p> <p>Дополнительное соглашение № 10 от 18.06.2015 к Договору субаренды нежилых помещений, № 168А/11, выдан 19.09.2011, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/010/2015-34/1</p> <p>Дополнительное соглашение № 11 от 01.11.2015 к договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011, № 11, выдан 10.11.2015, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/016/2015-538/1</p> <p>Дополнительное соглашение №16 от 21.07.2017 к договору субаренды нежилых помещений, № 168А/11, выдан 19.09.2011, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/004/2017-3</p> <p>Дополнительное соглашение, № 18, выдан 07.12.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/011/2018-13</p> <p>Дополнительное соглашение к договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011, № 22, выдан 30.04.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011 г., № 25, выдан 28.07.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/051/2021-16</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011, № 24, выдан 23.12.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/051/2022-17</p> <p>Дополнительное соглашение к договору субаренды нежилых помещений №168А/11 от 19.09.2011, № 26, выдан 10.12.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/051/2022-18</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011, № 24-1, выдан 23.12.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/051/2022-19</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:1046	
		<p>Дополнительное соглашение к договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011, № 23, выдан 15.10.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/051/2022-22</p> <p>Дополнительное соглашение к договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011, № 27, выдан 01.03.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/051/2022-23</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилых помещений № 168А/11 от 19.09.2011, № 19, выдан 22.02.2019</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.08.2022 12:00:51	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004016:1046-77/051/2022-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.08.2022 (с 14.01.2022 по 30.11.2026)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сити Герлз клиник", ИНН: 9710084097	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений, № 1249А/22, выдан 14.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004016:4245-77/051/2022-21	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат 77.1							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	12697.73	5775.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	12692.51	5781.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	12691.13	5783.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	12689.91	5784.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	12669.93	5808.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	12666.59	5812.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	12667.89	5813.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	12669.01	5814.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	12665.97	5818.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	12663.54	5816.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	12651.17	5830.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	12639.42	5844.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	12635.34	5841.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
14	12635.43	5841.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	12627.28	5834.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	12637.61	5822.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	12640.44	5824.97	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	12641.48	5823.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	12645.19	5827.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	12645.98	5828.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	12645	5829.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	12645.7	5830.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	12646.11	5829.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	12647.04	5828.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	12646.27	5828.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	12646.09	5826.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	12647.51	5824.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	12647.57	5823.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
29	12654.67	5815.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
30	12655.31	5815.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	12656.1	5814.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 11

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
32	12658.91	5811.16	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	12657.47	5809.88	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	12654.66	5813.05	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	12652.24	5810.93	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	12651.48	5811.85	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	12648.66	5809.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	12659.31	5796.76	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	12660.04	5797.39	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	12659.96	5797.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	12664.33	5801.27	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	12666.32	5801.15	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	12675.02	5790.81	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	12674.8	5788.88	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	12672.56	5787.01	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	12682.61	5775.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	12684.05	5776.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	12684.16	5777.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	12683.55	5777.8	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 142177 КОДИФИКАТОР СЕРВИСА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Р Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Лист 12

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
50	12686.88	5780.58	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	12688.03	5779.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	12688.01	5778.63	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	12690.07	5776.23	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	12689.95	5774.46	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	12688.01	5772.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	12687.91	5772.06	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	12690.61	5768.98	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12697.73	5775.44	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12678.99	5759.38	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	12676.38	5762.48	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	12675.68	5762.54	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	12673.73	5760.92	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	12671.94	5761.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	12669.93	5763.41	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	12669.05	5763.45	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	12668.04	5764.64	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	12671.4	5767.48	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 142177 КОДИФИКАТОР СЕРВИСА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Р Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
10	12671.99	5766.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	12672.71	5766.74	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12675.01	5768.68	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	12676.09	5767.41	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	12677.29	5768.43	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	12677.8	5767.83	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	12681.22	5770.77	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	12679.65	5772.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12680.4	5773.25	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12670.43	5785.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	12670.33	5785.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	12670.2	5785.29	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	12667.17	5782.73	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	12666.5	5782.16	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	12666.67	5781.96	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	12662.19	5778.22	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	12660.26	5778.42	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	12657.13	5782.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p style="text-align: center;">М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1424777 СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ДЛЯ ЧЛЕНА ПРАВИТЕЛЯ</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
28	12656.35	5783.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	12651.59	5788.7	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	12651.73	5790.56	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	12656.18	5794.28	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	12656.27	5794.16	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	12657.15	5794.91	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	12646.42	5807.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	12643.54	5805.22	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	12644.25	5804.37	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	12640.65	5801.37	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	12639.87	5802.29	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	12639.87	5802.92	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	12637.38	5805.89	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	12638.48	5806.81	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	12637.08	5808.53	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	12635.94	5807.61	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	12632.79	5811.37	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	12632.13	5811.6	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p style="text-align: center;">М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1424777 СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ДЛЯ ЧЛЕНА ПРАВИТЕЛЯ</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 7 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
46	12630.59	5813.32	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	12628.83	5813.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	12627.67	5812.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	12627.05	5813.24	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	12626.33	5814.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	12629.34	5816.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	12629.46	5816.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	12630.12	5816.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	12634.55	5820.04	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	12635.36	5820.72	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	12625.04	5832.58	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	12616.97	5825.78	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	12616.89	5825.86	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	12613.11	5822.65	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	12624.03	5809.75	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	12624.87	5808.76	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	12636.89	5794.64	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	12637.35	5794.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 8 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
64	12634.87	5792.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	12637.97	5788.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	12640.39	5790.24	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	12665.63	5760.27	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	12671.72	5753.08	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	12676.3	5757.04	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	12676.25	5757.14	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12678.99	5759.38	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12697.73	5775.44	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	12690.61	5768.98	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	12687.91	5772.06	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	12688.01	5772.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	12689.95	5774.46	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	12690.07	5776.23	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	12688.01	5778.63	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	12688.03	5779.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	12688.04	5779.66	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	12688.39	5779.96	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 9 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
11	12687.46	5781.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12686.88	5780.58	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	12683.55	5777.8	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	12684.16	5777.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	12684.05	5776.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	12682.61	5775.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	12680.4	5773.25	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12679.65	5772.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12675.01	5768.68	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	12672.71	5766.74	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	12671.99	5766.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	12671.4	5767.48	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	12668.04	5764.64	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	12667.54	5764.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	12668.55	5763.02	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	12669.05	5763.45	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	12669.93	5763.41	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	12671.94	5761.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СЕРТИФИКАЦИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 10 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
29	12673.73	5760.92	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	12675.68	5762.54	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	12676.38	5762.48	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	12678.99	5759.38	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	12676.25	5757.14	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	12676.3	5757.04	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	12671.72	5753.08	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	12665.63	5760.27	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	12640.39	5790.24	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	12637.97	5788.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	12634.87	5792.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	12637.35	5794.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	12636.89	5794.64	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	12624.03	5809.75	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	12613.11	5822.65	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	12616.89	5825.86	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	12616.97	5825.78	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	12625.04	5832.58	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СЕРТИФИКАЦИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 11 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
47	12627.28	5834.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	12635.43	5841.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	12635.34	5841.45	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	12639.42	5844.87	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	12651.17	5830.94	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	12663.54	5816.28	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	12665.97	5818.4	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	12669.01	5814.83	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	12667.89	5813.88	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	12666.59	5812.77	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	12669.93	5808.76	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	12689.91	5784.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	12691.13	5783.33	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	12692.51	5781.68	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12697.73	5775.44	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12675.02	5790.81	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	12674.8	5788.88	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	12672.56	5787.01	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ТЕХНОЛОГИИ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 12 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
4	12670.43	5785.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	12670.33	5785.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	12670.2	5785.29	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	12667.17	5782.73	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	12666.5	5782.16	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	12666.67	5781.96	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	12662.19	5778.22	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	12660.26	5778.42	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12657.13	5782.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	12656.35	5783.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	12651.59	5788.7	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	12651.73	5790.56	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	12656.18	5794.28	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	12656.27	5794.16	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12657.15	5794.91	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12659.31	5796.76	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	12660.04	5797.39	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	12659.96	5797.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ТЕХНОЛОГИИ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Лист 21

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 13 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
22	12664.33	5801.27	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	12666.32	5801.15	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12675.02	5790.81	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12646.42	5807.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	12648.66	5809.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	12651.48	5811.85	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	12652.24	5810.93	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	12654.66	5813.05	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	12656.1	5814.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	12655.31	5815.23	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	12654.67	5815.31	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	12647.57	5823.89	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	12647.51	5824.49	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	12646.09	5826.36	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12646.27	5828.11	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	12647.04	5828.76	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	12645.7	5830.36	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	12645	5829.77	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. Служба государственной регистрации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 22

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 14 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
16	12643.74	5828.72	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	12643.91	5828.52	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12643.78	5827.77	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12640.44	5824.97	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	12637.61	5822.61	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	12635.36	5820.72	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	12634.55	5820.04	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	12630.12	5816.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	12629.46	5816.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	12629.34	5816.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	12626.33	5814.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	12627.05	5813.24	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	12627.67	5812.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	12628.83	5813.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	12630.59	5813.32	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	12632.13	5811.6	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	12632.79	5811.37	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	12639.87	5802.92	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. Служба государственной регистрации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 23

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 15 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
34	12639.87	5802.29	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	12640.65	5801.37	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	12644.25	5804.37	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	12643.54	5805.22	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12646.42	5807.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12636.89	5794.64	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	12642.08	5798.77	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	12639.16	5802.27	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	12639.6	5802.61	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	12639.87	5802.29	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	12640.65	5801.37	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	12644.25	5804.37	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	12643.54	5805.22	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	12646.42	5807.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	12648.66	5809.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	12651.48	5811.85	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12652.24	5810.93	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	12654.66	5813.05	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p style="text-align: center;">М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772 СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Лист 24

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 16 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
14	12656.1	5814.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	12655.31	5815.23	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	12655.12	5815.44	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	12655.84	5816.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12659.3	5811.73	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12660.79	5812.91	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	12660.08	5813.81	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	12663.54	5816.28	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	12665.97	5818.4	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	12669.01	5814.83	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	12667.89	5813.88	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	12666.59	5812.77	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	12669.93	5808.76	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	12689.91	5784.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	12691.13	5783.33	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	12692.51	5781.68	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	12689.18	5779.01	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	12688.39	5779.96	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p style="text-align: center;">М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772 СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 17 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
32	12687.46	5781.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	12686.88	5780.58	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	12683.55	5777.8	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	12684.16	5777.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	12684.05	5776.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	12682.61	5775.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	12680.4	5773.25	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	12679.65	5772.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	12675.01	5768.68	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	12672.71	5766.74	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	12671.99	5766.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	12671.4	5767.48	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	12668.04	5764.64	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	12667.54	5764.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	12668.55	5763.02	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	12668.76	5762.77	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	12665.63	5760.27	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	12640.39	5790.24	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p style="text-align: center;">М.П. Служба государственной кадастровой регистрации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 18 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
50	12637.97	5788.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	12634.87	5792.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	12637.35	5794.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12636.89	5794.64	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12651.73	5790.56	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	12651.59	5788.7	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	12656.35	5783.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	12659.22	5785.52	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	12660.02	5784.58	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	12657.13	5782.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	12660.26	5778.42	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	12662.19	5778.22	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	12663.79	5779.56	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	12659.93	5784.15	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	12663.49	5787.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12667.17	5782.73	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	12670.2	5785.29	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	12670.33	5785.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p style="text-align: center;">М.П. Служба государственной кадастровой регистрации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Лист 27

