

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 124/06-19

"Определение величины справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10A"

Дата оценки: 27 сентября 2018 г.

Дата составления: 27 сентября 2018 г.

Заказчик: ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Москва 2018

• bjective view at situation



#### Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Заданием на оценку № 19 от 06 сентября 2018 г. к договору, ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" произвело оценку величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки — объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж
  1, помещение IV комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114)
  кадастровый номер: 77:06:0002006:2636;
- № нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв.м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII комната 1; помещение XXVIII комната 1; этаж тех., помещение XXIV комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV комнаты с 1 по 14, 14a, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX —комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII комнаты с 1 по 19, 19a, с 20 по 47, 47a, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635;
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII комнаты с 1 по 8) кадастровый номер: 77:06:0002006:2786;
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII комната 1) кадастровый номер: 77:06:0002006:2785;
- $\blacktriangleright$  водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407;
- кабельная линия протяженностью 12 893,6 м (инв. № 77-06-02006-000-A100000028) кадастровый номер: 77:06:0002006:2702.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 124/06-19 от 27 сентября 2018 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" был сделан вывод о том, что справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, по состоянию на 27 сентября 2018 г. округленно составляет (без НДС):

2 008 020 000 руб.

(Два миллиарда восемь миллионов двадцать тысяч) руб.

<sup>1</sup> В соответствии с международным стандартом финансовой отчетности IFRS 13

<sup>2</sup> Округленно до тысяч рублей.



В том числе попозицинно:

Табл. 1.1 Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (стоимостные показатели по каждому оцениваемому объекту)

			,	<i>V</i> /	
№ п/п	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, кв.м /	Местоположение	Справедливая (рыночная), без
J\2 II/II		оцениваемого объекта	Протяженность, м	местоположение	НДС, округленно, руб.
1	77:06:0002006:2635		17 705,60		1 626 930 000
2	77:06:0002006:2636	— —Нежилые помещения	656,7	г. Москва, просп.	119 990 000
3	77:06:0002006:2786		182,7		41 624 000
4	77:06:0002006:2785		$\Delta^{\gamma}$	—60-летия Октября, —д. 10A	28 111 000
5	77:06:0002007:2407	Водопровод	592,3	—д. 10А	29 920 000
6	77:06:0002006:2702	Кабельная линия	12 893,6		161 445 000
	Итого (округленно):				2 008 020 000

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО № 1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» от 17 декабря 2014 г., стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением, Директор Департамента по оценке ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"





## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. Сведения о заказчике	12
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике	12
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и органи	зациях .13
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	14
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	14
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	14
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	15
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	15
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количест качественные характеристики объекта оценки	венные и 17
7.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	
7.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	17
7.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объек	
7.5. Описание количественных и качественных характеристик	20
7.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка	20
7.5.2. Описание количественных и качественных характеристик улучшений	21
7.5.3. Анализ действующих договорных отношений	31
7.6. Позиционирование объекта оценки	33
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТ ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки прегионе	-
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект	37
8.3. Обзор рынка офисной недвижимости по итогам 2 квартала 2018 г	37
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	47
8.4.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены	51
8.4.2. Основные выводы	54



9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ5
10. ПРИМ	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ МЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ57
	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого и еняемых подходов
10.2.	Обоснование выбора доходного подхода
10.3.	Обоснование метода расчета в рамках доходного подхода
10.3.1	. Определение потенциального валового дохода
	2. Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости (офисов класс 62.
10.3.3	6. Обоснование выбора объектов-аналогов
10.3.4	. Обоснование выбора метода оценки
10.3.5	5. Обоснование выбора элементов сравнения
10.3.6	5. Внесение весовых коэффициентов
10.3.7	7. Определение арендной ставки машино-места в подземном паркинге7
10.3.8	3. Обоснование выбора объектов-аналогов
10.3.9	р. Обоснование выбора элементов сравнения
10.3.1	0. Определение действительного валового дохода (ДВД)
10.3.1	1. Определение чистого операционного дохода
10.3.1	2. Расчет ставки капитализации
10.3.1	3. Расчет стоимости методом прямой капитализации
	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО ИЧНЫМ ПОДХОДАМ80
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ 81
13. 3AKA	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ АЗЧИКОМ80
14. ПРОІ	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ192



#### 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10A, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый номер: 77:06:0002006:2636;
- нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв.м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII –комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14a, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX – комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635;
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII комнаты с 1 по 8) кадастровый номер: 77:06:0002006:2786;
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1) кадастровый номер: 77:06:0002006:2785:
- Водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д10000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407;
- кабельная линия протяженностью 12 893,6 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028) кадастровый номер: 77:06:0002006:2702.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10A, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый номер: 77:06:0002006:2636;
- нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв.м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII –комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение І – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14a, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI - комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635;
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII комнаты с 1 по 8) кадастровый номер: 77:06:0002006:2786;
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII комната 1) кадастровый номер: 77:06:0002006:2785;
- Водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д10000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407;
- кабельная линия протяженностью 12 893,6 м (инв. № 77-06-02006-000-

Объект опенки

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



	А10000028) кадастровый номер: 77:06:0002006:2702
Характеристики объекта оценки и его	Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки
оцениваемых частей или ссылки на	Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки
доступные для оценщика документы,	Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки
содержащие такие характеристики	Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально
Права на объект оценки, учитываемы	e
при определении справедливой	Общая долевая собственность
(рыночно) стоимости объекта оценки	
Ограничения (обременения) этих прав	
в том числе в отношении каждой из	Доверительное управление
частей объекта оценки	
Ш	Определение справедливой (рыночной) стоимости с учетом положений
Цель оценки	Международного стандарта отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование	Для расчета стоимости чистых активов и составления иной отчетности Закрытого
результатов оценки и связанные с	паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под
•	управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)».
этим ограничения	Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная)
Дата оценки	27 сентября 2018 г.
Сроки проведения оценки	5 (пять) рабочих дней
	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при
	подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными
	Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах,
Допущения, на которых должна	спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц
основываться оценка	Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации
	по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных
	органов власти Российской Федерации, а также органов местного самоуправления
	существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
	Итоговый результат оценки справедливой (рыночной) стоимости приводится без
Результат определения стоимости	суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может
	находиться эта стоимость
Источник информации: Задание на	проведение оценки № 19 от 06 сентября 2018 г. к. договору №124/06 от

Источник информации: Задание на проведение оценки  $N_2$  19 от 06 сентября 2018 г. к договору  $N_2$ 124/06 от 23.08.2006



#### 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее ФСО № 1);
- ▶ Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее ФСО № 3);
- ▶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее ФСО № 7);

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Также, Оценщик использовал Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н и Указание ЦБ РФ "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" от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которых они состоят (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7). Оценщик является членом ООО "РОО" в связи с чем, применение стандартов и правил оценочной деятельности ООО "РОО" является обязательным на основании п. 3 ФСО № 3.

Стандарты ООО "РОО", утвержденные Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р:

- ➤ СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения (в редакции 2015 г.);
- ➤ СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (в редакции 2015 г.);
- ➤ СНМД РОО 03-010-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (текст стандарта является идентичным тексту документа "Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков "Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"". Принят Общим собранием членов



Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21 ноября 2013 г.).

#### Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, т.е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).3

Таким образом, в рамках настоящей оценки рыночная и справедливая стоимость идентичны.

Отчет об опенке № 124/06-19

з Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".



## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

#### Общие допущения

- У Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- ▶ Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Фотографии оцениваемого объекта были предоставлены Заказчиком. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что состояние объекта оценки в соответствии с фотографиями соответствует состоянию объекта оценки по состоянию на дату оценки.

#### Специальные допущения

В состав объекта оценки входит множество объектов, в том числе нежилые помещения площадью 17 705,6 кв.м, 656,7 кв.м и 182,7 кв.м, инженерные коммуникации, необходимые для эксплуатации указанных выше нежилых помещений, в совокупности представляющих собой часть бизнес-центра (водопровод, кабельная линия протяженностью 592,3 м и 12 893,6 м соответственно, а также нежилое помещение площадью 47,0 кв.м, функциональное назначение которого — трансформаторная подстанция). В рамках настоящего Отчета Оценщик



исходил из допущения о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, включает в себя стоимость коммуникаций, входящих в состав объекта оценки. Учитывая вышесказанное, рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, определяется как произведение рыночной стоимости единого объекта недвижимости на долю балансовой стоимости соответствующего объекта в общей оценочной стоимости на 29.06.2018.

- ▶ Оцениваемые объекты, входящие в состав объекта оценки, находятся в долевой собственности. На основании действующего законодательства ГК РФ, ст. 252 "Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними; участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества". Согласно действующему законодательству, имущество, находящееся в общей совместной собственности, может быть отчуждено только с согласия всех собственников. Оценщик проводит оценку исходя из допущения, что при продаже объекта оценки или иного действия с ним, будут выполнены все требования действующего законодательства.
- В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв.м) единого объекта недвижимости бизнес-центра общей площадью 32 434,30 кв.м. Объемно-планировочные решения оцениваемых объектов позволяют воспринимать их и позиционировать на открытом рынке как самостоятельный объект недвижимости часть офисного бизнес-центра.
- Учитывая незначительную долю (менее 5%) помещений площадью 656,7 кв.м и 182,7 кв.м в общей площади объектов, входящих в состав объекта оценки (18 592 кв.м), при определении рыночной стоимости оценщик исходил из допущения, что объекты, входящие в состав объекта оценки, представляют собой единый объект недвижимости часть бизнес-центра. На основании изложенного выше, в рамках доходного подхода, при определении годовой ставки аренды рассматривались средние ставки аренды за помещения различной площади, расположенные на разных этажах в бизнес-центрах, относящихся к аналогичному классу недвижимости.
- В рамках расчета по доходному подходу действительный валовой доход складывается из потоков, генерируемых от сдачи в аренду офисных и парковочных площадей.

-

<sup>4</sup> По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru): ОКС № 77:06:0002006:1027. Дата обновления информации: 10.06.2017.



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 4.1. Сведения о заказчике

Табл. 4.1

	Сведения о Заказчике оценки
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК- Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты"
Адрес местонахождения (юридический адрес)	1210190, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1
ОГРН	1057748363892
Дата присвоения ОГРН5	26.09.2005

Источник информации: данные Заказчика

#### 4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг".

Табл. 4.2

Свеоения о юриоическом лице, с которым Оценщик заключил труоовой ооговор				
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг"			
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11			
ОГРН	1022200911260			
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002			
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Страховое акционерное общество "ВСК": Договор (страховой полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1800SB4000073 от 15 марта 2018 г., страховая сумма - 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) руб., франшиза - 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб., срок действия договора: с 15 марта 2018 г. по 14 марта 2019 г.			
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.			
Федерального Закона «Об Оценочной деятельности в Российской Федерации»	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости Объекта оценки.			

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Табл. 4.3

	Сведения об Оценщике
Оценщик	Колмыкова Мария Владимировна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 961673, выданный МГТИ "МАМИ" 27.06.2011 (по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)")
Информация о членстве	Член ООО "РОО", адрес: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный
в саморегулируемой организации оценщиков	переулок, д. 2A, офис 5. Свидетельство № 008317 (согласно реестру членов ООО "POO") от 11.01.2017
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 180E0B4070256 от 03.09.2018, выдан САО "ВСК"; срок действия с 06.09.2018 по 05.09.2019; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000180-1 от 25 сентября 2017 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости". Квалификационный аттестат выдается на 3 года и действует до 25 сентября 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Почтовый адрес	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Адрес электронной почты Оценщика	info@srgroup.ru
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31

<sup>5</sup> По данным https://egrul.nalog.ru/



Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"

Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

# 4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.



#### 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### 5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Задание на оценку № 19 от 06 сентября 2018 г. к договору, заключенные между ООО "ЭсАрДжи Консалтинг" и ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" (далее – Договор).

#### 5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10A, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж
  1, помещение IV комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114)
  кадастровый номер: 77:06:0002006:2636;
- ▶ нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв.м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII комната 1; помещение XXVIII комната 1; этаж тех., помещение XXIV комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV комнаты с 1 по 14, 14a, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII комнаты с 1 по 19, 19a, с 20 по 47, 47a, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635;
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII комнаты с 1 по 8) кадастровый номер: 77:06:0002006:2786;
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII комната 1) кадастровый номер: 77:06:0002006:2785;
- $\triangleright$  водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407;
- ▶ кабельная линия протяженностью 12 893,6 м (инв. № 77-06-02006-000-A100000028) кадастровый номер: 77:06:0002006:2702.

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв.м) единого объекта недвижимости — бизнес-центра "Принципал Плаза" общей площадью 32 434,30 кв.м<sub>6</sub>, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10A.

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

На основании предоставленных данных была определена справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки. При оценке использовался доходный подход. Сравнительный подход применен

<sup>6</sup> По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru): ОКС № 77:06:0002006:1027.