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 19 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
15	12670.43	5785.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	12672.56	5787.01	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	12674.8	5788.88	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12675.02	5790.81	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12666.32	5801.15	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	12664.33	5801.27	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	12659.96	5797.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	12660.04	5797.39	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	12659.31	5796.76	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	12657.15	5794.91	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	12656.27	5794.16	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	12656.18	5794.28	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12651.73	5790.56	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12625.23	5809.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	12624.59	5809.87	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	12627.67	5812.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	12626.33	5814.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	12629.34	5816.62	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности				инициалы, фамилия			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 142177 ВЫДАН СЕРВИСНОМУ ЦЕНТРУ «АУДИТ» ЗАКРЫТОМУ ПАЕВОМУ ИНВЕСТИЦИОННОМУ ФОНДУ НЕДВИЖИМОСТИ «АРУДЖИ» Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023							

Лист 28

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 20 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
6	12629.46	5816.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	12630.12	5816.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	12634.55	5820.04	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	12636.42	5817.84	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	12642.16	5823.01	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	12641.48	5823.73	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12645.19	5827.02	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	12645.98	5828.6	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	12645	5829.77	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	12645.7	5830.36	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	12646.11	5829.87	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	12648.9	5832.09	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12650.34	5830.28	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12651.17	5830.94	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	12639.42	5844.87	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	12635.34	5841.45	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	12635.43	5841.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	12616.97	5825.78	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности				инициалы, фамилия			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 142177 ВЫДАН СЕРВИСНОМУ ЦЕНТРУ «АУДИТ» ЗАКРЫТОМУ ПАЕВОМУ ИНВЕСТИЦИОННОМУ ФОНДУ НЕДВИЖИМОСТИ «АРУДЖИ» Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023							

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 21 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104	
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942							
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046			
24	12616.89	5825.86	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	12613.11	5822.65	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	12624.87	5808.76	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	12625.23	5809.07	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. Служба кадастрового учета, регистрации недвижимости Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости» Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 22 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 22		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942						
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 77.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. Служба кадастрового учета, регистрации недвижимости Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости» Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

Здание вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942						
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:01:0004016:3689	0	2111370/0001	Нежилое	данные отсутствуют	144.1
2	77:01:0004016:3690	0	2111370/0002	Нежилое	данные отсутствуют	188.5
3	77:01:0004016:3691	0	2111370/0003	Нежилое	данные отсутствуют	107.1
4	77:01:0004016:3692	0	2111370/0004	Нежилое	данные отсутствуют	60.9
5	77:01:0004016:3693	0	2111370/0005	Нежилое	данные отсутствуют	43.9
6	77:01:0004016:3694	0	2111370/0006	Нежилое	данные отсутствуют	203.5
7	77:01:0004016:3695	0	2111370/0007	Нежилое	данные отсутствуют	109.2
8	77:01:0004016:3696	1	2111370/0008	Нежилое	данные отсутствуют	113.8
9	77:01:0004016:3697	1	2111370/0009	Нежилое	данные отсутствуют	97.2
10	77:01:0004016:3698	1	2111370/0010	Нежилое	данные отсутствуют	880.2
11	77:01:0004016:3699	1	2111370/0011	Нежилое	данные отсутствуют	246.3
12	77:01:0004016:3700	1	2111370/0012	Нежилое	данные отсутствуют	42.6
13	77:01:0004016:3701	1	2111370/0013	Нежилое	данные отсутствуют	28.9
14	77:01:0004016:3702	1	2111370/0014	Нежилое	данные отсутствуют	34.7
15	77:01:0004016:3703	1	2111370/0015	Нежилое	данные отсутствуют	36
16	77:01:0004016:3704	1	2111370/0016	Нежилое	данные отсутствуют	323.4
17	77:01:0004016:3705	1	2111370/0017	Нежилое	данные отсутствуют	68.8
18	77:01:0004016:3706	1	2111370/0018	Нежилое	данные отсутствуют	40.1
19	77:01:0004016:3707	1	2111370/0019	Нежилое	данные отсутствуют	38.7
20	77:01:0004016:3708	2	2111370/0020	Нежилое	данные отсутствуют	1404.5
21	77:01:0004016:3709	3	2111370/0021	Нежилое	данные отсутствуют	1461.4
22	77:01:0004016:3710	4	2111370/0022	Нежилое	данные отсутствуют	1523.8
23	77:01:0004016:3711	5	2111370/0023	Нежилое	данные отсутствуют	1499.6
24	77:01:0004016:3712	6	2111370/0024	Нежилое	данные отсутствуют	1429.3
25	77:01:0004016:3713	0	2111370/0034	Нежилое	данные отсутствуют	134.7
26	77:01:0004016:3714	0	2111370/0035	Нежилое	данные отсутствуют	510.3
27	77:01:0004016:3715	0	2111370/0036	Нежилое	данные отсутствуют	287.1
28	77:01:0004016:3716	0	2111370/0037	Нежилое	данные отсутствуют	127.2



Лист 32

Здание вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 7		Всего листов раздела 7: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942						
Кадастровый номер:				77:01:0004016:1046		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
29	77:01:0004016:3717	0	2111370/0038	Нежилое	данные отсутствуют	269.3
30	77:01:0004016:3718	0	2111370/0039	Нежилое	данные отсутствуют	186.7
31	77:01:0004016:3719	0	2111370/0042	Нежилое	данные отсутствуют	155.7
32	77:01:0004016:3720	0	2111370/0043	Нежилое	данные отсутствуют	90.6
33	77:01:0004016:3721	1	2111370/0044	Нежилое	данные отсутствуют	179.6
34	77:01:0004016:3722	2	2111370/0045	Нежилое	данные отсутствуют	141.2
35	77:01:0004016:3723	3	2111370/0046	Нежилое	данные отсутствуют	105.5
36	77:01:0004016:3724	4	2111370/0047	Нежилое	данные отсутствуют	105.6
37	77:01:0004016:3725	5	2111370/0048	Нежилое	данные отсутствуют	106.5
38	77:01:0004016:3726	6	2111370/0049	Нежилое	данные отсутствуют	106.1
39	77:01:0004016:3727	0	2111370/0050	Нежилое	данные отсутствуют	59.4
40	77:01:0004016:4245	0, 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	8684.3
41	77:01:0004016:4246	0, 1, 1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	1156.9
42	77:01:0004016:4247	5, 6	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	1937.1
43	77:01:0004016:4251	1	этаж 1: пом. III ком. 12а	Нежилое помещение	данные отсутствуют	310.8
44	77:01:0004016:4261	1	этаж 1: пом. III ком. 1-8, 8а, 9-19, пом. IX ком. 20, 20а	Нежилое помещение	данные отсутствуют	602.9
45	77:01:0004016:4263	1	помещение III - комната 12а	Нежилое помещение	данные отсутствуют	310.8
46	77:01:0004016:4264	1	помещение III - комнаты с 1 по 8, 8а, с 9 по 19; помещение IX - комнаты 20, 20а	Нежилое помещение	данные отсутствуют	602.9
47	77:01:0004016:4632	1	пом. III, ком. 1, 2, 5, 7, 8, 8а, 9, 10	Нежилое	данные отсутствуют	140
48	77:01:0004016:4633	1	пом. IX, ком. 20, 20а, 20б	Нежилое	данные отсутствуют	33



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Подвал Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, ЗЕМЛЕЙ И НЕДВИЖИМОМУ ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ Р	инициалы, фамилия
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Подвал Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, ЗЕМЛЕЙ И НЕДВИЖИМОМУ ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ Р	инициалы, фамилия
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942		Номер этажа (этажей): 0	
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046			
<p>Подвал Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. СЕРТИФИКАТ ЭП № 1427872 СЕРТИФИКАТ ЭП СЛУЖЕБНОГО ДИАКОНА ИИОИ Р	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942		Номер этажа (этажей): 0	
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046			
<p>Подвал Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. СЕРТИФИКАТ ЭП № 1427872 СЕРТИФИКАТ ЭП СЛУЖЕБНОГО ДИАКОНА ИИОИ Р	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Подвал Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ И НЕДВИЖИМОСТЬЮ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
<p>1 Этаж Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ И НЕДВИЖИМОСТЬЮ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
1 Этаж Лесная ул д43			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА СЛУЖБЫ ФАКТАЧЕВНОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
1 Этаж Лесная ул д43			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА СЛУЖБЫ ФАКТАЧЕВНОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
1 Этаж Лесная ул д43			
			
Масштаб 1			

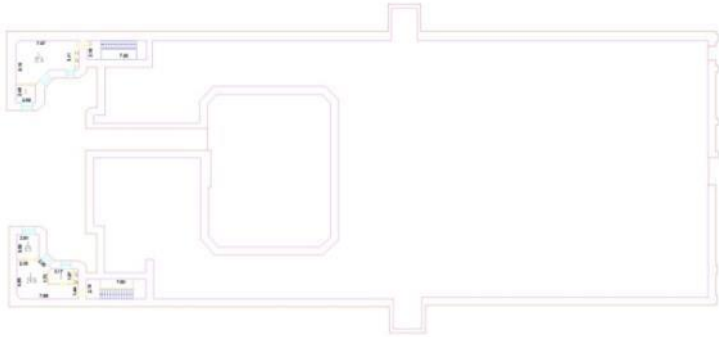
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНОМУ АГЕНТУ КОМПЕТЕНТНОМУ АГЕНТУ СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА РАБОТ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
1 Этаж Лесная ул д43			
			
Масштаб 1			

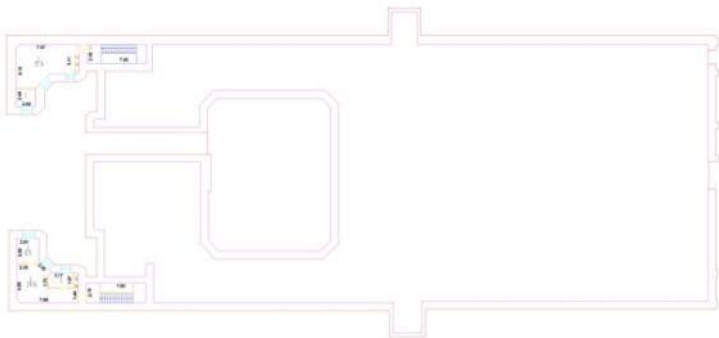
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНОМУ АГЕНТУ КОМПЕТЕНТНОМУ АГЕНТУ СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА РАБОТ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
<p>1 Этаж Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
<p>Антресоли 1го Этажа Лесная ул д 43</p> 			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
<p>Адрес: 1го Этажа Лесная ул д.43</p> 			
Масштаб 1			