индикативно для определения диапазона цен предложения продажи объектов, сопоставимых объекту оценки. Затратный подход не применялся. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в п. 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы	Результат в рамках подхода (без НДС), руб.	
Сравнительный	Не применялся	
Доходный	2 008 023 621	
Затратный	Не применялся	

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно (без НДС):

#### 2 008 020 000 руб.

#### (Два миллиарда восемь миллионов двадцать тысяч) руб.

В том числе попозиционно:

Табл. 5.2 Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (стоимостные показатели по каждому оцениваемому объекту)

№ п/п	Кадастровый (условный)	Наименование Общая площадь, кв.м /		Местоположение	Справедливая (рыночная), без	
	номер	оцениваемого объекта	Протяженность, м	местоположение	НДС, округленно, руб.	
1	77:06:0002006:2635		17 705,60		1 626 930 000	
2	77:06:0002006:2636	— —Нежилые помещения	656,7	—т. Москва, просп. —60-летия Октября, —д. 10A	119 990 000	
3	77:06:0002006:2786		182,7		41 624 000	
4	77:06:0002006:2785		47		28 111 000	
5	77:06:0002007:2407	Водопровод	592,3	—д. 10A	29 920 000	
6	77:06:0002006:2702	Кабельная линия	12 893,6	_	161 445 000	
	Итого (округленно):				2 008 020 000	

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

#### 5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- У Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.



#### 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- **>** анализ, информация и выводы, представленные в Отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку;
- редставленные в Отчете факты правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- анализ, произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы и заключения ограничены только сообщенными в Отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, а также личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- гонорар Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта, а также содержательной и расчетной частей Отчета;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям, предъявляемым к оценщикам в Российской Федерации;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- > задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- никто, кроме лиц, указанных в Разделе 4, не оказывал профессиональное содействие Оценщику при составлении данного Отчета;
- рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Федеральными стандартами оценки № 1-3, 7, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ; Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Общероссийской общественной организацией "Российское общество оценщиков", утвержденными Советом РОО (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015), Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СМАО;
- расчетная величина рыночной стоимости является действительной на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет без НДС округленно:

2 008 020 000 руб.

(Два миллиарда восемь миллионов двадцать тысяч) руб.

Оценщик

\_М.В.Колмыкова



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 7.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АО № 216775 от 18 января 2013 г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АО № 216774 от 18 января 2013 г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АН № 627260 от 25 ноября 2011 г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АН № 192429 от 7 апреля 2011 г.
5	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АН № 157922 от 18 марта 2011 г.
6	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АН № 157921 от 18 марта 2011 г.
7	Выписка из ЕГРН	№ 99/2018/178633091 от 19.09.2018
8	Выписка из ЕГРН	№ 99/2018/178633641 ot 19.09.2018
9	Выписка из ЕГРН	№ 99/2018/178633750 от 19.09.2018
10	Выписка из ЕГРН	№ 99/2018/178634139 от 19.09.2018
11	Выписка из ЕГРН	№ 99/2018/178640474 ot 19.09.2018
12	Выписка из ЕГРН	№ 99/2018/178632515 ot 19.09.2018
13	Кадастровый паспорт, план, экспликация	45:293:002:000199810:0002 от 09 октября 2012 г.
14	Кадастровый паспорт, план, экспликация	45:293:002:000199810:0003 от 09 октября 2012 г.
15	Кадастровый паспорт, план, экспликация	2631/26 (02803127:0013) or 21.09.2009
16	Кадастровый паспорт, план	77-06-02007-000-Д100000020 от 06.05.2009
17	Кадастровый паспорт, план	77-06-02006-000-A100000028 or 11.09.2009
18	Учетная карточка	№12/2926-09 от 06.08.2009
19	Кадастровый паспорт, план, экспликация	2631/26 (02803127:0012) от 13.09.2011
20	Справка для оценщика ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"	От 27.09.2018
21	Перечень арендаторов	Ha 27.09.2018
22	Договор аренды нежилых помещений	0218-ГС-Д от февраля 2018 г.
23	Уведомление о приостановлении государственной	77/011/227/2019 219 am 12 02 2019
43	регистрации договора	77/011/227/2018-318 от 13.03.2018
TT	1	

Источник информации: документы Заказчика

#### 7.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 7.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-
Оощество с ограни тенной ответственноствю у правлиющих компания. Ти к
Капитал (Эссет Менеджмент)"
1210190, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1, оф. 1
1057748363892
26.09.2005
1 630 772 473,0

Источник информации: документы Заказчика

#### 7.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Права, подлежащие оценке представлены в таблице ниже

Табл. 7.3

Правоудостоверяющие документы на объект оценки

	Наименование п объекта	: Правоудостоверяющий документ	Кадастровый номер	Субъект права	Существующие ограничения (обременения)	Лицо, в пользу которого установлено ограничение права	Площадь, кв.м / Протяженность, м
1	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН № 99/2018/178633091 от 19.09.2018	77:06:0002006:2635	ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" под управлением	Доверительное управление	ООО УК "НРК- Капитал (Эссет Менеджмент)	17 705,6
2	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН № 99/2018/178633641 от	77:06:0002006:2636	ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"	Доверительное управление	ООО УК "НРК- Капитал (Эссет	656,7



№ Наименование Правоудостоверяющий п/п объекта документ		Кадастровый номер	Субъект права	Существующие ограничения (обременения)	Лицо, в пользу которого установлено ограничение права	Площадь, кв.м / Протяженность, м	
		19.09.2018		_		Менеджмент)	
3	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН № 99/2018/178633750 от 19.09.2018	77:06:0002006:2786		Не зарегистрировано	-	182,7
4	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН № 99/2018/178634139 от 19.09.2018	77:06:0002006:2785	_	Не зарегистрировано	, -	47,0
5	Водопровод	Выписка из ЕГРН № 99/2018/178632515 от 19.09.2018	77:06:0002007:2407	Владельцы инвестиционных паев и счетов депо владельцев	Доверительное управление	ООО УК "НРК- Капитал (Эссет Менеджмент)	592,3
6	Кабельная линия	Выписка из ЕГРН № 99/2018/178640474 от 19.09.2018	77:06:0002006:2702	инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"	Доверительное управление	ООО УК "НРК- Капитал (Эссет Менеджмент)	12 893,6

Источник информации: данные правоудостоверяющих документов, предоставленных Заказчиком

Проведенный анализ имущественных прав позволил Оценщику сделать вывод о том, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Существующими ограничениями (обременениями) права по оцениваемым объектам является доверительное управление.

Согласно заданию на оценку, представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц

Таким образом, в рамках данного Отчета оценке подлежит право собственности объектами имущества без учета ограничений и обременений.

## 7.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей (арендаторов).

Объект оценки расположен в Юго-Западном административном округе г. Москвы, в районе Академический, по адресу: просп. 60-летия Октября, д. 10А.

Табл. 7.4

Характеристика местоположения объекта оценки

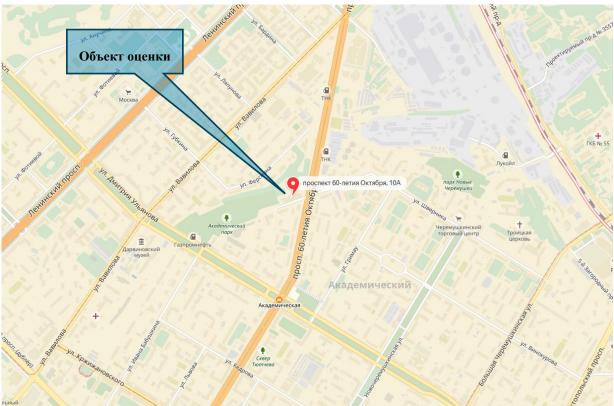
Наименование параметра Характеристика			
Административный округ	ЮЗАО		
Район	Академический		
Местоположение	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен преимущественно в зоне коммерческой и жилой застройки		
Типичное использование окружающей застройки	Административно-торговые объекты, жилые дома		
Транспортная доступность	Объект оценки расположен на первой линии домов проспекта 60-летия Октября, на расстоянии более 500 м (от 5 до 9 минут пешком) от станции метро "Академическая" Калужско-Рижской линии московского метрополитена, а также 1,9 км от Ленинского проспекта и ТТК. Прилегающие улицы: ул. Вавилова, Севастопольский проспект, ул. Дмитрия Ульянова, ТТК, Ленинский проспект, ул. Кржижановского, Нахимовский проспект, ул. Профсоюзная. Объект оценки расположен недалеко от этих магистралей (улиц) и имеет хорошую транспортную доступность		
Экономическое местоположение	Объект оценки расположен в зоне сложившейся торговой и общественно-		



Наименование параметра	Характеристика	
	деловой застройки с высоким уровнем деловой активности Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары	
Социальная инфраструктура		
Внешнее благоустройство		

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

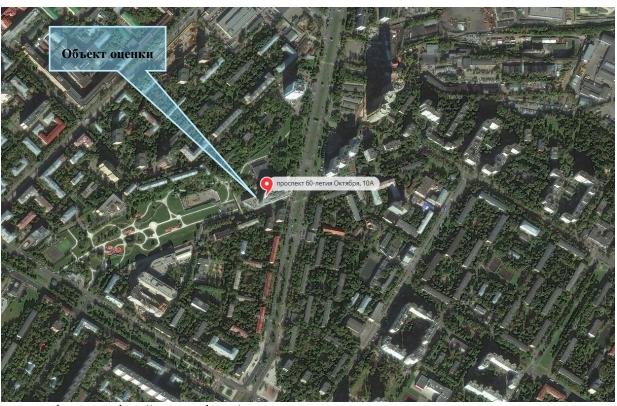
### Схематическое изображение Объекта оценки на карте района Академический



Источник информации: http://maps.yandex.ru/



Рисунок 7.1 Схематическое изображение объекта оценки на карте района Академический (аэрокосмический снимок)



Источник информации: http://maps.yandex.ru/

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения объекта оценки.

Фотографии 7.1





Источник информации: данные визуального осмотра

#### 7.5. Описание количественных и качественных характеристик

#### 7.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Объект оценки расположен на земельном участке общей площадью 10 151,0 кв.м. Общие сведения о земельном участке представлены в таблице ниже.

<sup>7</sup> См. раздел 3 настоящего Отчета.

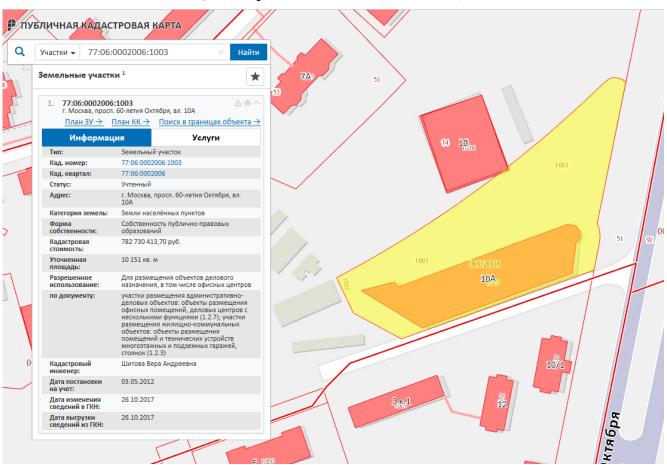


Общие сведения о земельном участке

Наименование параметров, ед. изм.	Характеристика оцениваемых объектов	
Наименование объекта	Земельный участок	
Сегмент рынка, к которому относится объект	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы	
Местоположение	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	
Кадастровый (или условный) номер	77:06:0002006:1003	
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов (земли поселений)	
Вид разрешенного использования земельного участка	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных	
вид разрешенного использования земельного участка	центров	
Наличие/отсутствие обременения	н/д	
Площадь земельного участка, кв.м	10 151,0	
Кадастровая стоимость, руб.	782 730 413,70	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	77 108,70	
Текущее использование	Размещение бизнес-центра "Принципал Плаза"	
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Бизнес-центр "Принципал Плаза"	

Источник информации: данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Pocpeecmp" (https://rosreestr.ru)

Рисунок 7.2 Ситуационный план земельного участка площадью 10 151,0 кв.м (кадастровый № 77:06:0002006:1003)



Источник информации: данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Pocpeecmp" (https://rosreestr.ru)

#### 7.5.2. Описание количественных и качественных характеристик улучшений

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10A, а именно:

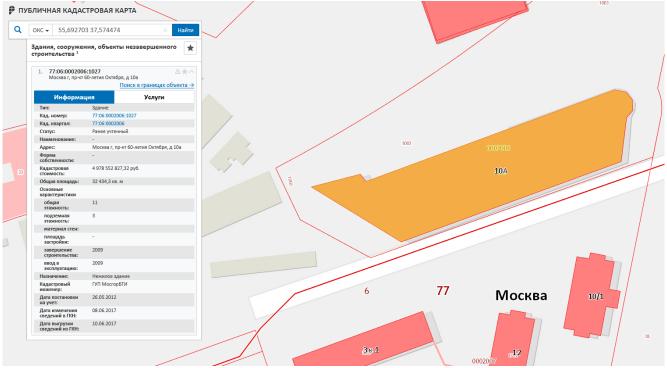


- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж
  1, помещение IV комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114)
  кадастровый номер: 77:06:0002006:2636;
- № нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв.м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII комната 1; помещение XXVIII комната 1; этаж тех., помещение XXIV комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV комнаты с 1 по 14, 14a, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX —комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXIII комнаты с 1 по 19, 19a, с 20 по 47, 47a, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635;
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII комнаты с 1 по 8) кадастровый номер: 77:06:0002006:2786;
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII комната 1) кадастровый номер: 77:06:0002006:2785;
- $\triangleright$  водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407;
- кабельная линия протяженностью 12 893,6 м (инв. № 77-06-02006-000-A100000028) кадастровый номер: 77:06:0002006:2702.

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв.м) единого объекта недвижимости — бизнес-центра класса "А" "Принципал Плаза" общей площадью 32 434,30 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.