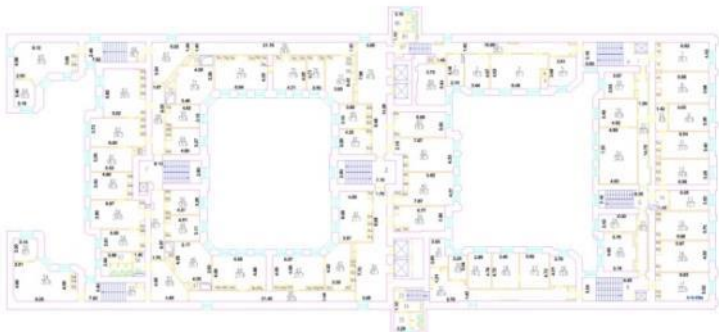
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. 19.08.2022 № КУВИ-999/2022-981942 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА РАБОТ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 2	
<p>2 Этаж Лесная ул д.43</p> 			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. 19.08.2022 № КУВИ-999/2022-981942 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА РАБОТ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 3	
3 Этаж Лесная ул д.43			
			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. СЕРТИФИКАТ СЛУЖЕБНОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 22 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 4	
4 Этаж Лесная ул д.43			
			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. СЕРТИФИКАТ СЛУЖЕБНОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 23 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 5	
5 Этаж Леоная ул д43			
			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772 СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ СЛУЖЕБНОГО ДИАКОНА ИИИОИ Р Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 24 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 6	
6 Этаж Леоная ул д.43			
			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772 СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ СЛУЖЕБНОГО ДИАКОНА ИИИОИ Р Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 25 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Чердак Лесная ул д.43</p> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 26 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Чердак Лесная ул д.43</p> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 27 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Чердак Лесная ул д.43</p> 			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 28 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Чердак Лесная ул д.43</p> 			
Масштаб 1			

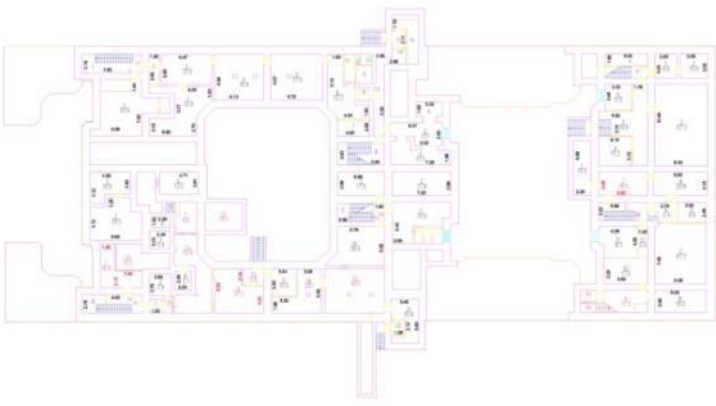
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 29 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Чердак Лесная ул д.43</p> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 30 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Чердак Лесная ул д.43</p> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 31 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Подвал Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ И КАДАСТРОМ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 32 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
<p>Подвал Лесная ул д43</p> 			
Масштаб 1			

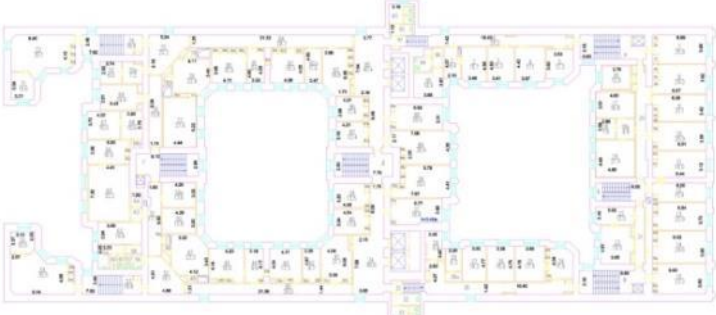
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ И КАДАСТРОМ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 33 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
1 Этаж Лесная ул д43			
			
Масштаб 1			

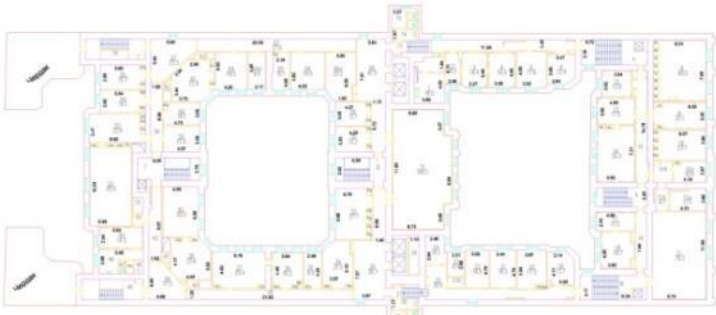
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНОМУ КОМПЕТЕНТНОМУ СЛУЖБОВАЦА ДАК-ИНИЦИАЛ Р Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 34 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 2	
2 Этаж Лесная ул д.43			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНОМУ КОМПЕТЕНТНОМУ СЛУЖБОВАЦА ДАК-ИНИЦИАЛ Р Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 37 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 5	
5 Этаж Лесная ул д.43			
			
Масштаб 1			

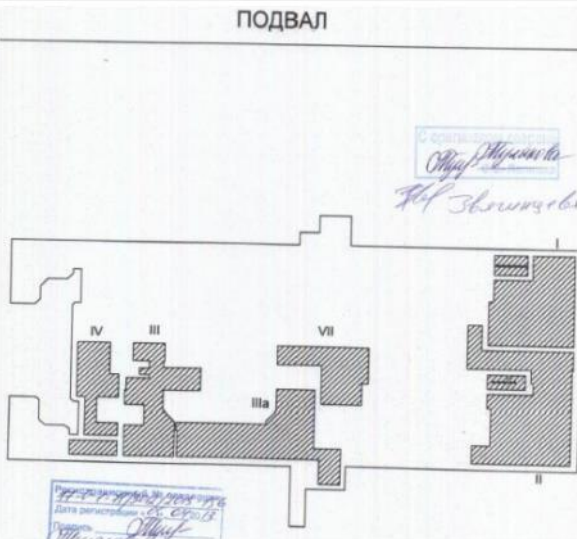
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 38 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 6	
6 Этаж Лесная ул д.43			
			
Масштаб 1			

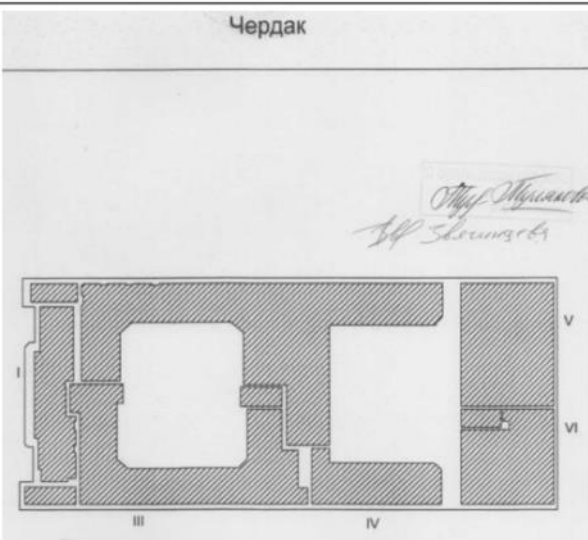
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 39 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
Чердак Лесная ул д.43			
			
Масштаб 1			

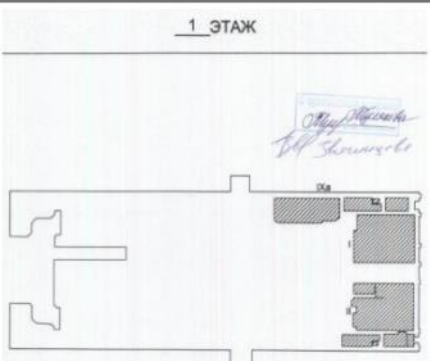
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
М.П.		
СЕРТИФИКАТ № 1859/0634000/СЕРТИФИКАТ/2022/0142/072		
СЕРТИФИКАТ ВЫДАЧ СЛУЖЕБНОГО ДАКТА ГЕНЕРАЛ Р		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 40 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
ПОДВАЛ			
			
Масштаб 1			

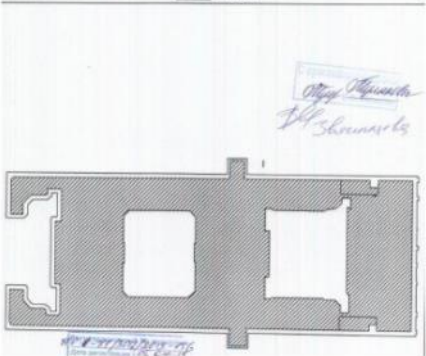
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
М.П.		
СЕРТИФИКАТ № 1859/0634000/СЕРТИФИКАТ/2022/0142/072		
СЕРТИФИКАТ ВЫДАЧ СЛУЖЕБНОГО ДАКТА ГЕНЕРАЛ Р		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 41 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 0	
Чердак			
			
Масштаб 1			

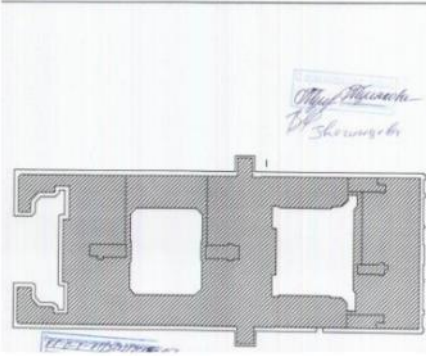
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. СЕРТИФИКАТ СЛУЖЕБНОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 42 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
1 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			

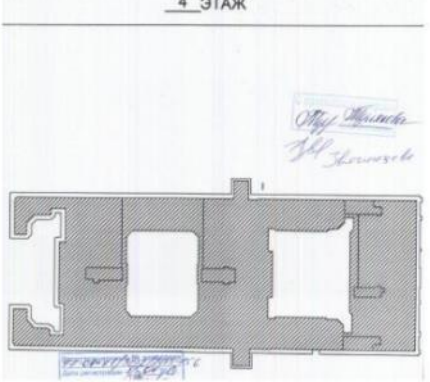
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. СЕРТИФИКАТ СЛУЖЕБНОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 43 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 2	
2 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			

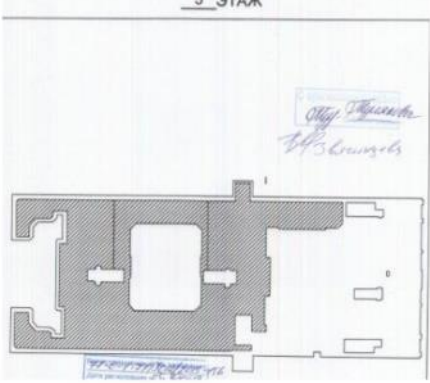
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
М.П.		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 142177		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 142177		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 44 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 3	
3 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			

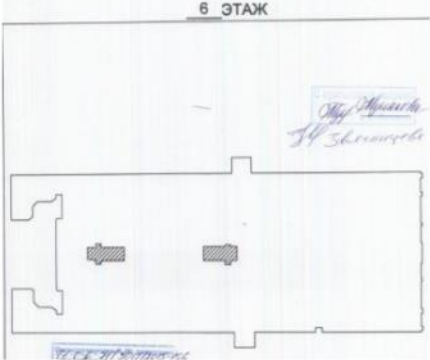
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
М.П.		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 142177		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 142177		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 45 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 4	
4 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421672 СЕРТИФИКАТ СЛУЖЕБНОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 46 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 5	
5 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421672 СЕРТИФИКАТ СЛУЖЕБНОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 47 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 6	
6 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
М.П.		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 48 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
М.П.		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 49 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			