## Ситуационный план бизнес-центра "Принципал Плаза" (ОКС № 77:06:0002006:1027)



Источник информации: данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Pocpeecmp" (https://rosreestr.ru)

Описание оцениваемых объектов составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблицах ниже представлены и количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Табл. 7.6 **Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 17 705,6 кв.м** 

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации	
Назначение объекта	Нежилое		
Тип объекта	Встроенное помещение	-Согласно визуальному осмотру	
Класс здания, в котором расположено	A		
помещение	A		
Балансовая стоимость на 27.09.2018, руб	5. 1 367 835 774,57	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 27.09.2018	
Условный номер	77-77-06/103/2012-665		
Кадастровый номер	77:06:0002006:2635	Полити Восторожно	
Кадастровая стоимость, руб.	1 347 726 000,00	<ul><li>Данные Росреестра</li></ul>	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	76 118,63		
Год постройки	2009	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-	
Площадь, кв.м	17 705,60		
в том числе:			
<ul><li>площадь наземных этажей, кв.м</li></ul>	10 891,80	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.	
<ul><li>площадь подземных этажей, кв.м</li></ul>	6 813,8 из них под гараж - 4 481,7 (144 м/м)		
Арендопригодная площадь, кв.м	10 163,50	Стандарт измерения площади - БТИ	
Строительный объем, куб. м	н/д		
Площадь застройки, кв.м	н/д		
Класс конструктивных систем	KC-1	Согласно визуальному осмотру	
Этажность (без учета подземных этажей	надстроенный этаж	и План и экспликация к поэтажному плану —помещения от 9 октября 2012 г.	
Подземная часть	Есть (три этажа)	,	



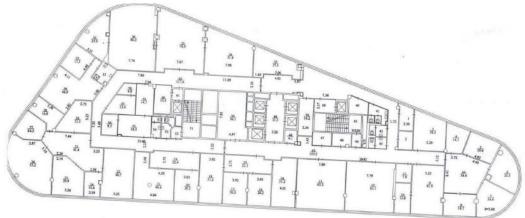
<b>И</b> амманарамиа нараматра од мам	Vanaveranueruse	Истоници информации
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	
Наличие (отсутствие) витринного	Есть (на первом этаже)	~
остекления		Согласно визуальному осмотру
Наличие (отсутствие) парковочных мес	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
Состояние отделки	Стандарт	
Конструктивные характеристики оцени	ваемого объекта	
Наружные и внутренние капитальные	Монолитный ж/б	
стены	Монолитный ж о	
Фундамент	Монолитный ж/б	Согласно визуальному осмотру
Материал перекрытия	н/д	
Материал крыши	н/д	
Высота потолков, м	От 2,0 до 3,6	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Лифт	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Радио	-	<ul><li>Кадастровый паспорт помещения № 45-293-</li><li>— 002-000199810-0003 от 9 октября 2012 г.</li></ul>
Телефон	+	
Телевидение	+	
Система оптико-волоконной связи	+	
Интернет	+	
Охрана здания и прилегающей		
территории	+	
7.7 1	) 0	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

#### Ниже представлен план типового этажа.

### Рисунок 7.4

## Схематическое изображение типового этажа



Источник информации: данные технической документации на помещение

Табл. 7.7

## Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 656,7 кв.м

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Назначение объекта	Нежилое	
Тип объекта	Встроенное помещение	CORRECTED BURNISH HONEY COMOTON
Класс здания, в котором расположено помещение	A	——Согласно визуальному осмотру
Балансовая стоимость на 27.09.2018, руб.	. 50 732 974,49	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 27.09.2018
Условный номер	77-77-06/103/2012-666	
Кадастровый номер	77:06:0002006:2636	Данные Росреестра
Кадастровая стоимость, руб.	96 663 000,00	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	147 195,07	
Принадлежность к памятникам	Нет	
архитектуры	TICI	
Площадь, кв.м	656,7	Выписка из ЕГРН
Арендопригодная площадь, кв.м	656,7	Стандарт измерения площади - БТИ

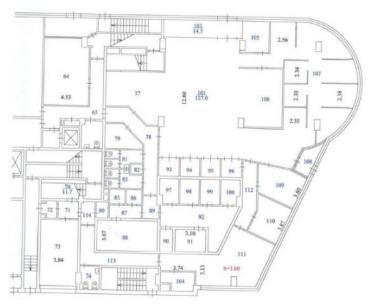


Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации	
	п -	Экспликация к поэтажному плану здания	
Этаж расположения	Первый	от 9 октября 2012 г.	
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	•	
Состояние отделки	Стандарт	Согласно визуальному осмотру	
Внутреннее инженерное оборудование	-		
Отопление	+		
Водоснабжение	+		
Канализация	+		
Электроосвещение	+		
Лифт	+		
Система пожарной сигнализации	+		
Радио	-		
Телефон	+	002-000199810-0003 01 9 октяоря 2012 1.	
Телевидение	+		
Система оптико-волоконной связи	+		
Интернет	+		
Охрана здания и прилегающей			
территории	+		

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.

Рисунок 7.5 **Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 656,7 кв.м** 



Источник информации: данные технической документации на помещение

Табл. 7.8

7	Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 1	82 7	vo M
•	Texhuko=Jkohomuyeckue nokazameliu hehrulozo nomeujehus nilowaohho i	02.7	KK M

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Назначение объекта	Нежилое	
Тип объекта	Встроенное помещение	Согласно визуальному осмотру
Класс здания, в котором расположено помещение	A	согласно визуальному осмотру
Балансовая стоимость на 27.09.2018, руб.	16 402 492,94	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 27.09.2018
Условный номер	77-77-06/029/2011-557	
Кадастровый номер	77:06:0002006:2786	
Кадастровая стоимость, руб.	27 382 000,00	Данные Росреестра
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	149 874,11	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Площадь, кв.м	182,7	Выписка из ЕГРН
Арендопригодная площадь, кв.м	182,7	Стандарт измерения площади - БТИ
Этаж расположения	Первый	Экспликация к поэтажному плану здания от 6 июля 2009 г.
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	Converse provent very conferent
Состояние отделки	Стандарт	Согласно визуальному осмотру



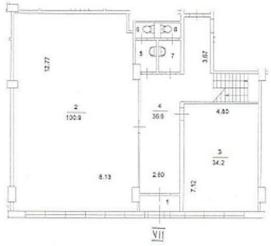
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Лифт	+	
Система пожарной сигнализации	+	По томи и Зоморичи
Радио	-	По данным Заказчика
Телефон	+	
Телевидение	+	
Система оптико-волоконной связи	+	
Интернет	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.

Рисунок 7.6

## Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 182,7 кв.м



Источник информации: данные технической документации на помещение

Табл. 7.9

#### Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 47,0 кв.м

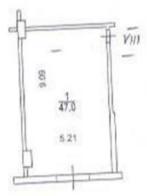
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Назначение объекта	Нежилое	
Тип объекта	Встроенное помещение	Согласно визуальному осмотру
Назначение объекта	Трансформаторная подстанция	
Условный номер	77-77-06/121/2009-818	
Кадастровый номер	77:06:0002006:2785	Данные Росреестра
Кадастровая стоимость, руб.	5 456 000,00	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	116 085,11	
Балансовая стоимость на 27.09.2018, руб	5. 25 161 165,00	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 27.09.2018
Принадлежность к памятникам	Нет	
архитектуры	Hel	
Площадь, кв.м	47,0	Выписка из ЕГРН
Арендопригодная площадь, кв.м	0	Стандарт измерения площади - БТИ
Этаж расположения	Первый	Экспликация к поэтажному плану здания от 9 октября 2012 г.
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	Corphodus punyati nonti conomi
Состояние отделки	Рабочее	Согласно визуальному осмотру
Внутреннее инженерное оборудование		
Электроосвещение	+	
Система пожарной сигнализации	+	Согласно визуальному осмотру
Охрана здания и прилегающей	+	согласно визуальному осмотру
территории	т	
TT 1	` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` ` `	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.



#### Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 47,0 кв.м



Источник информации: данные технической документации на помещение

Табл. 7.10

Технико-экономические показатели сооружений

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации		
Водопровод				
Условный номер	77-77-22/011/2010-745			
Кадастровый номер	77:06:0002007:2407	Данные Росреестра		
Кадастровая стоимость	1 676 475,54			
Назначение объекта Нежилое		C		
Протяженность, м	592,3	Свидетельство о государственной регистрации права		
Балансовая стоимость на 27.09.2018, руб. 26 469 735,00		Справка о балансовой стоимости по состоянию на 27.09.2018		
Кабельная линия				
Условный номер	77-77-22/018/2010-943			
Кадастровый номер 77:06:0002006:2702		Данные Росреестра		
Кадастровая стоимость	5 317 188,48			
Назначение объекта         Нежилое           Протяженность, м         12 893,6		Свидетельство о государственной регистрации права		

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

#### Определение физического износа экспертным методом

В связи с тем, что Заказчиком не была предоставлена актуальная информация о физическом износе здания, в котором расположены оцениваемые объекты, Оценщик посчитал возможным определить физический износ на основании Методики, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 и Распоряжения от 17 декабря 1997 г. № 1374-РП, в соответствии с которыми, установлены следующие критерии оценки состояния и износа:

Табл. 7.11

Оощая характеристика технического состояния зоания					
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от стоимости воспроизводства		
020	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	011		
2140	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	1236		
4160	Не удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	3790		
6180	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное	93120		



Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от стоимости воспроизводства	
		выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента		
81100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-	

Согласно визуальному осмотру, Оценщик определил состояние здания как хорошее. Данному состоянию соответствует диапазон износа 0-20%. Эксплуатация объекта возможна без проведения работ по его восстановлению.

Фотографии оцениваемых объектов приведены ниже.

Фотографии 7.2















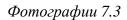








Источник информации: данные визуального осмотра





Помещение площадью 656,7 кв.м



Источник информации: данные визуального осмотра

Фотографии 7.4











Фотографии 7.5

Помещение трансформаторной подстанции

Источник информации: данные визуального осмотра

#### 7.5.3. Анализ действующих договорных отношений

Оценщику был предоставлен реестр арендаторов по состоянию на 27.09.2018. Информация из реестра представлена в таблице далее.



Табл. 7.12

Перечень арендаторов

				пере	чень ареноатор	<i>106</i>		
	Anousvouss	Подг. наподглавания	Месячная сумма	в т.ч. НДС (18%),	Входят	Входят		
Νο π/π	1	ендуемая Цель использования ощадь, кв.м помещения	аренды, включая	в 1.4. пдс (16 /6), руб	эксплуатационные	коммунальные	Срок договора аренды	Наименование арендатора
			НДС, руб		расходы*	платежи*		
-	4,50	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	11 мес с пролонгацией	Автоэкспромимпорт ООО
	97,40	офис	27 000,00	4 118,64	да	да	11 мес с пролонгацией	ГарантСервис ООО
	4,20	офис	14 000,00	2 135,59	да	да	11 мес с пролонгацией	ГарантСервис ООО
	201,70	ресторан/кафе	27 000,00	4 118,64	да	да	7 (Семь) лет	ГарантСервис ООО
	5,30	офис	7 155,00	1 091,44	да	да	11 мес с пролонгацией	Голубино-2 ООО
	4,50	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Донское ООО
	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Кедр ООО
	82,90	автомойка	62 500,00	9 533,90	да	да	11 мес с пролонгацией	Клин Лук ООО
		офисы					•	•
	5 291,70	места для стоянки	2 518 345,80	384 154,44	да	да	11 мес с пролонгацией	Машинприборэксим ООО
		а/машин						
0	30,00	офис	46 462,50	7 087,50	да	да	11 мес с пролонгацией	Машинприборэксим ООО
1	98,10	для осущ. уставной деятельности	294 300,00	44 893,22	да	да	11 мес с пролонгацией	МК-Консалтинг ЗАО
2	4,00	офис	7 000,00	1 067,80	да	да	11 мес с пролонгацией	МТС ПАО
3	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	11 мес с пролонгацией	НЖК-Стройсервис ООО
4	4 726,80	офис 40 машиномест	5 680 958,40	866 586,87	да	да	11 мес с пролонгацией	НРК ООО
5	5,10	офис	7 898,63	1 204,88	да	да	11 мес с пролонгацией	НРК-Строй ООО
6	4,50	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Острожки ООО
7	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Пром Тех Лизинг ООО
8	16,00	офис	40 115,00	6 119,24	да	да	11 мес с пролонгацией	РОСНАНО ОАО
	228,10	офисы	313 841,50	47 874,13	ди	да	*	
9	220,10	46 машиномест	276 000,00	42 101,69	–да	да	11 мес с пролонгацией	Сервис Принципал Плаза ООО
0	4,50	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	ТД "НЖК" ООО
<u>.                                    </u>	4,50	офис	6 075,00	926,69	да	да	11 мес с пролонгацией	ТД "Энергомаш-ЧЗЭМ"
2	4,50	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	УК "НРК-Энерго" ООО
3	302,10	столовая	630 000.00	96 101.69	да	да	по 27.09.2018 г. вкл.	УК РОСНАНО ООО
4	527,50	физкультурно- оздоров.комплекс	906 357,53	138 257,93	да	да	по 27.09.2018 г. вкл.	УК РОСНАНО ООО
5	7,90	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	11 мес с пролонгацией	Финансовое агентство ООО
5 6	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО
7	1 405,30	для осущ. уставной деятельности	682 650,00	104 133,05	да	да	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО
8	103,00	офис	308 980,00	47 132,54	да	да	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО
9	6,00	офис	8 100,00	1 235,59		да	11 мес с пролонгацией	Холдинг-НЖК ООО
0	42,50	офис	31 000,00	4 728,81	да		11 мес с пролонгацией	ЧОП "СБ КОНУС" ООО
о ІТОГО по бъекту	13 232,60	х	12 617 314,36	1 924 675,07	х	да х	х	HOIL COROUNCE COOL

объекту
Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Отчет об оценке № 124/06-19



Согласно вышеприведенному перечню арендаторов, было выяснено, что большая часть договоров является краткосрочными, не являются обременениями.

Диапазон ставок составляет от 500 до 3 400 руб./кв.м/мес с НДС, с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Ставки зависят от арендуемой площади, состава арендуемых помещений и пр. Общая арендуемая площадь составляет 13 232,6 кв.м.

По данным реестра, на помещение площадью 201,7 кв.м (п. 4) заключен долгосрочный договор аренды. Согласно договору аренды № 0218-ГС-Д от февраля 2018 года помещение общей площадью 201,7 кв.м передано в пользу ООО "ГрантСервис" сроком на 7 лет.

Согласно договору аренды, ежемесячная постоянная величина арендной платы составляет:

- » в течение первых 6 (Шести) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Помещения 27 000,00 (Двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек за полный календарный месяц, в том числе НДС (18%);
- начиная с 7 (Седьмого) месяца с даты подписания Акта приема-передачи Помещения 72 000,00 (Семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек за полный календарный месяц, в том числе НДС (18%).