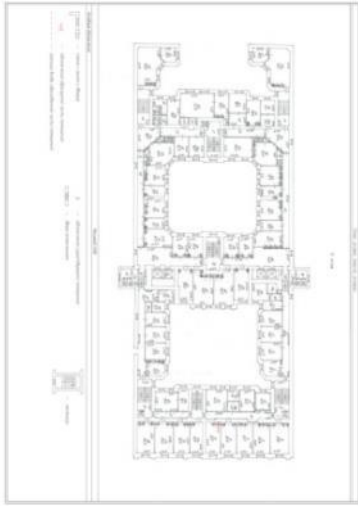
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 50 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 51 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 52 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 53 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ ФАКТА Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 54 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ ФАКТА Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 61 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 62 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 63 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

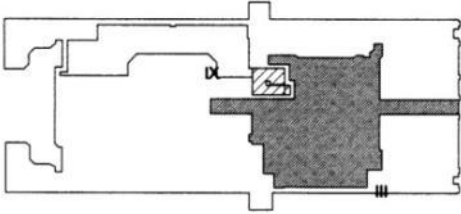
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 64 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 65 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			

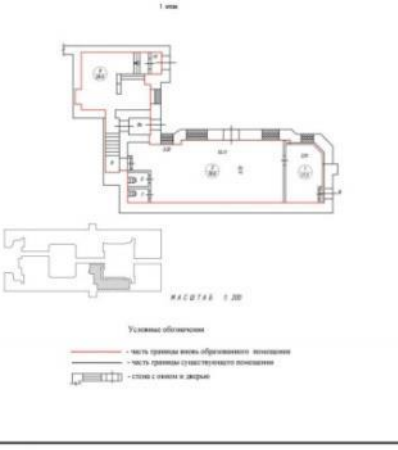
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421672 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА РАБОТ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 66 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
1 й этаж			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421672 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА РАБОТ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 69 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
М.П.		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 70 раздела 8	Всего листов раздела 8: 72	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 104
19.08.2022г. № КУВИ-999/2022-981942			
Кадастровый номер: 77:01:0004016:1046		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
М.П.		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 1421772		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ Н-01-00880

г. Москва

№ 05 от 25.05.95 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского Ассамблеи Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, Акционерное общество открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для авиационной промышленности" "ВНИИКОМЖ" в лице Генерального директора Илья Игоревича Виторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа Москвы от 14.07.0094 г. № 3 "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа "Научно-исследовательский институт комплексных проблем машиностроения для авиационной промышленности" "ВНИИКОМЖ" во вл. 43 по ул. Лесной" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 3169 (три тысячи сто шестьдесят девять) кв. м во вл. предназначения для эксплуатации существующего здания под науч.-ко-исследовательскую деятельность.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения участка не подлежит изменению или дополнению по соглашению сторон, Установление целевого назначения участка не ограничивает правоспособность Арендатора.

1.3. Границы участка, установленные в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного участка (Приложение N 2) и идентифицированы поворотными точками. План участка ландшафтные характеристики участка настраиваемого Договора. рельеф участка спокойный.

На Участке имеются:
- шестиэтажное капитальное здание;
- Зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается на 25 (двадцать пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

ДОГОВОР

ОДНУ КРАСНУЮ КОПИЮ
ПРОЦЕДУРА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА
ПРОЦЕДУРА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 28-го числа последнего месяца квартала. Квартальная аренда плата рассчитывается Арендатором по ежесекундной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (кварталу).

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКО арендной платы производится по курсу ЭКО на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежесекундной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возлагается на него, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Москомзем.

3.3. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации или главой государства, высшего должностного лица Российской Федерации и/или должностного лица соответствующего субъекта Российской Федерации и/или допущенный в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативными актами, предусматривающими такое изменение (введение), действуют новые ставки арендной платы.

3.4. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производиться на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по соглашению Сторон.

3.5. Арендные и иные платежи вносятся Арендатором на расчетный счет, указанный в Приложении N 1 к настоящему Договору.

4. ОСОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору запрещено коммерческое использование Участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями, предусмотренными.

5.2. Сохранять с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долей в праве аренды) и Участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и Москвы,

5.3. С согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совершить иные сделки с правом аренды земельного участка, а также

5.4. С согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет.

5.5. С согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет.

5.6. Арендатор имеет право аренды (его часть) участка по настоящему Договору, уплатил плату за право заключения настоящего Договора и/или плату за право аренды Участка, в противном случае, не допускается заключение нового Договора.

5.7. Арендатор имеет право аренды (его часть) участка по настоящему Договору.

- 3 -

При совершении сделок с правом аренды Участка или при предоставлении Участка в субаренду Арендатор обязан предоставлять в Москомзем соответствующий документ для их земельно-правовой экспертизы и регистрации сделки в Москомземе.

5.3. В преимущественном порядке заключить по истечении срока действия настоящего Договора новый Договор на сопоставительных условиях с Арендодателем, если Арендатор, направивший Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора, уведомит Арендодателя о желании заключить новый Договор.

5.4. По соглашению Сторон или в судебном порядке решить судьбу здания и иных сооружений после окончания срока аренды земельного участка при отсутствии волеизъявления Арендодателя заключить новый договор аренды, а также в случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

5.5. На возмездный уступку, подлежащих возмещению Арендатору по виновным основаниям со стороны Арендодателя, за исключением денежных средств, уплаченных за право заключения договора аренды (право аренды) Участка по настоящему Договору.

5.6. Арендатор несет все риски, связанные с заключением Договора. "Страхователь настоящего Договора."

5.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

5.10. Регистрировать в Москомземе все сделки с правом аренды и договоры субаренды, совершаемые на основании закона и настоящего Договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем о прекращении ранее установленного права на аренду Участка (право аренды) и/или о прекращении права к другому лицу (частному предпринимателю) Арендодателя и иных

5.12. На осуществление без согласия Арендодателя и иных специальных органов власти (инженерных, экологических, санитарно-дезазара и других служб) работ на Участке, для проведения которых требуется разрешение (лицензия) указанных органов власти или служб.

5.13. Самостоятельно в месячный срок произвести отчуждение Арендодателю своего недвижимого имущества (соразмерную часть такого имущества), расположенную на арендованном земельном участке, в погашение задолженности по арендным платежам, в случае применения задолженности размера полугодовой арендной платы с учетом начисленной неустойки.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также устанавливать порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающей к нему территории.

5.15. Представлять и причины их возникновения устранять эти последствия и причины их возникновения документа, необходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения исполнения условий настоящего Договора.

5.16. Письменно уведомить Арендодателя в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в соответствии с действующим законодательством.

- 7 -

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, а Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя.
11.2. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.
11.3. Язык деловых переговоров по Договору является русский язык. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к Договору:

- N 1 - Расчет арендной платы.
- N 2 - План границ земельного участка.

- 6 -

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон, международными договорами.
Если к претензии не прилагаются документы, необходимые для ее рассмотрения, они запрашиваются у заявителя претензии с указанием срока предоставления. При неполучении требуемых документов к указанному сроку претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

Платеж на претензию указывается: при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата платежного поручения на перечисление этой суммы или срок и способ удовлетворения претензии, если она не подлежит денежной оценке; при полном или частичном отказе удовлетворения претензии - мотивы отказа со ссылкой на соответствующее законодательство и доказательства, обосновывающие отказ; в случае признания претензии к ответу на претензию документов, других доказательств, прилагаемых к ответу на претензию претензии, подлежащей денежной оценке - денежная сумма, подлежащая перечислению (принятию к исполнению).

При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии заявителю должны быть возвращены подлинные документы, которые были приложены к претензии, а также направлены документы, обосновывающие отказ, если их нет у заявителя претензии.
Ответ на претензию отправляется заказным или ценным письмом, по телеграфу, телеграфу, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления ответа на претензию, либо вручается под расписку.

Если в платежной организации о признании претензии не сообщается, а в платежном поручении о признании претензии не сообщается, поручение банку с отменой исполнения (принятию к исполнению) заявителя предъявить в банк инкассации в течение 20 дней после получения ответа порядке признанной должником суммы на исполнение в беспорядочном порядке признанной должником суммы на исполнение за просрочку платежа. К поручению прилагается ответ должника пени.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы, в международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате РФ, иные суды при наличии оснований для обращения, установленных соответствующим законодательством.

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

- невнесение арендной платы в установленные Договором сроки;
- невнесение начисленной неустойки по факту нарушения обязательств по Договору в десятидневный срок со дня письменного уведомления Арендодателя о нарушении обязательств по Договору;
- невыполнения "Особых Условий Договора" и других обстоятельств.

10.2. В случае заключения Арендатором Договора страхования Арендатор обязан зарегистрировать его в Москомземе.

Васильев

100

Васильев

- 8 -

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ
Московский земельный комитет

113064 Москва, ул. Бахрушина,
дом 20

Расчетный счет N 033345757
в Октябрьском филиале АБ
"Инкомбанк"

ИФО 998736 код уч. 5С

Валютный счет N _____

Телефон 235-10-21

Телефакс _____

Телекс и код _____

АРЕНДАТОР

Акционерное общество открытого
типа научно-исследовательский
институт комплексных проблем
машиностроения для животновод-
ства и кормопроизводства "ВНИ-
ИКОМЖ"
101509 Москва, ул. Лесная,
дом 43

Расчетный счет N 267906 в Ти-
рязовском ЖСБ г. Москвы

ИФО 20127

Валютный счет _____

Телефон 251-50-04

Телефакс _____

Телекс и код _____

13. ПОДПИСИ СТОРОН:

Договор подписан Сторонами в двух экземплярах на восьми
листах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

И.В. Ильина
Заместитель
директора

И.В. Ильина
Заместитель
директора



Договор пронумерован и зарегистрирован
Московским земельным комитетом.
Регистрационный номер в Книге
записей государственных актов на
право собственности на землю,
пожизненного наследуемого владения,
бессрочного (постоянного)
пользования землей и договоров
аренды земли г.Москвы

N 11-01-003580

М.П. _____
г. _____ 199__ г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
№ 77-01/003580
17.11.2008
СЛУЖБА ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

ТАБЛИЦА С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ ПОДПИСАМИ

от	_____
от	_____
от	_____
от	_____
Подпись	_____

*Заслуживает и имеет
подпись*

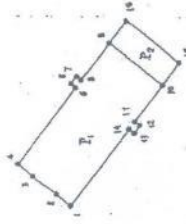


Р. 11-01-003580



Приложение 2 к Договору
N 11-01-033569

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА Х (М)	КООРДИНАТА У (М)
1 - 2	СВ 40 54.4	9.788	12671.702	5753.048
2 - 3	СВ 39 32.1	15.028	12679.098	5759.458
3 - 4	СВ 42 10.0	9.844	12690.888	5769.022
4 - 5	КВ 50 4.3	48.815	12697.836	5775.496
5 - 6	СВ 40 40.8	3.163	12686.833	5812.776
6 - 7	КВ 49 44.6	4.720	12689.032	5814.838
7 - 8	КВ 40 15.3	3.163	12685.882	5818.440
8 - 9	КВ 49 47.1	23.356	12685.588	5816.396
9 - 10	КВ 40 28.9	34.489	12646.488	5834.231
10 - 11	СЗ 49 43.9	23.227	12622.258	5811.843
11 - 12	КВ 40 16.0	3.162	12637.271	5794.120
12 - 13	СЗ 51 12.9	4.971	12634.858	5792.076
13 - 14	СВ 40 5.3	3.163	12637.972	5788.201
14 - 1	СЗ 49 54.4	48.615	12640.392	5790.238
9 - 15	КВ 49 47.1	14.037	12648.488	5834.231
15 - 16	КВ 40 16.1	34.498	12639.425	5844.850
16 - 10	СЗ 49 44.0	14.166	12613.102	5822.852
10 - 9	СВ 40 28.9	34.485	12622.258	5811.843

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА:
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1: 31687.6 кв.м.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2: 2892.2 кв.м.
485.4 кв.м.