Указанные в договоре ставки не соответствуют рыночным данным (ниже рыночных, см. раздел 8.4 настоящего Отчета).

Согласно п. 3.4. договора аренды размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. По данным п. 3.5. договора аренды, о предстоящем изменении арендной платы Арендодатель обязан сообщить Арендатору письменно и/или по факсу или электронной почте не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до изменения. При этом Арендатор и Арендодатель оформляют дополнительное соглашение, в котором отражают новый размер арендной платы. Отказ Арендатора от подписания дополнительного соглашения расценивается как отказ от исполнения обязанностей по настоящему договору.

Согласно п. 8.1 договора аренды, договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями и вступают в силу с даты их государственной регистрации.

Также, согласно уведомлению о приостановлении государственной регистрации договора аренды № 77/011/227/2018-318 от 12.03.2018 государственная регистрация приостанавливается до устранения причин, послуживших основанием доя принятия решения о приостановлении.

На основании вышесказанного, можно сделать вывод, что данный договор аренды не является обременением, а ставка, указанная в договоре, может быть пересмотрена арендодателем в пользу рыночной.

Таким образом, проанализировав перечень арендаторов, Оценщик принял решение не учитывать указанные выше договоры аренды, поскольку большая часть договоров аренды имеет краткосрочный характер, а ставка, указанная в договоре аренды № 0218-ГС-Д может быть пересмотрена арендодателем в пользу рыночной.

#### 7.6. Позиционирование объекта оценки

По итогам анализа характеристик оцениваемых объектов и их местоположения можно сделать следующие выводы:



- ▶ Объект оценки расположен в Юго-Западном административном округе г. Москвы, в районе Академический, по адресу: просп. 60-летия Октября, д. 10А.
- ▶ Объект оценки расположен в зоне сложившейся торговой и общественно-деловой застройки с высоким уровнем деловой активности.
- В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв.м) единого объекта недвижимости бизнес-центра класса "А" "Принципал Плаза".
- > Состояние здания, в котором расположены оцениваемые объекты хорошее.
- У Класс внутренней отделки "стандарт".
- ▶ На дату оценки нежилые помещения используется по офисному назначению и в качестве паркинга.
- Инженерные коммуникации используются для эксплуатации нежилых помещений: водопровод, кабельная линия, трансформаторная подстанция.

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект относится к сегменту качественной офисной недвижимости и паркингам в качественной офисной недвижимости г. Москвы.



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

#### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

#### Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации

Табл. 8.1 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду

100.3

100.3

95,3

93,010)

92,710)

101,7

97,9

102.3

109.6  $102,6^{11)}$ 

111,110)

 $108,6^{10)}$ 

91,6

86,4

предыдущего года) Январь-июль 2018г. В % к июлю 2017г. В % к июню 2018г. Июль 2018г. Показатель в % к январю-июлю 2017г. 101,61,2) Валовой внутренний продукт Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам 102,8 100,5 102,7 экономической деятельности Индекс промышленного производства4) 103,9 99,7 103,1 503,0 Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей 100,9 183.3 101,9 Грузооборот транспорта, млрд.т-км 471,5 104,0 104,2 103,1 в том числе 219,4 105,3 104,7 104,6 железнодорожного транспорта Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей 142,9 101,7 98,7 100,1 103,3 Оборот розничной торговли, млрд.рублей 2644.5 102.5 102.5 Объем платных услуг населению, млрд.рублей 785,6 101.6 98,6 102.7  $11\overline{4,4^{(6)}}$ 99,57) Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США  $57,6^{5}$  $121,4^{(8)}$ в том числе: 123,8 100,2 36,6 126,9 экспорт товаров 21,0 101,1 98,4 112,9 импорт товаров 5961,49)  $103,2^{2)}$ 102,5

116.6

102.0

110,710)

 $1\overline{08,0^{10)}}$ 

92,2

86,6

Индекс потребительских цен

работников организаций:

номинальная, рублей

старше), млн.человек

реальная

Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и

Индекс цен производителей промышленных товаров4)

Реальные располагаемые денежные доходы10)

Среднемесячная начисленная заработная плата

Численность официально зарегистрированных

4264010)

3,6

0,7

Источник информации: http://www.gks.ru/free\_doc/doc\_2018/social/osn-07-2018.pdf

безработных (по данным Роструда), млн.человек 1) Предварительная оценка.

<sup>2)</sup> І полугодие 2018 г. в % к І полугодию 2017 года.

<sup>3)</sup> І полугодие 2017г. в % к І полугодию 2016 года.

<sup>4)</sup> По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

<sup>5)</sup> Данные за июнь 2018 года.

<sup>6)</sup> Июнь 2018г. и июнь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

<sup>7)</sup> Июнь 2018г. и июнь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

<sup>8)</sup> І полугодие 2018г. и І полугодие 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

<sup>9)</sup> Данные за І полугодие 2018 года.

<sup>11)</sup> В пелях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-июле 2018г. в % к январю-июлю 2017г. составили 101,7%, в январе-июле 2017г. в % к январю-июлю 2016г. - 97,9%.

<sup>12)</sup> Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.



#### Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Исторически сложившееся противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видели и наблюдаем во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире правящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. США ставит задачу ликвидации действующей в России власти любой ценой. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неугодных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. На сегодня внешнеполитическое давление США - это главный риск для развития российской экономики.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в январе — июле 2018 г/г. на 21,4%, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.



На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли совместную декларацию по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального управления, где многосторонности обязались поддерживать принципы и центральной роли справедливый в международных делах, поддерживать честный, и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит непозволительно низкими темпами. В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую расчетную базу. Это обусловлено низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти.

Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, возможен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

#### 8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.6 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок качественной офисной недвижимости Москвы и рынок паркингов в качественной офисной недвижимости.

# 8.3. Обзор рынка офисной недвижимости по итогам 2 квартала 2018 г.в

# Классификация рынка офисной недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек -

<sup>8</sup> Данный обзор подготовлен с использованием данных компаний Naibecar, Colliers, Knightfrank и Jones Lang LaSalle



по степени готовности в момент продажи), т. е. должна быть проведена классификация объектов.

Целью классификации является выделение групп однородных объектов - как по характеристикам (близким по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации офисных зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д. С целью предоставления единой информации МИФом был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация. Исполнителем данная классификация офисных помещений была обобщена и доработана. В результате критерии отнесения офисных помещений к тому или иному классу представлены в таблице "Классификация офисных помещений".

Ниже приведены значения критериев качества офисных объектов в Москве при условии выделения классов офисов (A, B, C, D).

Критерии классификации:

- > расположение;
- > конструктивные решения;
- планировочные решения;
- > архитектура и отделка;
- инфраструктура и сервис;
- > парковка;
- > управление зданием.

Согласно нижеприведенной классификации оцениваемое помещение относится к офисным помещениям, расположенным в бизнес центре класса "А".



Табл. 8.2

Классификация офисных помещений

	Класс	ификация офисных помещений		
Классы	A	В	С	D
Принятое название	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания и помещения	Нежилые помещения, приспособленные под офисы
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5–7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах	В Более 10 лет
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	Требования не предъявляются
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (в связи с моральным устареванием объекта)	Достаточно эффективные поэтажные планы	Требования не предъявляются
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Аналогично классу A (возможны некоторые недостатки)	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	Косметический ремонт
Инженерия	Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	Менее широкий спектр услуг	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	Требования не предъявляются
Паркинг	Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менес одного на 60 кв.м офисных помещений	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест	Недостаточное количество машино-мест	Требования не предъявляются
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Источник информации: компания "Астера"



# Классификация паркингов

На сегодняшний день московские бизнес центры предлагают различные форматы парковок. Наличие парковки не поднимает ставку аренды, но эта опция позволяет БЦ позиционироваться в том классе, которому соответствуют его конструктивные, инженерные и отделочные решения. В случае ее отсутствия падает классность. Поэтому парковку необходимо рассматривать как фактор необходимый, но недостаточный для того, чтобы БЦ мог претендовать на снятие ценовой премии с рынка. Некоторые эксперты полагают, что при прочих равных характеристиках бизнес-центров парковка может увеличивать стоимость аренды в среднем на 20%. Отсутствие паркинга снижает привлекательность офисного центра: почти каждая заявка от потенциального арендатора содержит пункт о предоставлении машино-мест для руководства и топ-менеджмента. В среднем цена за квадратный метр в бизнес-центре с многоуровневым паркингом на 20 25% выше, чем в объектах, где паркинг отсутствует.

Существует два основных вида паркинга в бизнес центре:

- ▶ Общественные стоянки уличные территории, прилегающие к зданию. Фактически такими территориями может пользоваться любой. Однако компании устанавливают охрану вокруг огороженной ими территории, выделенной под парковку. Общественная парковка так же может быть отдельно стоящим зданием, где на нескольких уровнях размещаются машины.
- ▶ Подземные паркинги это парковка, предполагающая размещение машин непосредственно под зданием. Такие парковки могут быть многоуровневыми отапливаемыми, не связанными механическими системами и полностью механизированными.

Минус полностью механизированных паркингов во времени ожидания спуска, либо подъема машины. Время выдачи машины с механической парковки составляет в среднем 2 минуты, и не предусматривает одновременную выдачу нескольких автомобилей. В следствии чего в пиковые выдачи машины возрастает. Существуют также комбинированные механизированные паркинги, располагающиеся под землей на довольно большой площадке, по которой можно передвигать на автомобиле, но опускается на эту площадку машина на специальном лифте. Большинство стоянок в бизнес центрах многоярусные наземные или подземные, где машины сами въезжают наверх (или спускаются вниз) по сложной системе пандусов. Ситуация осложняется в центре, где строительство многоярусных парковок «вверх» сдерживается городской администрацией для сохранения архитектурного облика, «вниз» всевозможными коммуникациями и метро.

# Предложение

#### Офисы

Второй квартал подряд фиксируются низкие объемы ввода новых объектов. Объем ввода во 2 квартале 2018 г. составил 16,5 тыс.кв.м, что почти в 2 раза меньше, чем за 1 квартал 2018 г.

Всего в 1 полугодии вышло на рынок 6 новых объектов общей площадью 45,3 тыс.кв.м, что сопоставимо с объемами соответствующего периода 2017 г. (-13% к 1H 2017 г.). За 1 полугодие введено только 15% от ожидаемого в 2018 г. объема.

Новое предложение во 2 квартале представлено объектами класса В+/В, 60% площадей введено в ТиНАО.

В общем объеме ввода за 1 полугодие превалирует доля класса В+/В – 66%.





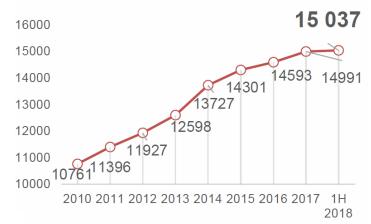
Динамика объемов ввода БЦ (классы A, B+, B), млн.кв.м (GBA)



Источник информации: http://naibecar.com/

Рисунок 8.2

# Объем предложения в классах A, B+, B; GLA тыс.кв.м



Источник информации: http://naibecar.com/

# Машино-места

Согласно данным аналитических компаний, на 1 машино-место в подземном паркинге приходится 35 кв.м общей площади паркинга.

В сегменте коммерческой недвижимости действует постановление Правительства г. Москвы, предусматривающее для офисных центров, расположенных в границах Садового кольца, 1 машино-место на каждые 70–80 кв.м общей площади здания, а для объектов за пределами Садового кольца — 1 машино-место на 50–60 кв.м. Существует, однако, и другая систем правил — это нормативы признанной классификации качественных офисных зданий, которую ежегодно утверждает Московский Исследовательский форум. Эта классификация оперирует понятием арендуемой (полезной) площади, тогда как городские нормативы —понятием общей площади. Условно коэффициент перевода общей площади в арендуемую может быть взят на уровне 80 %. Таким образом, городские нормативы, в зависимости от расположения объекта, могут быть либо более жесткими, либо менее жесткими по сравнению с профессиональной классификацией.



Табл. 8.3

Нормативы признанной классификации качественных офисных зданий

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С			
	Подземная парковка или					
Описония пориории	крытая многоуровневая	крытая многоуровневая				
Описание парковки	наземная парковка. Наличие	организованная охраняемая парковка Организованная охраняемая парковка				
	гостевой парковки					
Обеспеченность парковочными	Вилитри Санарага кангиа: на м	унаа нам 1 маата на	100 m w apayeryayay негонови (1/100)			
местами	Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 кв.м арендуемой площади (1/100)					
Соотношение арендуемой	Мажну Санавину кангиал и ТТ	V. 110 MOHOO HOM 1/9	νη.			
площади к количеству машино-	. Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80. Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60. За пределами МКАД: 1/30–1/40 и более					
мест в зависимости от						
местоположения	за пределами МКАД. 1/30-1/4	о и облес				

Источник информации: http://www.radidomapro.ru/zoom.php?photo

Впрочем, на рынке офисной недвижимости г. Москвы есть объекты, застройщики которых предпочли пойти по нестандартному пути, предложив своим арендаторам-автомобилистам нечто уникальное. Так, например, в некоторых современных проектах реализован механизированный паркинг в подземных уровнях, при котором благодаря несколько увеличенному расстоянию между этажами на одном парковочном месте друг над другом можно разместить два автомобиля. Несмотря на то, что организация механизированной парковки требует размещения специального оборудования для каждого машино-места и увеличения высоты парковочного этажа, это оказывается эффективным для объектов, где необходимо максимизировать вместимость подземной парковки в ограниченном пространстве.