Приложение 1 к Договору
N 11-01-033569

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
КОМПЛЕКСНЫХ ПРОБЛЕМ МАШИНОСТРОЕНИЯ
ДЛЯ ЖИВОТНОВОДСТВА И КОРМОПРОИЗВОДСТВА
"ВНИИКОЖ"

Базовые исходные платежи

1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 2 экв 0.00
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га: экв. к 3169
3. Площадь земельного участка экв 0.00
4. Ежегодная арендная плата за весь участок экв 0.00

Арендная плата вносится:

Государственная налоговая инспекция N 10 Центрального административного округа г. Москвы Р/С 10130102 в АКБ "Столичный" Банк получателя РКЦ ГУ ЦБ РФ К/С N161706 МФО 201791 код Уч. 83

Арендатор в соответствии с законом РФ "О плате за землю" код местности указанной статьи закона.

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 19.06.85 г. N 291-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу рубля в день на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.



ПОДПИСИ СТОРОН:



И.В. Ильин

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае перепризывающего изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисления и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендатора об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовых актов и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.»

5. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.2 в следующей редакции:

« 4.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несовременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

6. Изложить пункт 5.2. раздела 5 «Права и обязанности арендаторов» в следующей редакции:

«5.2. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти, с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухмесячный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.»

7. Изложить пункт 6.1. раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» в следующей редакции:

«6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- несоблюдения или неиспользования Участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора,

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором с правом аренды Участка, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае признания утраченным силу распорядительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

- в случае самовольного строительства на земельном участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

8. Изложить название раздела 7 в следующей редакции:

«7. Санкции»

9. Изложить пункты 7.2., 7.3., 7.5. раздела 7 «Санкции» в следующей редакции:

«7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухмесячный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а так же в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы расчетной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за земелью.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся в том числе использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в раз-

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель: ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «Аруджи Асет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, вл.43
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7706627396, КПП 770701001 ОКПО 94134876, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 407018103000400000006 в ОАО Банк ВТБ
Липсовый счет № 0307111060450284 БИК 044583001.	корреспондентский счет № 30101810700000000187 БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № В
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 760-37-83
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:

Заместитель генерального директора

ТУ ЦАО

А.В. Матрошенский

200 г.

М.П.

От Арендатора «1»:

Генеральный директор

А.Ю. Сметанин

200 г.

М.П.

Rev. Изменения Е.К.

мере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.»

10. Изменяет пункт 8.2., раздела 8 «Изменение и расторжение договора аренды» в следующей редакции:

«8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освоению Участка (кроме законодательно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В том случае, когда из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.»

11. Приложение № 1 к договору аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом соглашения между Арендаторами.

12. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 05.12.1995 № М-01-003569.

13. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

14. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

Поле 101 платежного поручения 08
 Поле 104 платежного поручения (КБК) 0711105010020001120
 Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
 Ф.И.С. № _____ НДС не облагается.

Примечание:
 1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".
 2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:
 Заместитель начальника ТУ ЦАО
 _____ г.
 А.В.Матюшинский

От Нового Арендатора «Л»:
 Генеральный директор
 _____ г.
 А.Ю.Сметанин

Исполнитель,
 Подпись Г.К.

Приложение 1 к Договору
 аренды № М-01-003569
 от " 24 " марта 2010 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
 Ф.И.С. № М-01-003569-002

Новый арендатор «Л»: Общество с ограниченной ответственностью
 «Аруджи Ассет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда
 недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»

Адрес участка: улица Лесная, вл. 43
 Кадастровый номер участка 77:01:0004016:9

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

1	Площадь земельного участка	3169 кв.м
1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 06.03.2008	2652 кв.м
1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным правам) с 05.06.2008	2941 кв.м
2	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	77-01:0004016
3	Кадастровый квартал	67-523-29 руб. за 1 кв.м.
4	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	213 981,306,01 руб.
5	Кадастровая стоимость земельного участка*	1,5 % от кадастровой стоимости
6	Ставка арендной платы	

* в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется погашением стоимости на основании заявления Арендатора.

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

ежегодная арендная плата ** с 06.03.2008	2 686 076,48 руб.
ежегодная арендная плата ** с 05.06.2008	2 978 789,94 руб.

СТОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА:

1. Аренда за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого числа квартала. (Закон г. Москвы № 48 от 19.12.2007 г., статья 21)
 2. Пени за просрочку платежа составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Исполнитель платежа:
 ИНН 7705031674, КПП 770501001,
 Управление Федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
 счетный счет № 4010181080000010041
 ик получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,
 ИК 044583000.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Здания	
<i>(по объекту недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в соответствии с задачей)</i>	
Дата подготовки технического плана: «12» августа 2022 г. (число, месяц, год)	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о местоположении на земельном участке, площади, количестве этажей, планах этажей здания с кадастровым номером: 77:01:0004016:1046, с целью внесения актуальных сведений после переустройства и (или) перепланировки здания и исправления ошибок, указанных в части 3 статьи 61 Федерального закона №18-ФЗ от 13.07.2015.	
2. Сведения о видах кадастровых работ: В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк России» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Аруджи - фонд недвижимости 1" основной государственный регистрационный номер: 1027722069941 идентификационный номер налогоплательщика: 7722270922	
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Кораблин Алексей Федорович Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): - Страховой номер индивидуального лицевого счета: 127-947-651 03 Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 8370, «03» октября 2016 г. Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров" Контактный телефон: +79057356629 Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д.6, стр.1, этаж мансарда, помещ. XIX – ком. 8.9 akorablin@gmail.com Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО Компания "КОР", 105064, г. Москва, ул. Казакова, д.6, стр.1, этаж мансарда, помещ. XIX – ком. 8.9 Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 22-4701, «25» апреля 2022 г.	

Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	30.06.2022	20220630.17-АС	Проектная документация выдан: ООО "Моспроекткомплекс"	-
2	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	30.06.2022	20220630.17-АС	Техническое заключение выдан: ООО "Моспроекткомплекс" Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004016:1046 выдан: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	-
3	Документы, в виде которых предоставляются сведения Единого государственного реестра	14.02.2022	КУВИ-999/2022-155885	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004016:9 выдан: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	-
4	Документы, в виде которых предоставляются сведения Единого государственного реестра	01.09.2021	КУВИ-999/2021-803681	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004016:9 выдан: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	-
5	ПРОЧИЕ	16.07.2019	ФПД/10662-19	Выписка из кадастра координат пунктов ОГС выдан: ГБУ "МОСГОРТЕОРЕСТ"	-

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений									
1. Сведения о пунктах геодезической сети:									
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		паружного знака пункта	марка центра пункта	Дата обследования «Обо» мая 2022 г.	Сведения о состоянии
				X	Y				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	-	32980, ст.репер	МСК Москва	1518,58	8290,84	Сохранился	Сохранился	Сохранился	
2	-	32982, ст.репер	МСК Москва	1327,40	8474,68	Сохранился	Сохранился	Сохранился	
3	-	72741, ст.репер	МСК Москва	1416,51	7994,47	Сохранился	Сохранился	Сохранился	

2. Сведения об используемых средствах измерений									
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки						
				Заводской или серийный номер прибора (серийный) номер прибора отсутствует	Заводской (серийный) номер прибора отсутствует	Заводской (серийный) номер прибора отсутствует			
1	2	3	4						
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Trimble 180	Заводской (серийный) номер прибора отсутствует	№ С-ВНОМ/26-01-2022/126673715 от 26.01.2022, срок действия до 25.01.2023						
2	Тахеометр электронный SOKKIA TOPCON SET 2508X	Заводской (серийный) номер прибора отсутствует	№ С-ВНОМ/19-01-2022/125391633 от 19.01.2022, срок действия до 18.01.2023						
3	Дальномер лазерный Leica Disto D210	Заводской (серийный) номер прибора отсутствует	№ С-ВНОМ/23-07-2021/823409882 от 23.07.2021, срок действия до 22.07.2022						

Описание местоположения объекта недвижимости									
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка									
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости									
Система координат: МСК Москва									
Номер контура	Тип контура	Номер здания	Метод определения точек контура	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М0), м	Средняя квадратическая погрешность координат точек контура (М0), м	Глубина, высота распылов для точек, м
				X	Y				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 11
	77:01:0004-016:1046 (2)								
	Высший контур								
77:01:0004-016:1046(2)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12697,73	5775,44	-	$M_0 = 0,10$	0,10	-
77:01:0004-016:1046(2)	Наземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12692,51	5781,68	-	$M_0 = 0,10$	0,10	-
77:01:0004-016:1046(2)	Наземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12691,13	5783,33	-	$M_0 = 0,10$	0,10	-
77:01:0004-016:1046(2)	Наземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12689,91	5784,79	-	$M_0 = 0,10$	0,10	-
77:01:0004-016:1046(2)	Наземный	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12669,93	5808,76	-	$M_0 = 0,10$	0,10	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12666.59	5812.77	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12667.89	5813.88	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.01	5814.83	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12665.97	5818.40	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12663.54	5816.28	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.17	5830.94	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12639.42	5844.87	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12635.34	5841.45	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12635.43	5841.34	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12627.28	5834.47	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12637.61	5822.61	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12640.44	5824.97	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота			
				X	Y				Н 1	Н 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12641,48	5823,73	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12645,19	5827,02	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12645,98	5828,60	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12645,00	5829,77	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12645,70	5830,36	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12646,11	5829,87	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота			
				X	Y				Н 1	Н 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	24	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12647,04	5828,76	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12646,27	5828,11	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12646,09	5826,36	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	27	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12647,51	5824,49	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	28	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12647,57	5823,89	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	29	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12644,67	5815,31	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номер характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м			
				X	Y				Н 1	Н 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	30	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12655.31	5815.23	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	31	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.10	5814.34	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	32	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12658.91	5811.16	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	33	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12657.47	5809.88	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	34	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12654.66	5813.05	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	35	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12652.24	5810.93	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номер характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м			
				X	Y				Н 1	Н 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	36	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.48	5811.85	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	37	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12648.66	5809.50	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	38	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.31	5796.76	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	39	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12660.04	5797.39	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	40	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.96	5797.50	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	41	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12664.33	5801.27	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота расчленения для точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	42	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12666.32	5801.15	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	43	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12675.02	5790.81	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	44	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12674.80	5788.88	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	45	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12672.56	5787.01	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	46	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12682.61	5775.13	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	47	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12684.05	5776.34	-	$M = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота расчленения для точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	48	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12684.16	5777.07	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	49	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12683.55	5777.80	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	50	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12686.88	5780.58	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	51	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.03	5779.21	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	52	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.01	5778.63	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	53	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12690.07	5776.23	-	$M = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК. Метры												
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота раскоса или точки, м	И 1	И 2
				X	Y			И 1	И 2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	54	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12689.95	5774.46	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	55	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.01	5772.79	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	56	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12687.91	5772.06	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	57	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12690.61	5768.98	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(2)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12697.73	5775.44	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК. Метры												
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота раскоса или точки, м	И 1	И 2
				X	Y			И 1	И 2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(3)	Высотный	58	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12678.99	5759.38	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	59	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12676.38	5762.48	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	60	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12675.68	5762.54	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	61	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12673.73	5760.92	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	62	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.94	5761.07	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	63	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.93	5763.41	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	64	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.05	5763.45	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	65	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12668.04	5764.64	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	66	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.40	5767.48	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	67	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.99	5766.79	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	68	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12672.71	5766.74	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	69	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12675.01	5768.68	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	70	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12676.09	5767.41	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	71	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12677.29	5768.43	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	72	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12677.80	5767.83	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	73	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12681.22	5770.77	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	74	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12679.65	5772.62	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК. Метры												
Номер контура	Тип контура	Номер знака герца точки контура	Метод или координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м			
				X	Y				И 1	И 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	75	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12680.40	5773.25	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	76	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12670.43	5785.21	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	77	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12670.33	5785.13	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	78	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12670.20	5785.29	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	79	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12667.17	5782.73	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	80	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12666.50	5782.16	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК. Метры												
Номер контура	Тип контура	Номер знака герца точки контура	Метод или координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м			
				X	Y				И 1	И 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	81	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12666.67	5781.96	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	82	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12662.19	5778.22	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	83	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12660.26	5778.42	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	84	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12657.13	5782.13	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	85	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.35	5783.10	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	86	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.59	5788.70	-	Mt = 0.10	0.10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака герба контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	87	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.73	5790.56	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	88	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.18	5794.28	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	89	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.27	5794.16	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	90	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12657.15	5794.91	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	91	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12646.42	5807.62	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	92	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12643.54	5805.22	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака герба контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	93	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12644.25	5804.37	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	94	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12640.65	5803.37	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	95	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12639.87	5802.29	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	96	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12639.87	5802.92	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	97	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12637.38	5805.89	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	98	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12638.48	5806.81	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номер точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для квадратической координатной системы	Средняя квадратическая погрешность координат	Глубина, высота			
				X	Y				И 1	И 2		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	99	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12637.08	5808.53	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	10	11	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	100	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12635.94	5807.61	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	101	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12632.79	5811.37	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	102	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12632.13	5811.60	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	103	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12630.59	5813.32	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	104	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12628.83	5813.47	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номер точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для квадратической координатной системы	Средняя квадратическая погрешность координат	Глубина, высота			
				X	Y				И 1	И 2		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	105	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12627.67	5812.50	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	10	11	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	106	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12627.05	5813.24	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	107	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12626.33	5814.10	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	108	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12629.34	5816.62	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	109	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12629.46	5816.47	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	110	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12630.12	5816.34	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	-	