#### Спрос

## Офисы

За период с января по июль 2018 г. было арендовано и куплено 661,1 тыс. кв.м, что составляет 50% объема арендованных и купленных площадей в 2017 г. и что больше, чем в первом полугодии 2014—2017 гг. в 1,2—1,8 раз. Спрос в первом полугодии на новые офисы был сформирован преимущественно российскими компаниями — их доля в структуре спроса составила 81%. В то время как российские компании предпочитают старым офисам переезд в новые, зарубежные компании проявляют активность в пересогласовании условий и продлении договоров аренды: доля зарубежных компаний в общем объеме этих сделок по итогам первого полугодия 2018 г. составила 90%.

Если в последние два года поглощение офисных площадей формировалось преимущественно компаниями банковского и финансового секторов, а также некоммерческими компаниями, имеющими государственное участие, то по итогам первого полугодия 2018 г. структура спроса на аренду и покупку офисов стала более диверсифицированной: по сравнению с уровнем 2016-2017 гг. увеличились доля ресурсодобывающих компаний — 14%, ІТ-компаний — 13%, ритейл-компаний — 11% (в основном за счет представителей онлайн- торговли) и компаний сферы фармацевтики и биомедицины — 7%.

#### Машино-места

В бизнес-сегменте застройщики зачастую испытывают трудности с реализацией парковочных мест.

Большинство бизнес-центров г. Москвы обеспечены собственной подземной парковкой для машин, которая при средней стоимости 10 000-30 000 руб./мес. с НДС пользуется спросом у автомобилистов.

Машино-места в бизнес-центрах в большей мере сдаются в аренду, чем реализуются на рынке продажи. Так же подземные паркинги используются для привлечения арендаторов в



конкретный бизнес центр и являются дополнительным преимуществом в случае отсутствия гостевой парковки.

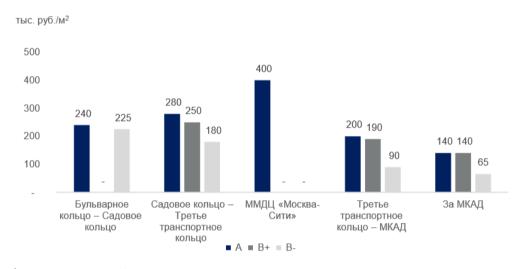
# Коммерческие условия

#### Офисы

По итогам первого полугодия объем сделок по покупке офисных помещений составил 78,3 тыс.кв.м, что на 35% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. На фоне растущего спроса и ограниченного ввода в эксплуатацию новых объектов свободное предложение на рынке продаж офисных помещений сокращается ускоряющимися темпами: объекты, реализуемые на рынке продажи офисных помещений, зачастую вводятся в эксплуатацию частично реализованными. Как и год назад, объем спроса в сегменте продажи офисных помещений преимущественно (на 80%) сформирован сделками площадью менее 500 кв.м. Цены продажи собственниками офисов по-прежнему не корректируются вверх.

Цены продажи офисных объектов

Рисунок 8.3



Источник информации: www.colliers.com

Уровень средних арендных ставок остается стабильным.

За 2 квартал 2018 г. средняя арендная ставка изменилась только в классе B+, снизившись на 0,7%. В классах A, B и C показатель средней ставки аренды остался на уровне предыдущего квартала.

С начала года отмечается рост арендной ставки в классе A – на 0.5% и снижение в классе B+ (на 0.7%), в классах B и C уровень арендных ставок не изменился.

По итогам отчетного периода средние арендные ставки составляют: в классе  $A-2\,010\,$  руб./кв.м./мес.<sup>1</sup>; в классе  $B+-1\,330\,$  руб./кв.м/мес.; в классе  $B-1\,100\,$  руб./кв.м/мес.; в классе  $C-920\,$  руб./кв.м/мес.

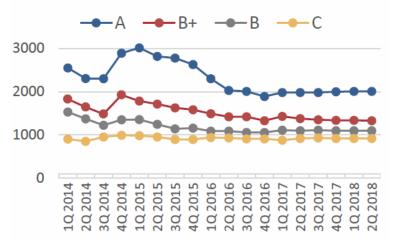
Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В на конец отчетного периода составила 1240 руб./кв.м./мес. (-0,8% за квартал и полугодие).

Ценовая дистанция увеличилась между классами B+ и A-34%, сократилась между классами B и B+ - 17%.









Источник информации: http://naibecar.com/

#### Машино-места

Стоимость парковочного места зависит от его типа. Самыми дорогими являются машино-места в подземных паркингах, что обусловлено высокой стоимостью строительства данного вида парковки. Чуть дешевле машино-места на закрытых площадках и самые доступные по цене - на открытых.

Также, основным ценообразующим фактором является местоположение машино-места.

Так, например, дороже всего обойдется приобретение машино-места в ЦАО, средний показатель стоимости составляет 840 818 рублей.

#### Вакантность

На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2018 г. продолжила снижаться.

Данные о вакантности в бизнес центрах класса "А" представлены в таблице далее.

Табл. 8.4

Вакантность для бизнес-центров класса "А	Вакантность	ь для	бизнес-иентров	класса	''A'
------------------------------------------	-------------	-------	----------------	--------	------

№ п/п	Класс БЦ "А"	Источник
1	12.90%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow%20office%20market_JLL_Q2_2018rus.pdf?a608281e-b1fc-
1	12,90%	4179-b50b-ccadb6b1c451
2	12,50%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU
3	13,60%	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf
<b>Среднее</b> значение	13,0%	

Источник информации: расчеты Оценщика

По данным источников среднее значение вакантности для офисных объектов класса "А" составляет 13.0%.

До конца 2018 г. ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в классе А, так и в классе В.

По итогам I полугодия 2018 г. наибольшее снижение доли вакантных площадей было отмечено в следующих районах:

На западе Садового кольца, где доля свободных площадей снизилась на 24 п. п. (до 10,5%) за счет аренды 19 тыс. кв.м в БЦ «Арбат, 1» компанией «Аэрофлот».



- ▶ Во многом за счет продажи банку «Зенит» 13 тыс. кв.м в БЦ «Лотос» доля вакантных площадей на юго-западе Москвы снизилась с начала года на 16 п. п. и составила 14,5 тыс. кв.м., что соответствует доле вакантных площадей, равной 15,6%.
- ▶ В офисах класса В наибольшее снижение доли вакантных площадей в І полугодии 2018 г. отмечено в районе Хамовники. За счет крупной сделки в БЦ «Ефремова, 10» уровень вакантных площадей снизился на 6 п. п. и составил 4,9%, или 12 тыс.кв.м.

Средний уровень недозагрузки машино-мест в бизнес-центрах г. Москве сопоставим с недозагрузкой офисных помещений, поскольку аренда данных объектов, как правило, осуществляется совместно.

#### Прогноз развития

В 3 квартале 2018 ожидается ввод 130-145 тыс.кв.м офисных площадей (около 45% запланированного годового ввода). 60% объемов ввода в 3 квартале придется на площади класса А. Высока вероятность переноса объектов на конец 2018 г.

Ожидается, что уровень вакантных площадей в классе А останется неизменным (при вводе запланированных площадей класса А), либо продолжит снижение.

С выходом новых объектов в классе B+ возможна корректировка вакансии в большую сторону до  $0.3\,\mathrm{n.n.}$ 

В классах А, В+, В средний уровень арендных ставок в 3 квартале 2018 г. может показать рост в диапазоне 1-3%.

## Операционные и эксплуатационные расходы

Информация о величине операционных и эксплуатационных расходов представлена на рисунке ниже.

Рисунок 8.5 Величина операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м/год с НДС от суммы арендного дохода

№ п/п	Город/ Класс	A	В	C
1.	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 680	5 790	4 008
	Эксплуатационные расходы	5 180	3 990	2 680

Источник информации: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 22, май 2018 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценциков"), табл. 1.6.1.

Далее представлена структура операционных и эксплуатационных расходов для бизнес центров класса "А".

Табл. 8.5 Структура операционных и эксплуатационных расходов для бизнес центров класса "А"

1 3	$\frac{J_1}{J_1}$	, <u> </u>
№ п/п	Структура операционных расходов	БЦ класса "А"
1	Техническое обслуживание	23,5%
2	Уборка общих площадей	18,0%
3	Уборка прилегающей территории	9,0%
4	Охрана	6,0%
5	Коммунальные платежи	12,0%
6	Услуги ресепшен	4,5%
Итого эксп	луатационные расходы	88%
7	Налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на	
/	управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%
8	Итого операционных расходов (с учетом эксплуатационных расходов)	100%

Источник информации: RWAY №238, январь 2015



Операционные расходы представляют собой долю расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Операционные расходы включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Данные о величине операционных расходов были приняты по данным аналитического агентства StatRielt. По данным источника, операционные расходы при эксплуатации офисных и общественных объектов от 19 до 33%.

Табл. 8.6

Операционные расходы

		Оперицион	пыс рисхооы			
Объект	Ы		Среднее значение	Верхняя граница	Нижняя граница	
1 Офисны	іе и другие общестн	венные помещения и здания	25%	33%	19%	
Источник	информации:	https://statrielt.ru/statistika-	rynka/statistika-na-01-	07-2018g/korrektird	ovki-kommercheskoj-	
nedvizhimosti/1511-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2018-goda						

Доля операционных расходов от суммы арендного дохода для машино-мест, расположенных в бизнес центрах, сопоставима с долей операционных расходов для офисных помещений, поскольку они, как правило, сдаются совместно.

#### Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Данные о ставке капитализации офисных объектов представлены в таблице далее.

Табл. 8.7

#### Ставка капитализации

№ п/п	Офисные объекты	Источник
1	9,50%	http://www.colliers.com/-
1 9,3	9,30%	/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU
2	10,50%	https://naibecar.com/upload/iblock/606/606325f98f0cf07096935ca83f89c6f0.pdf
		http://www.jll.ru/russia/ru-
3	9,50%	ru/Research/Russia%20real%20estate%20investment%20market_JLL_Q2_2018_rus.pdf?77e733
		23-6704-4ca1-a0fe-f2c597be3116
4	0.500/	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-
4	9,50%	polugodie-2018-g-5714.pdf
Среднее зна	чение 9,75%	

Источник информации: расчеты Оценщика

По данным вышеприведенных источников среднее значение ставки капитализации офисных объектов в Москве составляет 9,75%.



Специалисты компании ЦЭПЭС9 проанализировали доходность парковочных мест в Москве и выяснили, что отношение дохода от аренды к стоимости парковочных мест в г. Москве составляет 8,0% - 12,0% в год10.

#### 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам предложений и аренде офисной недвижимости в непосредственной близости от объекта оценки.

Анализ показал, что цены предложений объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 135 000 до 186 000 руб./кв.м с НДС.

Арендные ставки объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 26 400 до 32 200 руб./кв.м/год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов (далее - ЭР), без учета коммунальных платежей (далее - КП).

Анализ показал, что арендные ставки за машино-место в бизнес центре находятся в диапазоне от 12 300 до 15 000 руб./кв.м/в месяц с НДС и с учетом операционных расходов.

Выборка по аренде и продаже рассматриваемой недвижимости представлена в таблицах ниже.

<sup>9</sup> Центр экономико-правовой экспертизы собственности (ЦЭПЭС)

<sup>10</sup> http://www.esm-invest.com/ru/investment-in-parking#\_ftn2



Табл. 8.8 **Предложения по продаже офисных объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого объекта** 

	эжения по пробиже б		, puchonomenno	ix в непосреостве	mou omisochiu on	п оценивиемого	oo oekmu
Группы элементов	Параметр	Предложения	20.0	20.0	70.4	70.7	20.6
сравнения		<u>№</u> 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирован		Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного
предполагаемой сделки		сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка
Условия рынка	цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
э словия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
	Административный округ	ЮЗАО	ЮАО	ЮАО	3AO	ЮЗАО	ЮЗАО
	Район	Зюзино	Донской	Нагатино-Садовники	Филевский парк	Ясенево	Коньково
Voncentonyonyou	Адрес	г. Москва, Одесская ул., 2кС	г. Москва, Новоданиловская наб., д. 10	г. Москва, Каширское ш., 3K2C4	г. Москва, Береговой проезд, д. 5Aк1	г. Москва, Профсоюзная ул., д. 125С1	г. Москва, ул. Бутлерова, 17
Характеристики	Станция метро	Нахимовский проспект	Верхние котлы	Нагорная	метро Фили	Теплый Стан	Калужская
месторасположения объекта	Удаленность от станции метро	От 5 до 9 минут пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 20 минут пешком	от 10 до 14 мин. пешком	От 5 до 9 минут пешком	1 От 5 до 9 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Окружающая застройка	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения		Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения			
	Тип недвижимости	Встроенное помещение		Встроенное помещение	Встроенное помещение	OC3	OC3
	Класс	A	A	B+	A	B+	B+
	Этаж расположения	17 из 21	18 из 18	с 1 по 6	10 из 31	1 - 6	1 - 9
Физические	Общая площадь, кв.м, в том числе	10 000,00	7 121,00	20 000,00	10 000,00	6 348,00	9 054,00
характеристики	надземная часть, кв.м	10 000,00	7 121.00	20 000,00	10 000.00	6 348,00	9 054.00
punt-prioring	подземная часть, кв.м	0,00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Состояние отделки	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Улучшенная	Под чистовую отделку
	Наличие/отсутствие паркинга в здании	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с НДС), руб.	1 860 000 000	1 167 844 000	2 700 000 000	1 750 000 000	952 260 000	1 629 792 000
	Цена предложения (с НДС), руб./кв.м	186 000	164 000	135 000	175 000	150 009	180 008
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/com mercial/164779141/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188832773/		https://www.cian.ru/sale/commercial/169902587/	https://www.cian.ru/sale/ commercial/188832699/	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком