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	111	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12634.35	5820.04	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	112	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12635.36	5820.72	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	113	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12625.04	5832.58	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	114	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12616.97	5825.78	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	115	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12616.89	5825.86	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	116	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12613.11	5822.65	-	$M = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	117	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12634.03	5809.75	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	118	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12634.87	5808.76	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	119	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12636.89	5794.64	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	120	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12637.35	5794.10	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	121	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12634.87	5792.07	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	122	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12637.97	5788.21	-	$M = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м			
				X	Y				И 1	И 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	123	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12640.39	5790.24	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	124	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12665.63	5760.27	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	125	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.72	5753.08	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	126	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12676.30	5757.04	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	127	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12676.25	5757.14	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(3)	Наземный	58	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12678.09	5759.38	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м			
				X	Y				И 1	И 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(4)	Высотный	54	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12697.73	5775.44	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Наземный	57	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12690.61	5768.98	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Наземный	56	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12687.91	5772.06	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Наземный	55	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.01	5772.79	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Наземный	54	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12689.95	5774.46	-	$M = 0.10$	0.10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК. Москва										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для квадратической координатной системы	Средняя квадратическая погрешность координат	Глубина, высота	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	53	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12690.07	5776.23	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	52	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.01	5778.63	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	51	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.03	5779.21	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	128	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.04	5779.66	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	129	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.39	5779.96	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	130	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12687.46	5781.07	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК. Москва										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для квадратической координатной системы	Средняя квадратическая погрешность координат	Глубина, высота	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	50	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12686.88	5780.58	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	49	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12683.55	5777.80	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	48	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12684.16	5777.07	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	47	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12684.05	5776.34	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	46	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12682.61	5775.13	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	75	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12680.40	5773.25	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для квадратической координатной системы	Средняя квадратическая погрешность координат	Глубина, высота распыла для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	74	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12679.65	5772.62	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	69	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12675.01	5768.68	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	68	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12672.71	5766.74	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	67	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.99	5766.79	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	66	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.40	5767.48	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	65	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12668.04	5764.64	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для квадратической координатной системы	Средняя квадратическая погрешность координат	Глубина, высота распыла для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	131	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12667.54	5764.21	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	132	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12668.55	5763.02	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	64	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.05	5763.45	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	63	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.93	5763.41	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	62	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.94	5761.07	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	61	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12673.73	5760.92	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	60	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12675.68	5762.54	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	59	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12676.38	5762.48	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	58	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12678.99	5759.38	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	127	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12676.25	5757.14	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	126	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12676.30	5757.04	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	125	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12671.72	5753.08	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	124	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12665.63	5760.27	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	123	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12640.39	5790.24	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	122	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12637.97	5788.21	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	121	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12634.87	5792.07	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	120	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12637.35	5794.10	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	119	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12636.89	5794.64	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической контуры	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	117	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12634.03	580975	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	116	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12613.11	582265	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	115	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12616.89	582586	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	114	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12616.97	582578	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	113	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12625.04	583258	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12627.28	583447	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической контуры	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12635.43	584134	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12635.34	584145	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12639.42	584487	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12651.17	583094	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12663.54	581628	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12665.97	581840	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.01	5814.83	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12667.89	5813.88	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12666.59	5812.77	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.93	5808.76	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12689.91	5784.79	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12691.13	5783.33	-	$M = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12692.51	5781.68	-	$M = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12697.73	5775.44	-	$M = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер харак-терных точек контура	Метод опре-деления координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распыле-ния точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:0004-016:1046	Надземный	43	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)							
77:01:0004-016:1046	Надземный	43	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12675.02	5790.81	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	44	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12674.80	5788.88	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	45	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12672.56	5787.01	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	76	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12670.43	5785.21	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	77	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12670.33	5785.13	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер харак-терных точек контура	Метод опре-деления координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распыле-ния точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:0004-016:1046	Надземный	78	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12670.20	5785.29	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	79	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12667.17	5782.73	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	80	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12666.50	5782.16	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	81	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12666.67	5781.96	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	82	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12662.19	5778.22	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046	Надземный	83	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12660.26	5778.42	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	84	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12657.13	5782.13	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	85	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.35	5783.10	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	86	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.59	5788.70	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	87	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.73	5790.56	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	88	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.18	5794.28	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	89	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.27	5794.16	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	90	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12657.15	5794.91	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	38	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.31	5796.76	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	39	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12660.04	5797.39	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	40	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.96	5797.50	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	41	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12664.33	5801.27	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	42	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12666.32	5801.15	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК. Москва										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	43	Метод спутниковых геодезических измерений (определен)	12675.02	5790.81	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК. Москва										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	91	Метод спутниковых геодезических измерений (определен)	12646.42	5807.62	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	37	Метод спутниковых геодезических измерений (определен)	12648.66	5809.50	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	36	Метод спутниковых геодезических измерений (определен)	12651.48	5811.85	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	35	Метод спутниковых геодезических измерений (определен)	12652.24	5810.03	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	34	Метод спутниковых геодезических измерений (определен)	12654.66	5813.05	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для квадратической координатной системы	Средняя квадратическая погрешность координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота			
				X	Y				И 1	И 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	31	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12656,10	58143,4	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	30	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12655,31	58152,3	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	29	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12654,67	58153,1	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	28	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12647,57	5823,89	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	27	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12647,51	5824,49	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12646,09	5826,36	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости												
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка												
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости												
Система координат: МСК, Москва												
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для квадратической координатной системы	Средняя квадратическая погрешность координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота			
				X	Y				И 1	И 2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12646,27	5828,11	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	24	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12647,04	5828,76	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12645,70	5830,36	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12645,00	5829,77	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	133	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12643,74	5828,72	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	134	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12643,91	5828,52	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	135	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12643,78	5827,77	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12640,44	5824,97	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12637,61	5822,61	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	112	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12635,36	5820,72	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	111	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12634,55	5820,04	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	110	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12630,12	5816,34	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	109	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12629,46	5816,47	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	108	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12629,34	5816,62	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	107	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12626,33	5814,10	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	106	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12627,05	5813,24	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	105	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12627,67	5812,50	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	104	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12628,83	5813,47	-	$Mt = 0,10$	0,10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	103	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12630.59	5813.32	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	102	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12632.13	5811.60	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	101	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12632.79	5811.37	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	96	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12639.87	5802.92	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	95	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12639.87	5802.29	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	94	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12640.65	5801.37	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	93	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12644.25	5804.37	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	92	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12643.54	5805.22	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(4)	Надземный	91	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12646.42	5807.62	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	77:01:0004-016:1046 (5) Высший контур									
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	119	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12636.89	5794.64	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	136	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12642.08	5798.77	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	137	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12639.16	5802.27	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	138	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12639.60	5802.61	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	95	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12639.87	5802.29	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	94	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12640.65	5801.37	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	93	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12644.25	5804.37	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	92	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12643.54	5805.22	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	91	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12646.42	5807.62	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	37	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12648.66	5809.50	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:0004-016:1046(5)	Подземный	36	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12651.48	5811.85	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК. Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота распылов для точек, м
				X	Y			И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	35	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12652.24	5810.93	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	34	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12654.66	5813.05	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	31	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.10	5814.34	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	30	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12655.31	5815.23	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	139	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12655.12	5815.44	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	140	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12655.84	5816.07	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК. Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота распылов для точек, м
				X	Y			И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	141	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.30	5811.73	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	142	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12660.79	5812.91	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	143	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12660.08	5813.81	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12663.54	5816.28	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12665.97	5818.40	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.01	5814.83	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота распылов для точек, м
				X	Y			И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12667.89	5813.88	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12666.59	5812.77	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12669.93	5808.76	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12689.91	5784.79	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12691.13	5783.33	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12692.51	5781.68	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота распылов для точек, м
				X	Y			И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	144	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12689.18	5779.01	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	129	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12688.39	5779.96	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	130	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12687.46	5781.07	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	50	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12686.88	5780.58	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	49	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12683.55	5777.80	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	48	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12684.16	5777.07	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости											
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка											
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости											
Система координат: МСК. Москва											
Номер контура	Тип контура	Номер горада, точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м		
				X	Y				И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	47	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12684.05	5776.34	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	46	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12682.61	5775.13	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	75	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12680.40	5773.25	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	74	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12679.65	5772.62	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	69	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12675.01	5768.68	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	68	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12672.71	5766.74	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	

Описание местоположения объекта недвижимости											
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка											
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости											
Система координат: МСК. Москва											
Номер контура	Тип контура	Номер горада, точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м		
				X	Y				И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	67	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.99	5766.79	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	66	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12671.40	5767.48	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	65	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12668.04	5764.64	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	131	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12667.54	5764.21	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	132	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12668.55	5763.02	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	145	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12668.76	5762.77	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-	

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота раслово для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	124	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12665.63	57602.27	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	123	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12640.39	57902.24	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	122	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12637.97	5788.21	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	121	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12634.87	5792.07	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	120	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12637.35	5794.10	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	119	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12636.89	5794.64	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер знака геральдической точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота раслово для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Внутренний	85	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.73	5790.56	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	87	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.59	5788.70	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	86	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.35	5783.10	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	146	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.22	5785.52	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Подземный	147	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12660.02	5784.58	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота распылов для точек, м
				X	Y			И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	84	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12657.13	5782.13	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	83	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12660.26	5778.42	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	82	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12662.19	5778.22	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	148	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12663.79	5779.56	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	149	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.93	5784.15	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	150	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12663.49	5787.13	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота распылов для точек, м
				X	Y			И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	79	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12667.17	5782.73	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	78	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12670.20	5785.29	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	77	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12670.33	5785.13	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	76	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12670.43	5785.21	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	45	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12672.56	5787.01	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поделены	44	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12674.80	5788.88	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер гора точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	43	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12675.02	5790.81	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	42	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12666.32	5801.15	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	41	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12664.33	5801.27	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	40	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.96	5797.50	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	39	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12660.04	5797.39	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	38	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12659.31	5796.76	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер гора точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точек, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	90	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12657.15	5794.91	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	89	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.27	5794.16	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	88	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12656.18	5794.28	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(5)	Поляны	87	Метод спутниковых геодезических измерений (определены)	12651.73	5790.56	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер гора в точке контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота распылов для точки, м
				X	Y			И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	77:01:000-4016:1046(6)	109	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12629.46	5816.47	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	110	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12630.12	5816.34	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	111	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12634.55	5820.04	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	153	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12636.42	5817.84	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	154	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12642.16	5823.01	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12641.48	5823.73	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер гора в точке контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м		Глубина, высота распылов для точки, м
				X	Y			И 1	И 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	77:01:000-4016:1046(6)	109	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12629.46	5816.47	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	110	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12630.12	5816.34	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	111	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12634.55	5820.04	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	153	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12636.42	5817.84	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	154	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12642.16	5823.01	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
	77:01:000-4016:1046(6)	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	12641.48	5823.73	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12645.19	5827.02	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12645.98	5828.60	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12645.00	5829.77	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12645.70	5830.36	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12646.11	5829.87	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	155	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12648.90	5832.09	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК, Москва										
Номер контура	Тип контура	Номер горада точки контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, приведенные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота распылов для точки, м	
				X	Y				И 1	И 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	156	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12650.34	5830.28	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12651.17	5830.94	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12639.42	5844.87	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12635.34	5841.45	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12635.43	5841.34	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Поляны	114	Метод спутниковых геодезических измерений (определен ил)	12616.97	5825.78	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК. Метры										
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота, расстояние для точки, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77:01:000-4016:1046(6)	Подземный	115	Метод спутниковых геодезических измерений (определены шир)	12616.89	5825.86	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Подземный	116	Метод спутниковых геодезических измерений (определены шир)	12613.11	5822.65	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Подземный	118	Метод спутниковых геодезических измерений (определены шир)	12624.87	5808.76	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
77:01:000-4016:1046(6)	Подземный	151	Метод спутниковых геодезических измерений (определены шир)	12625.23	5809.07	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м									-	
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м									-	

Описание местоположения объекта недвижимости										
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат:										
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Глубина, высота, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места										
Обозначение машино-места (номер)										
2.1. Сведения о расстояниях										
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места										
N и/л специальная метка		N и/л характерной точки границы машино-места		Расстояние, м						
1	-	2	-	3						
-	-	-	-	-						
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места										
N и/л характерной точки границы машино-места		N и/л характерной точки границы машино-места		Расстояние, м						
1	-	2	-	3						
-	-	-	-	-						
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)										
N и/л специальная метка	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (М), м						
	X	Y		4	5					
1	2	3	4	5						
-	-	-	-	-						

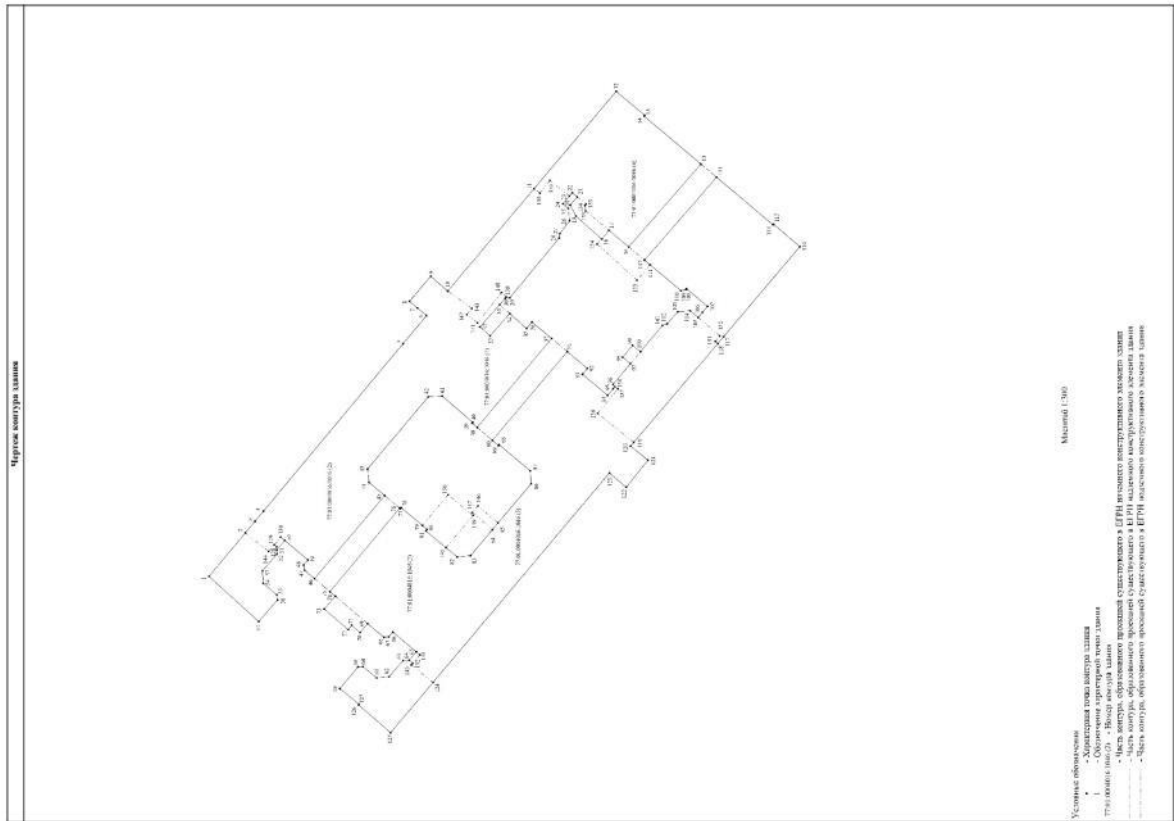
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0004016:1046
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходных(ых) объектов(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	-
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
8	Местоположение объекта недвижимости	-
9	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
10	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	7
14	Материал наружных стен здания	1
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-

Описание местоположения объекта недвижимости				
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место				
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	1	3
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-
18	Век (период) постройки объекта недвижимости (Р, м², и средняя кадастровая погрешность ее определения, м²)	11951.3 ± 2.1
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип Зачисление Единицы измерения
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	-
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	-
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относятся к общему имуществу в многоквартирном доме	-
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ Вид объекта недвижимости №/п/п Кадастровый номер
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ Вид объекта недвижимости №/п/п Тип и значение основной характеристики
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
30.2	Результаты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	1	3
30.3	Результаты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера	Заключение кадастрового инженера
<p>Условный знак «Перегородка» отображен в соответствии с Проектной документацией.</p> <p>Заказчиком кадастровых работ является юридическое лицо. В соответствии с п.28 Требований включение в состав технического плана заказчика кадастровых работ на обработку его персональных данных не требуется.</p> <p>В соответствии с п.50 Требований в техническом плане в разделе «Характеристики объекта недвижимости» заполнены только новые значения, подлежащие внесению в ЕГРН.</p> <p>Хит-версия технического плана не позволяет кадастровому инженеру включить в раздел «Общие сведения о кадастровых работах» сведения о наименовании документа на выполнение кадастровых работ. В связи с этим, данные сведения указаны в разделе «Заключение кадастрового инженера»: наименование «Договор».</p> <p>Технический план подготовил кадастровый инженер Коробкин Алексей Федорович, являющийся членом СРО КИ СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (дата вступления в СРО «03» октября 2016 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 8370). Сведения о СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от «08» июля 2016 г. N 002).</p>	<p>Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений о местоположении на земельном участке, площади, количестве этажей, планах этажей здания с кадастровым номером: 77:01:0004016:1046, с целью внесения актуальных сведений после переустройства и (или) перепланировки здания и исправления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Федерального закона N218-ФЗ от 13.07.2015 (реестровой ошибки).</p> <p>Технический план подготовлен согласно Требованиям Приказа Росреестра от 15.03.2022 N ПМ0082 (далее – Требования).</p> <p>Технический план подготовлен на основании Проектной документации 20220630.17-АС и Технического заключения 20220630.17-ОТС, подготовленных ООО «Мостпроекткомплекс», на основании Выписки из ЕГРН КУВИ-999/2022-155885 от 14.02.2022 и КУВИ-999/2021-803681 от 01.09.2021 на Здание и земельный участок.</p> <p>В соответствии с п.20 и п.21.20 Требований сведения ЕГРН, проектная документация и техническое заключение, в состав приложения технического плана не включены.</p> <p>Работы по изменению нежилого здания не затрагивают конструктивные и иные характеристики их надежности и безопасности и не превышают определенные параметры разрешенного строительства, реконструкции. В соответствии с п.4 ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ и Постановлением Правительства Москвы №432-ПП от 27.08.2012 получение разрешения на строительство не требуется.</p> <p>Согласно п.58 Требований сообщено, что в сведениях ЕГРН содержится ошибка в сведениях о количестве этажей Здания. Объект был передан в ЕГРН из органа технической инвентаризации (ОТИ) с ошибочным значением количества этажей. ОТИ определил этажность и не учитывал используемые этажи. Передано было: количество этажей - 6, количество подземных - 1. А по факту, здание 7-ми этажное, из которых один этаж - подвал. Верная запись, количество этажей 7, в том числе подземных 1.</p> <p>В ходе кадастровых работ были проведены геодезические работы и определены координаты характерных точек здания.</p> <p>В технический план включены координаты характерных точек здания, определенные кадастровым инженером. Согласно п.35 Требований детализация контура здания определена кадастровым инженером самостоятельно, в том числе с учетом проектной документации.</p> <p>У Здания 6 контуров: контур (1) – наземный, ливневый/уличный; контур (2) и (3) – наземные, образуемые; (4) – наземный, образуемый; контур (5) и (6) – подземные, образуемые.</p> <p>Координаты точек контура Здания определены методом спутниковых геодезических измерений (определений). Согласно п. 41 Требований в случае применения при осуществлении кадастровых работ для определения координат характерных точек контура здания рекавизит «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» может быть указано только значение средней квадратической погрешности. В связи с тем, что координаты характерных точек контура Здания определены с использованием программного обеспечения, в рекавизите «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указано только значение средней квадратической погрешности: «МГ=0.10».</p> <p>Площадь Здания равна 11951,3 кв.м, средняя квадратическая погрешность определения площади 2,1 кв.м.</p> <p>Изменение площади здания произошло за счет переустройства и перепланировки, а также за счет сноса самовольно возведенных помещений в здании: помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4263 площадью 310,8 (Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-234047/15-53-1941, снито с кадастрового участка по заявлениям 77-01-17/13/202/2018-508 и 77/009/241/2018-2317) и фрагмента помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4261 (самовольно возведенная часть площадью 429,9 кв. м, снесенная по Решению Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-187350/15-1-13-40, было преобразовано в помещение с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4633 и 77:01:0004016:4632 с учетом сноса самовольно возведенного фрагмента по заявлениям 77-01-17/13/109/2019-253 и 77/011/211/2019-1356, -1357, -1358).</p> <p>Расчет погрешности: $mP = \sqrt{\sum_{i=1}^n mP_i^2} = \sqrt{0,6^2 + 0,8^2 + 0,2^2 + 0,7^2 + 0,8^2 + 0,8^2 + 0,8^2 + 0,7^2 + 0,7^2} = 2,1$ кв.м.</p> <p>Обмеры произведены дальномером лазерный Leica Disto D210 № 50417-12 (Свидетельство о поверке № С-ВЮМГ23-07-2021/82349982 от 23.07.2021). Обработка измерений, подготовка плана и полетет площадей осуществлен с помощью программного обеспечения AutoCAD 5.1, регистрационный номер в Едином реестре российских программ для электронных и вычислительных машин и баз данных 352.</p> <p>Измерения произведены 06.05.2022.</p> <p>Графическая часть технического плана выполнена в соответствии с Требованиями.</p> <p>В соответствии с п.61 в графической части применены специальные условные знаки согласно Приложению 2. Требованиям, а также кадастровым инженером использованы иные условные знаки, позволяющие однозначно трактовать изображение на плане.</p>