Табл. 8.9

# Предложения по аренде офисных объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемых объектов

	Единица измерения	Предложения		•	тосиной олизости	,	
сравнения	Единица измерения	<i>N</i> º 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Передаваемые имуп	цественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансиро предполагаемой сде	вания состоявшейся или лки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	<ul> <li>Типичные для данного сегмента рынка</li> </ul>	<ul> <li>Типичные для данного сегмента рынка</li> </ul>	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	3AO	ЮЗАО	ЮЗАО
	Район	Зюзино	Ломоносовский	Черемушки	Проспект Вернадского	Гагаринский	Академический
	Адрес расположения	г. Москва, Одесская ул., 2, корп. А	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12A	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	г. Москва, ул. Вавилова, д. 24к1	г. Москва, Нахимовский пр., д. 58
Характеристики месторасположения	Название бизнес центра. Класс	Бизнес центр класса А "Лотос (Корпус А)"	Бизнес центр класса А "Алгоритм"	Бизнес центр класса А "Газойл Плаза"	Бизнес центр класса А "Удальцова Плаза"	Бизнес центр класса А "Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) (24к1)"	Бизнес центр класса А "iCUBE"
объекта	Ближайшая станция метро	Нахимовский проспект	Новые Черемушки	метро Новые Черемушки	метро Проспект Вернадского	Ленинский проспект	Профсоюзная
	Удаленность от станции метро	От 5 до 9 минут пешком	от 15 до 19 мину пешком	От 10 до 14 минут	От 10 до 14 минут	От 10 до 14 минут	От 10 до 14 минут
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс	A	A	A	A	A	A
	Этаж расположения	11	14	18	3	2	8
Физические характеристики	Арендопригодная площадь, кв.м	271,50	865,00	300,00	550,00	526,90	1 068,00
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
характеристики	Структура арендной ставки	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв.м в год	29 000	27 250	28 000	28 699	32 192	26 455



Группы элементов сравнения	Единица измерения	Предложения					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв.м в год	24 576	23 093	23 729	24 321	27 281	22 419
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/190210893/	e https://www.cian.ru/rent/commercial/190615540/	c https://www.cian.ru/rent/commercial/187690434/	c https://www.cian.ru/rent/commercial/193369085/	c https://www.cian.ru/rent/commercial/187690589/	c https://www.cian.ru/rent/comm ercial/193148436/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 8.10 Арендная ставка 1 машино-места в подземном паркинге бизнес-центра в районе расположения оцениваемых объектов

		<u> </u>	<del>, 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1</del>	<u>,                                      </u>		
Группы элементов сравнения Характеристики объектов-аналогов		Предложения				
1 руппы элементов сравнения	характеристики объектов-аналогов	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	
Передаваемые имущественные г	права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	
Условия фицанси <del>в</del> ования состо	тринайся или прадпологоамой сдалки	Типичные для данного сегмента	а Типичные для данного сегмента	Типичные для данного сегмента	Типичные для данного	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		рынка	рынка	рынка	сегмента рынка	
	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	
	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	3AO	ЮЗАО	
	Район	Гагаринский	Ломоносовский	Проспект Вернадского	Зюзино	
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	г. Москва, Одесская ул., 2, корп. А	
Характеристики месторасположения объекта	Название БЦ, класс	Бизнес центр класса A "Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) (24к1)"	Бизнес центр класса А "Алгоритм"	Бизнес центр класса А "Удальцова Плаза"	Бизнес центр класса А "Лото (Корпус А)"	
	Станция метро	Ленинский проспект	Нахимовский проспект	Нахимовский проспект	Нахимовский проспект	
	Типичное использование окружающей	Преимущественно объекты коммерческого и жилого	Преимущественно объекты коммерческого и жилого	Преимущественно объекты коммерческого и жилого	Преимущественно объекты коммерческого и жилого	
	застройки	назначения	назначения	назначения	назначения	
	Тип недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	
Физические характеристики	Класс здания, в котором расположен объект оценки	A	A	A	A	
• •	Площадь, машино-место	Стандартное машино-место	Стандартное машино-место	Стандартное машино-место	Стандартное машино-место	
	Наличие/отсутствие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть	
	Назначение объекта	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг	
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./машиноместо в месяц	12 390	12 300	14 160	15 000	
• •	Ставка арендной платы (без НДС), руб./мм/мес	10 500	10 424	12 000	12 712	
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/187690589/	https://www.cian.ru/rent/commercial/190615540/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193368647/	https://www.cian.ru/rent/comnrcial/190210893/	
	1	1al/18/690589/	1al/190615540/	1al/193368647/	rc1al/190210893/	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком



# 8.4.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

#### Офисы

#### Условия рынка

Передаваемые имущественные права

Передаваемые права — стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

# Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 22, май 2018 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), корректировка на торг при продаже объектов офисной недвижимости в г. Москве находится в диапазоне от 11 до 12%, в среднем 11,5%. Скидка при аренде находится в диапазоне от 7 до 9%, с среднем 8,0%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансировании (использование различных кредитных схем или форм оплаты)

#### Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв.м коммерческой недвижимости.

Местоположение

В ходе проведения анализа месторасположения Оценщиком было выявлено, что стоимость торговой недвижимости зависит от расположения в административном округе и районе.

В Москве выделяют 4 зоны расположения объектов недвижимости:

- Бульварное Кольцо Садовое Кольцо;
- ММДЦ (Москва-Сити);
- Садовое Кольцо ТТК;
- ➤ ТТК МКАД.

Также важными ценообразующими факторами являются типичное использование окружающей застройки, линия застройки и удаленность от станций метрополитена.

Удаленность от метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком.

Типичное использование окружающей застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в деловом районе, выше чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.



#### Анализ физических характеристик объекта

#### Тип недвижимости

Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем встроенно-пристроенные помещения. Это связанно с тем, что отдельно стоящие здание имеют собственный земельный участок, который возможно использовать под организованные парковочные места.

#### Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Корректировка на общую площадь была рассчитана для объектов офисного назначения.

#### Наличие отдельного входа

Наличие и количество отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на величину арендной платы объекта. Данный параметр важен для офисных помещений, расположенных на первых этажах жилых или административных зданий.

#### Этаж

На основании анализа рынка было установлено, что на арендную ставку и цену предложений объектов оказывает влияние расположение встроенных помещений на различных этажах здания: подвал, первый, второй этажи и выше. Так арендная ставка и цена предложения за объект, расположенный на первом этаже, выше, чем арендная ставка и цена предложения аналогичного объекта, расположенного на других этажах. При рассмотрении разноэтажных объектов, как правило, в них присутствует подвальная часть. Но при условии размещения в подвальной части основной функции всего помещения, влияние данного фактора для разноэтажных объектов сводится к отсутствию.

#### Состояние отделки помещений, качество отделки помещения

На величину стоимости объекта недвижимого имущества оказывает влияние состояние отделки и ее качество. Так величина стоимости объектов с улучшенной отделкой в хорошем состоянии выше стоимости объектов без отделки.

#### Состояние здания

Как правило, новые здания и здания в хорошем состоянии имеют более высокую стоимость, чем здания в удовлетворительном состоянии. Новые здания и здания в хорошем состоянии не требуют дополнительных капиталовложений для проведения ремонтных работ.

# Анализ экономических характеристик

#### Структура арендной ставки

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости арендодатели могут включать в арендные платежи и иные расход, такие как НДС, эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, что влияет на итоговую величину арендной ставки. В связи с этим, необходимо рассматривать структуру арендной ставки.

#### Машино-места

#### Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой нелвижимости.



Потребность в парковочных местах остается на высоком уровне, что дает возможность арендодателям сдавать парковочные места по предлагаемым ставкам арендной платы без учета фактора уторговывания. Более того, зачастую машино-место сдается вместе с офисным помещением.

#### Анализ характеристик местоположения

В ходе проведения анализа месторасположения Оценщиком было выявлено, что стоимость м/мест, зависит от расположения внутри Садового кольца, в пределах ТТК, МКАД, за пределами МКАД.

Типичное использование окружающей застройки

На основании анализа рынка, было установлено, что расположение объекта существенно влияет на его стоимость. То есть, стоимость паркинга на прямую зависит от расположения в зоне жилой застройки и в зоне общественно-деловой застройки.

#### Анализ физических характеристик

Физические характеристики объектов являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость парковочного места.

Физические характеристики объектов характеризуются такими составляющими как общая площадь, тип паркинга, наличие отопления и пр.

Тип паркинга, в котором расположено машино-место

При прочих равных условиях стоимость машино-мест, расположенных в подземных паркингах выше, чем стоимость машино-мест в наземных и надземных паркингах.

Наличие/отсутствие отопления в паркинге

При прочих равных условиях стоимость машино-мест, расположенных в паркингах с отоплением выше, чем стоимость машино-мест, расположенных в паркингах без отопления.

Наличие/отсутствие охраны в паркинге

При прочих равных условиях стоимость машино-мест, расположенных в паркингах с охраной выше, чем стоимость машино-мест, расположенных в паркингах без охраны.

При сравнении аналогов разница в наличии/отсутствии охраны в паркинге, в котором расположено Машино-место, устраняется введением корректировки на охрану в паркинге, в котором расположено Машино-место.

Тип машино-места в зависимости от площади

Ценообразующий параметр, связанный с типом машино-места в зависимости от площади, отражает влияние на стоимость машино-места их общей площади и габаритов.

В зависимости от общей площади и габаритов машино-места можно подразделить на следующие группы:

- Малые машино-места, чьи габариты позволяют использовать их для стоянки (хранения) легковых автомобилей особо малого класса или индивидуальных транспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров). Общая площадь таких машино-мест до 15 кв.м.
- Стандартные машино-места, чьи габариты позволяют использовать их для стоянки (хранения) легковых автомобилей среднего класса. Общая площадь таких машино-мест находится в диапазоне от 15 до 20 кв.м.



▶ Большие машино-места, чьи габариты позволяют использовать их для стоянки (хранения) легковых автомобилей большого класса. Общая площадь таких машино-мест находится в диапазоне от 20 до 27 кв.м.

При прочих равных условиях стоимость малого машино-места ниже, чем стоимость стандартного машино-места, а стандартного - ниже, чем большого.

Наличие двухуровневой парковочной системы

Механизированное машино-место более выгодно его владельцу, однако оно, обходится ему дороже манежного, но на нем можно разместить два автомобиля. Фактически это платформа с полъемником.

#### Занимаемый этаж

В паркингах одним из важных ценообразующих факторов является занимаемый этаж. Анализ рынка показал, что расположение на первом этаже увеличивает стоимость продажи / аренды, перед машино-местами, расположенными на этажах выше или ниже.

#### Анализ экономических характеристик

#### Структура арендной ставки

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости арендодатели могут включать в арендные платежи и иные расход, такие как НДС, эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, что влияет на итоговую величину арендной ставки. В связи с этим, необходимо рассматривать структуру арендной ставки.

# 8.4.2. Основные выводы

- № По итогам 2 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,1% (к объему на конец 1 квартала 2018 г.), составив 16,26 млн.кв.м, из которых 15,0 млн. кв.м офисы класса A, B+, B.
- Среднее значение вакантности для офисных объектов класса "A" составляет 13,0%.
- Ставка капитализации для офисной недвижимости в среднем составляет 9,75%
- Величина операционных расходов для объектов офисного назначения составляет 19 до 33% от действительного валового дохода.
- ▶ Цены предложений объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 135 000 до 186 000 руб./кв.м с НДС.
- Арендные ставки объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 26 400 до 32 200 руб./кв.м/год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.
- ▶ Арендные ставки за машино-место в бизнес центре находятся в диапазоне от 12 300 до 15 000 руб./кв.м/в месяц с НДС и с учетом операционных расходов.



# 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ▶ физическая возможность выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ▶ юридическая разрешенность выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Табл. 9.1 **Результаты** анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемого объекта (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).  Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения и сооружения, расположенные в бизнес центре класса "А".  В результате осмотра зафиксировано хорошее состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения. На дату оценки помещения эксплуатируется.  Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация помещений по одному из видов юридической разрешенности
Юридическая разрешенность	Учитывая то, что Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, расположенные в бизнес центре, Оценщик считает, что препятствий юридического характера по использованию в качестве коммерческих помещений, не возникает



Критерий анализа	Анализ
	Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения,
	расположенные в бизнес центре класса "А".
	Класс внутренней отделки помещений - стандарт.
	Ближайшим окружением являются объекты коммерческого назначения, в зоне
	сложившейся коммерческой застройки с высоким уровнем деловой активности.
	На дату оценки большая часть оцениваемых помещений используется в качестве
	офисных объектов, часть помещений используется в качестве паркинга,
Финансовая оправданность и максимальной	инженерные коммуникации используются для функционирования объектов.
эффективности	Оцениваемые нежилые помещения полностью отвечают требованиям,
	предъявляемым рынком к объектам офисного назначения, способны приносить
	доход. В связи с этим, по мнению Оценщика, наиболее целесообразным и
	финансово оправданным является вариант использования данных помещений в
	качестве коммерческих объектов: офисы и паркинг (инженерные коммуникации
	для функционирования объектов). Таким образом, Оценщик считает, что
	использование оцениваемых объектов в качестве офисных помещений и паркинга
	будет финансово оправданным и максимально эффективным
Вывод	Наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является
<b>рыв</b> ид	офисное назначение и использование в качестве паркинга

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком



# 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

# 10.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п. 15 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, **доходный подхо**д применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 12 ФСО № 1, **сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектованалогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- **>** выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектованалогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:



- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- риведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

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

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п. 18 ФСО № 1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, **затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- > определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

эатратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или



объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- эатратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- эатратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценцик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями  $\Phi$ CO N2 1.

#### Анализ возможности применения

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10A, а именно:

- ▶ нежилое помещение общей площадью 656,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый номер: 77:06:0002006:2636;
- ▶ нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв.м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII комната 1; помещение XXVIII комната 1; этаж тех., помещение XXIV комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV комнаты с 1 по 14, 14a, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXIII комнаты с 1 по 19, 19a, с 20 по 47, 47a, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635;
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII комнаты с 1 по 8) кадастровый номер: 77:06:0002006:2786;
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII комната 1) кадастровый номер: 77:06:0002006:2785;
- $\triangleright$  водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407;



кабельная линия протяженностью 12 893,6 м (инв. № 77-06-02006-000-A100000028) кадастровый номер: 77:06:0002006:2702.

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв.м) единого объекта недвижимости — бизнес-центра "Принципал Плаза" общей площадью 32 434,30 кв.мп, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

Согласно ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектованалогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Сделки купли-продажи подобных объектов происходят частями или путем реализации паев или доли в обществах, являющихся собственниками объектов. В связи со значительными объемами инвестирования сделки купли-продажи высококлассных офисных центров совершаются довольно редко, при этом коммерческие и иные условия сделок, как правило, отсутствуют в общедоступных источниках.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений.

Бизнес центры класса "А", как правило, строятся по индивидуальному проекту и запросу конкретного инвестора. Продажа подобных объектов на открытом рынке встречается крайне редко. Наиболее часто встречаются продажи офисных блоков, однако они предлагаются без отделки (см. таблицу 8.8). Паркинги в бизнес центрах не предлагаются в продажу, а сдаются совместно с офисами. Поскольку на рынке представлено ограниченное количество предложений по продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки (в частности по площади, состоянию отделки помещений, составу объекта (наличие офисных и парковочных помещений)) и применение таких объектов в качестве аналогов потребует применения значительных корректировок, что снижает корректность расчетов.

Таким образом, оценщиком было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода. Результат, полученный в рамках доходного подхода, будет сопоставлен с рыночные данными по продаже объектов офисного назначения в районе расположения оцениваемых объектов (см. раздел 8.5 настоящего Отчета).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их составных частей, например жилых и нежилых помещений. На основании данных рекомендаций ФСО № 7 (п. 24а), затратный подход в рамках данного отчета не используется.

#### Вывод

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта проводилась с применением доходного подхода.

# 10.2. Обоснование выбора доходного подхода

Так как в совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть единого объекта недвижимости – бизнес-центра "Принципал Плаза", расположенного по адресу: г. Москва,

по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru): ОКС № 77:06:0002006:1027.



просп. 60-летия Октября, д. 10А и являются привлекательными объектами для инвесторов, а на рынке достаточно предложений по аренде объектов сопоставимых с Объектом оценки, Оценщик использовал для определения справедливой (рыночной) стоимости доходный подход.

В результате анализа Оценщик пришел к выводу, что для подобного объекта основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке, а ключевыми параметрами определения чистого операционного дохода от эксплуатации объекта являются:

- > арендная плата;
- > коэффициент недозагрузки (объем вакантных помещений);
- > операционные расходы (эксплуатационные, коммунальные).

В результате анализа Оценщик пришел к выводу, что потенциальный покупатель рассматривает подобного рода объекты недвижимости в качестве инвестиций в действующий бизнес, с точки зрения извлечения прибыли и окупаемости вложенных на приобретение средств. Поэтому доходный подход наилучшим образом отражает ожидания инвестора в части получения доходов от использования объекта.

#### 10.3. Обоснование метода расчета в рамках доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

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

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

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов (см. раздел 7.3 Отчета). Было выяснено, что большая часть договоров является краткосрочными. Диапазон ставок составляет от 500 до 3 400 руб./кв.м/мес с НДС, с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платеже. Ставки зависят от арендуемой площади, состава арендуемых помещений и пр.

Проанализировав перечень арендаторов, Оценщик принял решение не учитывать ставки, указанные в действующих договорах аренды, поскольку большая часть договоров аренды имеет



краткосрочный характер, не являются обременением, а договор сроком на 7 лет может быть пересмотрен арендодателем в пользу рыночных ставок и не зарегистрирован на дату оценки.

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

#### 10.3.1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i$$
,

где Sri — арендопригодная площадь недвижимости,

MRi — годовая рыночная арендная ставка.

# Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

**Общая площадь** – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

**Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

**Полезная (арендопригодная) площадь** – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная (арендопригодная) площадь оцениваемых объектов. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений оцениваемых объектов. Так при расчете полезной площади учитывалась планировка помещений оцениваемых объектов, исходя из этого, Оценщик принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками площадью до 1 000 кв.м. Для получения полезной площади из общей площади объекта оценки вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: вентиляционные камеры, лестничные клетки, лифтовые холлы и пр.

Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными Заказчика и технической документацией, и в совокупности составляет:

- № 11 002,9 кв.м помещения офисного назначения 12;
- 144 м/м (площадь 4 481,7 кв.м) подземный паркинг.

# 10.3.2. Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости (офисов класса А)

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых офисных помещений были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями объекта оценки, с

<sup>12</sup> Совокупная арендопригодная площадь по трем помещениям офисного назначения, без учета площади подземного паркинга.



учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 9 "Анализ наиболее эффективного использования").

# 10.3.3. Обоснование выбора объектов-аналогов

# Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение ЮЗАО, ЗАО г. Москвы;
- типичное использование окружающей застройки объекты коммерческого и жилого назначения;
- тип объекта встроенные помещения (офисные блоки);
- назначение объекта офисное;
- класс здания, в котором расположены помещения "A";
- > состояние здания хорошее;
- > состояние отделки стандарт;
- **р** арендопригодная площадь блоки до 1 000 кв.м.

# Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектованалогов должно быть обосновано.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице, а также выявленные Оценщиком предложения, указанные в разделе 8.3 настоящего отчета.

Табл. 10.1

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники			
	http://www.avito.ru			
"Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	http://www.cian.ru			
	https://theproperty.ru			
	https://www.biz-cen.ru			
	https://www.beboss.ru			

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

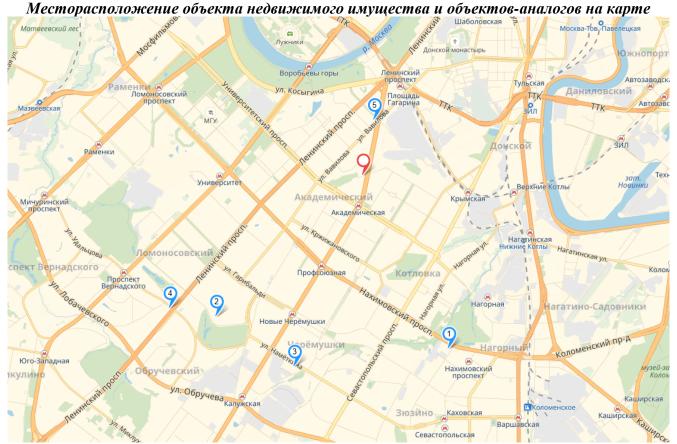
В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, представленных в открытых источниках информации т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с



данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Рисунок 10.1



Источник информации: http://maps.yandex.ru/



Табл. 10.2

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

T.		renj		поорка ооъектов-а	нилигив		
Группы элементов	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги № 1	<u>№ 2</u>	N. 2	NC 4	.№ 5
сравнения			* ·	**	№ 3	№ 4	* 1= 4:
Передаваемые имуп		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	вания состоявшейся или	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного
предполагаемой сде		сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
у словии рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	3AO	ЮЗАО
	Район	Академический	Зюзино	Ломоносовский	Черемушки	Проспект Вернадского	Гагаринский
	Адрес расположения	г. Москва, просп. 60- летия Октября, вл. 10А	г. Москва, Одесская ул., 2 корп. А	, г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12A	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1A	г. Москва, ул. Вавилова, д. 24к1
Характеристики	Название бизнес центра. Класс	Бизнес центр класса А "Principal Plaza (Принципал Плаза)"	Бизнес центр класса А "Лотос (Корпус А)"	Бизнес центр класса А "Алгоритм"	Бизнес центр класса А "Газойл Плаза"	Бизнес центр класса А "Удальцова Плаза"	Бизнес центр класса A "Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) (24к1)"
месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Академическая	Нахимовский проспект	Новые Черемушки	метро Новые Черемушки	метро Проспект Вернадского	Ленинский проспект
метро	Удаленность от станции метро	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	от 15 до 19 мину пешком	От 10 до 14 минут пешком	От 10 до 14 минут пешком	От 10 до 14 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс	A	A	A	A	A	A
	Этаж расположения	Средние этажи	11	14	18	3	2
Физические карактеристики	Арендопригодная площадь, кв.м	блоки до 1 000 кв.м (11 002,90 кв.м)	271,50	865,00	300,00	550,00	526,90
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
^	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП
Стоимостные	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв.м в год	-	29 000	27 250	28 000	28 699	32 192
характеристики	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв.м в год	-	24 576	23 093	23 729	24 321	27 281
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/co mmercial/190210893/	https://www.cian.ru/rent/com mercial/190615540/	https://www.cian.ru/rent/com mercial/187690434/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193369085/	https://www.cian.ru/rent/commercial/187690589/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком



# 10.3.4. Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной арендной ставки за объект оценки Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

# Метод количественных корректировок

Методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- У Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная арендная плата за объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.
- ▶ При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки13.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных арендных ставок сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной арендной ставки в качестве базиса для определения рыночной арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной арендной савки сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

# 10.3.5. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение арендных ставок по выборке объектованалогов.

<sup>13 &</sup>quot;Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.



При сопоставлении арендных ставок предложений использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 10.3

## Элементы сравнения для арендной ставки

Группы элементов сравнения	Единица измерения			
Передаваемые имущественные права				
Условия финансирования состоявшейся или предполаг	гаемой сделки			
Verenza arvivo	Отличие цены предложения от цены сделки			
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)			
	Административный округ			
	Район			
	Адрес расположения			
V	Название бизнес центра. Класс			
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро			
	Удаленность от станции метро			
	Линия застройки			
	Типичное использование окружающей застройки			
	Тип недвижимости			
	Класс			
Φ	Этаж расположения			
Физические характеристики	Арендопригодная площадь			
	Состояние отделки			
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)			
Aronon unicorno vonormoni orinti	Назначение объекта			
Экономические характеристики	Структура арендной ставки			

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны  $0\,\%$ .

Объекты-аналоги и оцениваемый объект расположены в различных районах.

Корректировка на район расположения не проводилась, так как Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в районах с одинаковой деловой активностью в одной ценовой зоне между ТТК и МКАД.

Таким образом, корректировка на местоположение в части района расположения не вносится.

Также не вносится корректировка на арендопригодную площадь, поскольку предполагается сдача блоками различной площади.

Табл. 10.4

# Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом оценки и объектами-аналогами, либо не выявлено влияние данного фактора в существующей выборке

Группы элементов сравнения	Единица измерения			
Передаваемые имущественные права				
Условия финансирования состоявшейся или предполаг	аемой сделки			
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)			
•	Административный округ			
	Район			
V	Адрес расположения			
Характеристики месторасположения объекта	Название бизнес центра. Класс			
	Ближайшая станция метро			
	Линия застройки			



Группы элементов сравнения	Единица измерения
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
	Класс
Φνουντορίνο νοπονέτουν στινών	Этаж расположения
Физические характеристики	Арендопригодная площадь
	Состояние отделки
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)
n.	Назначение объекта
Экономические характеристики	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 10.5

# Элементы сравнения, по которым вносятся корректировки на различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения			Единица измерения
Условия рынка			Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта			Удаленность от станции метро
7.7	``	٠. ٥	_

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

# Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

#### Уторгование

Скидка на торг была определена в разделе 8 настоящего Отчета и составила 8% (среднее значение).

Таким образом, арендная ставка предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 8% в сторону уменьшения.

#### Анализ характеристик местоположения

#### Удаленность от метро

Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для офисной недвижимости.

Копректировки на удаленность от станици метро

Табл. 10.6

Диапазон площади	Значение корректировки относительно объектов, расположенных в 5 минутах	
	пешком от метро	
до 5 мин. пешком	0	-
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&f=1
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7
от 20 мин. пешком	-14,36%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-boleemin-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1&f=1

Источник информации: http://ocenschiki-i-eksperty.ru/



Расчет корректировки на удаленность от станции метро приведен в таблице ниже.

Табл. 10.7

Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Via ionnacti et notre est ente	Удаленность от метро объекта-аналога					
Удаленность от метро объекта			от 15 до 19 мин.	от 20 мин. пешком		
оценки			пешком	пешком	от 20 мин. пешком	
до 5 мин. пешком	-	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%	
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	-	4,01%	7,72%	11,65%	
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-3,86%	-	3,56%	7,34%	
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,16%	-3,44%	-	3,65%	
от 20 мин. пешком	-14,36%	-10,44%	-6,84%	-3,53%	-	

Источник информации: расчеты Оценщика

Значение корректировок представлено в таблице в конце раздела.

# 10.3.6. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- > средневзвешенная величина арендной ставки.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

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

где:

К – искомый весовой коэффициент;

n — номер аналога;

 $S_{1...n}$  — сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

 $S_1$  — сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

 $S_2$  – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

 $S_n$  – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

 $\frac{1}{|S_n|}$  — коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.



Табл. 10.8

Расчет среднерыночной величины арендной ставки для офисов

E	E	Оцениваемый	Объекты-аналоги				
Группы элементов сравнения	Ед. изм.	объект	<b>№</b> 1	№ 2	№4	№4	№ 5
Величина арендной ставки (без НДС)	[руб./кв.м/год]	-	24 576	23 093	23 729	24 321	27 281
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная ставка аренды	і [руб./кв.м/год]	-	22 610	21 246	21 831	22 375	25 099
Удаленность от станции метро	-	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	от 15 до 19 мину пешком	От 10 до 14 минут пешком	От 10 до 14 минут пешком	От 10 до 14 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	7,72%	4,01%	4,01%	4,01%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м/год]	-	22 610	22 885	22 707	23 273	26 106
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	8,00%	15,72%	12,01%	12,01%	12,01%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	12,50	6,36	8,32	8,32	8,32
Весовой коэффициент	[%]	-	28,52%	14,52%	18,99%	18,99%	18,99%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв.м/год]	-	6 448	3 322	4 312	4 419	4 957
Средневзвешенная величина арендной ставки (без НДС)	[руб./кв.м/год]	•	23 458				

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, арендная ставка за офисные помещения оцениваемого объект составила 23 458 руб./кв.м/год без НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей.