**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)**

Главное управление по Центральному
федеральному округу
г. Москва

115035, Москва, ул. Валовой, 2
www.cbr.ru

Общество с ограниченной
ответственностью Сбережения
плюс

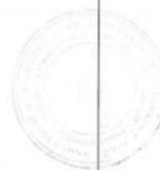
от 18.07.2022 № П1-11-1-12/55082
на № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра паевых инвестиционных фондов

«18 июля 2022»
(дата составления выписки)

1. Полное название и тип паевого инвестиционного фонда	Закртый инвестиционный паевой фонд недвижимости "Арджи - фонд недвижимости 1"
2. Номер	1034-94134876
3. Дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом (в случае если правила доверительного управления были зарегистрированы) Дата внесения паевого инвестиционного фонда в реестр паевых инвестиционных фондов (в случае если правила доверительного управления были согласованы)	25.10.2007
4. Номер(а) и дата(ы) регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом	1034-94134876-1 зарегистрированы 02.10.2008, 1034-94134876-2 зарегистрированы 12.12.2008, 1034-94134876-3 зарегистрированы 06.05.2010, 1034-94134876-4 зарегистрированы 07.04.2011, 1034-94134876-5 зарегистрированы 28.06.2012, 1034-94134876-6 зарегистрированы 21.03.2013, 1034-94134876-7 зарегистрированы 11.11.2013, 1034-94134876-8 зарегистрированы 26.12.2013, 1034-94134876-9 зарегистрированы 18.04.2014.



Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа): _____

2

1034-94134876-10 зарегистрированы 31.03.2016, 1034-94134876-11 зарегистрированы 08.11.2016, 1034-94134876-12 зарегистрированы 06.07.2017, 1034-94134876-13 зарегистрированы 29.05.2018, 1034-94134876-14 зарегистрированы 11.12.2018, 1034-94134876-15 зарегистрированы 21.05.2019, 1034-94134876-16 зарегистрированы 24.12.2019, 1034-94134876-17 зарегистрированы 01.10.2020, 1034-94134876-18 зарегистрированы 14.01.2021, 1034-94134876-19 зарегистрированы 24.05.2021, 1034-94134876-20 зарегистрированы 27.09.2021, 1034-94134876-21 зарегистрированы 21.03.2022, 1034-94134876-22 зарегистрированы 09.06.2022.	Номер(а), дата(ы) согласования изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом и дата(ы) представления согласованных изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом в Банк России	5. Срок действия договора доверительного управления фондом 31.12.2026	Общество с ограниченной ответственностью «Сбережения плюс», 1027722009941
		6. Полное фирменное наименование управляющей компании паевого инвестиционного фонда, ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания "Гарант", 1027739142463
		7. Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированная депозитарная компания "Гарант", 1027739142463

Настоящая выписка изготовлена в 5 (пяти) экземплярах.

Главный эксперт отдела документационного обеспечения Административного управления ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

О.Н. Попова, +7(495) 945-55-59



Т.Б. Климентова

Вх.№ 2022071418402193716

Приложение № 1
к Правилам осуществления деятельности Специализированной депозитария и оказания услуг, связанных с ее осуществлением (при обслуживании управляющей компанией паевого инвестиционного фонда)

Уведомление о намерении

Настоящим ООО Сбережения Плюс (Управляющая компания) сообщает о намерении с 14.07.2022 г. по 20.10.2022 г. (дата) совершить следующие операции/сделки с имуществом ЗПИФ недвижимости "Аруджи - фонд недвижимости 1" (наименование фонда):

1. Операции/сделки с ценными бумагами и иным имуществом*:

№ п/п	Характер (способ) предполагаемого распоряжения имуществом (вид сделки)	Предмет сделки (в т.ч. тип и наименование ЦБ/иного имущества и др.)	Количество (если применимо)	Контрагент (другая сторона сделки)	Стоимость имущества**	Сроки исполнения обязанностей сторон***		Иные существенные условия сделки
						Дата исполнения обязанности стороны сделки по оплате	Дата исполнения обязанности стороны сделки (в т.ч. по передаче права собственности / по перерегистрации и др.)	
1	Решение	Распоряжение о перерегистрации объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» 1. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении площади, количества этажей, координат контура и планов этажей Здания и помещений в нем в соответствии с Техническими планами. 2. Перерегистрацию права собственности Фонда на объекты недвижимости: преобразование права собственности на нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245, 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4632.	1 шт.	Росреестр				1. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении площади, координат контура и планов этажей Здания и помещений в нем в соответствии с Техническими планами. 2. Перерегистрацию права собственности Фонда на объекты недвижимости: преобразование права собственности на нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245, 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4632 суммарной площадью 11 951,3 кв.м., расположенных в Здании, с одновременной регистрацией права

ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС
Болтен Олег Николаевич
14.07.2022 18:38:17

ООО "СДК "ГАРАНТ"
Бушуев Андрей Владимирович
14.07.2022 19:14:34

Иск.№ 22071425910

	<p>77:01:0004016:4633 суммарной площадью 11 951,3 кв.м., расположенных в Здании, с одновременной регистрацией права собственности Фонда на Здание, включающее в себя все указанные нежилые помещения, а также два внутренних двора, с итоговой общей площадью Здания 11 951,3 кв.м.</p> <p>Для целей перерегистрации подать в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии комплект заявлений на осуществление следующих действий:</p> <p>- Заявления о государственном кадастровом учете в связи с изменением сведений об объекте недвижимости (уточнением местоположения объекта недвижимости на земельном участке, изменением площади, количества этажей, планов этажей) в отношении объекта здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046;</p> <p>- Заявления о государственной регистрации прекращения права собственности в отношении помещений с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245, 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4632, 77:01:0004016:4633;</p> <p>- Заявления о государственной регистрации прекращения обременения права и (или) обременения объекта недвижимости в виде доверительного управления в отношении помещений с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245, 77:01:0004016:4246.</p>							<p>собственности Фонда на Здание, включающие в себя все указанные нежилые помещения, а также два внутренних двора, с итоговой общей площадью Здания 11 951,3 кв.м.</p> <p>Для целей перерегистрации подать в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии комплект заявлений на осуществление следующих действий:</p> <p>- Заявления о государственном кадастровом учете в связи с изменением сведений об объекте недвижимости (уточнением местоположения объекта недвижимости на земельном участке, изменением площади, количества этажей, планов этажей) в отношении объекта здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046;</p> <p>- Заявления о государственной регистрации прекращения права собственности в отношении помещений с кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245, 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4632, 77:01:0004016:4633;</p> <p>- Заявления о государственной регистрации прекращения обременения права и (или) обременения объекта недвижимости в виде доверительного управления в отношении помещений с</p>
<p>ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Волгин Олег Николаевич 14.07.2022 16:38:17</p>	<p>ООО "СДК "ТАРАНТ" Бушуев Андрей Владимирович 14.07.2022 19:14:34</p>							
Иск № 22071425910								

	<p>77:01:0004016:4632, 77:01:0004016:4633;</p> <p>- Заявления о государственной регистрации права собственности в отношении здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046;</p> <p>- Заявления о государственной регистрации обременения права и (или) обременения объекта недвижимости в виде доверительного управления в отношении здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046;</p> <p>- Заявления о постановке на государственный кадастровый учет в отношении объекта недвижимости «помещение» площадью 11 951,3 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43;</p>							<p>кадастровыми номерами 77:01:0004016:4245, 77:01:0004016:4246, 77:01:0004016:4247, 77:01:0004016:4632, 77:01:0004016:4633;</p> <p>- Заявления о государственной регистрации права собственности в отношении здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046;</p> <p>- Заявления о государственной регистрации обременения права и (или) обременения объекта недвижимости в виде доверительного управления в отношении здания с кадастровым номером 77:01:0004016:1046;</p> <p>- Заявления о постановке на государственный кадастровый учет в отношении объекта недвижимости «помещение» площадью 11 951,3 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43;</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. Распоряжение по операциям с денежными средствами, не требующим оформления платежного документа *:

№ п/п	Характер (способ) предполагаемого распоряжения имуществом (вид сделки)	Основание перечисления денежных средств	Сумма денежных средств**	Контрагент (другая сторона сделки)	Наименование банка/брокера расчетный счет****
-------	--	---	--------------------------	------------------------------------	---

От: Управляющей компании

(Подпись ответственного лица)
М.П.

Отметка Специализированной депозитария

Согласен **Согласие**

Бушуев А.В.

Не согласен (Подпись ответственного лица Специализированной депозитарии)
М.П.(Подпись ответственного лица Специализированной депозитарии)
М.П.ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС
Волгин Олег Николаевич
14.07.2022 16:38:17ООО "СДК "ТАРАНТ"
Бушуев Андрей Владимирович
14.07.2022 19:14:34

Иск № 22071425910

Комментарии

Причина несогласия

Время получения от Управляющей компании Специализированным депозитарием 14.07.2022 19:38:22
 Время передачи от Специализированного депозитария Управляющей компании 14.07.2022 19:14:34
 Время выдачи согласия(несогласия) Специализированным депозитарием Управляющей Компании 14.07.2022 19:14:34

* Разделы 1.2 заполняются по мере необходимости

** По умолчанию заполняется в валюте РФ, в случае необходимости указывать валюту

*** В случае невозможности указания даты должны быть указаны сроки исполнения обязанностей сторон, предусмотренные условиями сделки

**** При операциях с брокерским счетом заполняется по мере необходимости и не является обязательным

ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС
 Волков Олег Николаевич
 14.07.2022 16:38:17

ООО "СДК "ГАРАНТ"
 Бушуев Андрей Владимирович
 14.07.2022 19:14:34

Иск.№ 22071425910