# 10.3.7. Определение арендной ставки машино-места в подземном паркинге

Методология расчета представлена при определении величины арендной ставки офисного помещения.

# 10.3.8. Обоснование выбора объектов-аналогов

# Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики оцениваемого объекта, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение ЮЗАО, ЗАО г. Москвы;
- типичное использование окружающей застройки объекты коммерческого и жилого назначения:
- тип объекта встроенные помещения;
- назначение объекта паркинг;
- > этаж расположения подземный;
- класс здания, в котором расположены помещения бизнес центр класса "А";
- состояние здания хорошее.

# Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектованалогов должно быть обосновано.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице, а также выявленные Оценщиком предложения, указанные в разделе 8.3 настоящего отчета.

Табл. 10.9

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники	
"Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	http://www.avito.ru	
	http://www.cian.ru	
	https://theproperty.ru	
	https://www.biz-cen.ru	
	https://www.beboss.ru	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

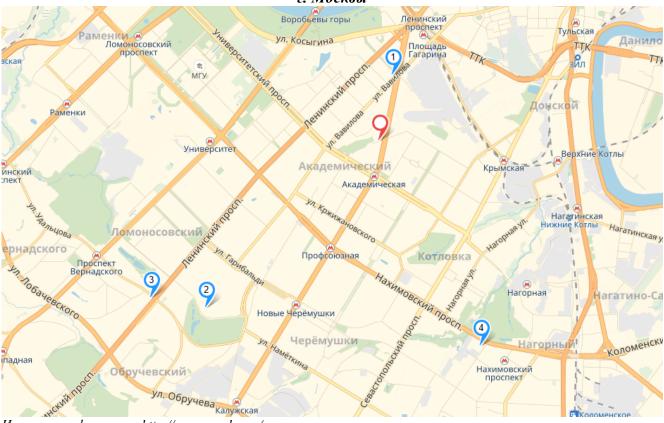
В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, представленных в открытых источниках информации т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с



данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Рисунок 10.2 Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: http://maps.yandex.ru/



Табл. 10.10

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для расчета арендной ставки за машино-место

	Характеристики объектов-	ουσορκά συσεκιπου-απά	Объекты-аналоги	penonon emuona su	THE THEOLOGICAL THE COMMENT OF THE C	
Группы элементов сравнения	аналогов	Оцениваемый объект	<u>№ 1</u>	№ 2	№ 3	№ 4
Передаваемые имущественные г (обременения) этих прав	грава, ограничения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоя	вшейся или предполагаемой	Типичные для данного сегмента	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного
сделки		рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
эсловия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	3AO	ЮЗАО
	Район	Академический	Гагаринский	Ломоносовский	Проспект Вернадского	Зюзино
	Адрес расположения	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Удальцова, д 1A	г. Москва, Одесская ул., 2, корп. А
Характеристики месторасположения объекта	Название БЦ, класс	Бизнес центр класса A "Principal Plaza (Принципал Плаза)"	Визнес центр класса А "Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) (24к1)"	Бизнес центр класса А "Алгоритм"	Бизнес центр класса А "Удальцова Плаза"	Бизнес центр класса А "Лотос (Корпус А)"
	Станция метро	Академическая	Ленинский проспект	Нахимовский проспект	Нахимовский проспект	Нахимовский проспект
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Тип недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Δ	Класс здания, в котором расположен объект оценки	A	A	A	A	A
Физические характеристики	Площадь, машино-место	Стандартное машино-место	Стандартное машино-место	Стандартное машино-место	Стандартное машино-место	Стандартное машиноместо
	Наличие/отсутствие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Назначение объекта	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов
C	Ставка арендной платы (с НДС), руб./мм/мес	-	12 390	12 300	14 160	15 000
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (без НДС), руб./ руб./мм/мес	-	10 500	10 424	12 000	12 712
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/187690589/	https://www.cian.ru/rent/com mercial/190615540/	https://www.cian.ru/rent/com mercial/193368647/	https://www.cian.ru/rent/commercial/190210893/
	<del></del>					

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Отчет об оценке № 124/06-19



### 10.3.9. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение арендных ставок по выборке объектованалогов.

При сопоставлении арендных ставок предложений использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 10.11

### Элементы сравнения для арендной ставки

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов		
Передаваемые имущественные права, ограничен	ия (обременения) этих прав		
Условия финансирования состоявшейся или пред	полагаемой сделки		
Voyanyanyy	Отличие цены предложения от цены сделки		
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)		
	Административный округ		
	Район		
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения		
	Станция метро		
	Типичное использование окружающей застройки		
	Тип недвижимости		
<b>Физический межением</b>	Класс здания, в котором расположен объект оценки		
Физические характеристики	Площадь, машино-место		
	Наличие/отсутствие охраны		
Organia and a superior and a superio	Назначение объекта		
Экономические характеристики	Структура арендной ставки		

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны  $0\,\%$ .

Объекты-аналоги и оцениваемый объект расположены в различных районах.

Корректировка на район расположения не проводилась, так как оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в районах с одинаковой деловой активностью в одной ценовой зоне между ТТК и МКАД.

Таким образом, корректировка на местоположение в части района расположения не вносится.

Согласно обзору рынка, потребность в парковочных местах остается на высоком уровне, что дает возможность арендодателям сдавать парковочные места по предлагаемым ставкам арендной платы без учета фактора уторговывания. Более того, зачастую машино-место сдается вместе с офисным помещением. Таким образом, корректировка на торг (отличие цены предложения от цены сделки) не вводилась.

Табл. 10.12

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом оценки и объектами-аналогами, либо не выявлено влияние данного фактора в существующей выборке

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов		
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки			



Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов
Vollopus av viiro	Отличие цены предложения от цены сделки
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Административный округ
	Район
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения
	Станция метро
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
Durayuna ayuna yamayamamayamaya	Класс здания, в котором расположен объект оценки
Физические характеристики	Площадь, машино-место
	Наличие/отсутствие охраны
2	Назначение объекта
Экономические характеристики	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, проведение корректировок не требуется.

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан ранее.

Расчет арендной ставки за машино-места методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.



Табл. 10.13

Расчет арендной платы для машино-мест

Группы элементов сравнения Ед. изм. Оцениваемый объект Объекты-аналоги					
Ед. изм.	Оцениваемыи ооъект	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
[руб./мм/мес]	-	10 500	10 424	12 000	12 712
[руб./мм/мес]	-	10 500	10 424	12 000	12 712
[%]	-	1,00	1,00	1,00	1,00
в долях	-	1,00	1,00	1,00	1,00
[%]	-	25%	25%	25%	25%
[руб./мм/мес]	-	2 625	2 606	3 000	3 178
[руб./мм/мес]	-	11 409			
[руб./мм/мес/год]		136 907			
	[руб./мм/мес] [уб./мм/мес] [%] В долях [%] [руб./мм/мес] [руб./мм/мес]	[руб./мм/мес]       -         [%]       -         В долях       -         [%]       -         [руб./мм/мес]       -         [руб./мм/мес/год]       -	EД. ИЗМ.     Оцениваемый объект       [руб./мм/мес]     -       10 500       [руб./мм/мес]     -       10 500       [%]     -       1,00       [%]     -       [руб./мм/мес]     -       [руб./мм/мес]     -       [руб./мм/мес]     -       [руб./мм/мес]     -       136 907	EД. ИЗМ.     Оцениваемый объект     № 1     № 2       [руб./мм/мес]     -     10 500     10 424       [руб./мм/мес]     -     1,00     1,00       В ДОЛЯХ     -     1,00     1,00       [%]     -     25%     25%       [руб./мм/мес]     -     2 625     2 606       [руб./мм/мес]     -     11 409       [руб./мм/мес/год]     136 907	БД. ИЗМ.         ОПЕНИВАЕМЕН ООБЕКТ         № 1         № 2         № 3           [руб./мм/мес]         -         10 500         10 424         12 000           [уб]         -         1,00         1,00         1,00           В долях         -         1,00         1,00         1,00           [уб]         -         25%         25%         25%           [руб./мм/мес]         -         2 625         2 606         3 000           [руб./мм/мес]         -         11 409             [руб./мм/мес/год]         136 907

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, арендная ставка за машино-места оцениваемого объект составила 136 907 руб./мм/год без НДС, с учетом операционных расходов.

Отчет об оценке № 124/06-19



### 10.3.10. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где PGIi — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

Kvi — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

Kli — коэффициент потерь от неплатежей.

### Определение коэффициента недоиспользования

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 8, коэффициент недоиспользования для объектов офисного назначения класса "А" составляет 13,0%.

Уровень недоиспользования для машино-мест принимается равным уровню вакантности для офисных помещений, исходя из обычаев делового оборота. Арендаторам помещений предоставляются машино-места пропорционально занимаемой площади, поэтому уровень недоиспользования офисных площадей и машино-мест сопоставим.

### Определение коэффициента потерь от неплатежей

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- **выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.**

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

### 10.3.11. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

### Определение операционных расходов

Для расчета величины ЧОД необходимо определить операционные расходы для оцениваемого объекта недвижимости.



Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sub>14</sub>.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Оценщик принял решение определить операционные расходы на основании рыночных данных.

Состав операционных расходов:

- на управление объектом недвижимости;
- ▶ на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- > резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Величина операционных расходов была определена по данным аналитического агентства StatRielt. По данным источника, операционные расходы при эксплуатации офисными помещениями находятся в диапазоне от 19 до 33% от суммы арендного платежа.

В рамках данного отчета величина операционных расходов Объекта оценки определена на уровне нижнего значения представленных диапазонов в размере 19%, учитывая класс здания, в котором расположены оцениваемые объекты.

### 10.3.12. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Выбор конкретной модели расчета коэффициента капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

доход на капитал (ставка дисконтирования);

<sup>14</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.



**в**озврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 8, ставка дисконтирования для офисных объектов в среднем составляет 9,75%.

Учитывая состояние на рынке коммерческой недвижимости Москвы и класс оцениваемого здания, Оценщик в расчетах принимает данное значение ставки капитализации для оцениваемого объекта.

### 10.3.13. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости методом прямой капитализации приведено в табл. ниже.

Табл. 10.14

	Определение стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации			
<b>№</b> п/1	т Наименование	Ед. изм.	Значение	
1	Арендопригодная площадь офисных помещений	KB.M	11 002,9	
2	Среднерыночная величина ставки арендной ставки за офисные объекты, без НДС с учетом эксплутационных руб./кв.м/год 23 458			

12	подхода (без НДС)	руб.	2 008 023 621
10	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного		2 000 022 (21
11	Ставка капитализации	%	9,75%
10	Чистый операционный доход	руб.	195 782 303
9	Операционные расходы офисы	руб.	45 924 244
8	Действительный валовый доход	руб.	241 706 547
7	Потери от недоиспользования помещений	руб.	36 117 070
6	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,0%
5	Потенциальный валовый доход (1*2+3*4)	руб.	277 823 617
4	Арендная ставка 1 машиноместа без НДС	руб./мм/год	136 907
3	Количество машиномест	м/места	144
_	расходов	F)	
2	Среднерыночная величина ставки арендной ставки за офисные объекты, без НДС с учетом эксплутационных	руб./кв.м/год	23 458
1	Арендопригодная площадь офисных помещении	KB.M	11 002,9

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки без НДС составляет:

### 2 008 023 621 руб.

(Два миллиарда восемь миллионов двадцать три тысячи шестьсот двадцать один) руб.



# 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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

Поскольку расчет рыночной стоимости Объекта оценки проведен с помощью одного (доходного) подхода согласование результатов не требуется.

Табл. 11.1

Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки Стоимость в рамках подхода Удельный вес подхода Рыночная стоимость № п/п Подходы (без НДС), руб. (без Н<u>ДС), руб.</u> Сравнительный Не применялся Не применялся Не применялся Доходный 2 008 023 621 2 008 023 621 3 Затратный Не применялся Не применялся Не применялся 2 008 020 000 Рыночная стоимость объекта оценки, (округленно)

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно (без НДС):

### 2 008 020 000 руб.

### (Два миллиарда восемь миллионов двадцать тысяч) руб.

Рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, основанной на субъективных суждениях Оценщика, использованных им методов, допущениях и объеме доступной для анализа информации.

Табл. 11.2 Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (стоимостные показатели по каждому оцениваемому объекту)

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв.м / Протяженность, м	Местоположение	Справедливая (рыночная) стоимость по состоянию на 29.12.2017, округленно, руб.
1	77:06:0002006:2635		17 705,60	—г. Москва, просп. —60 детня Октября	1 626 930 000
2	77:06:0002006:2636	-Нежилые помещения -	656,7		119 990 000
3	77:06:0002006:2786		182,7		41 624 000
4	77:06:0002006:2785		47		28 111 000
5	77:06:0002007:2407	Водопровод	592,3	—д. 10А	29 920 000
6	77:06:0002006:2702	Кабельная линия	12 893,6	_	161 445 000
	Итого (округленно)				2 008 020 000

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком



# 12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ







г. Москва

«10» января 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора Олейникова В.А., действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Директора Управления по развитию бизнеса направление «Финансовый консалтинг» **Терешина Ивана Владимировича**, паспорт 94 06 730759, выдан Управлением Внутренних Дел г. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики 02.11.2006 г.:

- Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанных с проведением работ по оценке, проведением встреч с Заказчиками и Партнёрами, консультирование Клиентов, участием в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) Заключать и подписывать от имени Общества Договоры на проведение оценки, сумма которых составляет не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
- 3) Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета, Акты выполненных работ;

Подпис

Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке,
 а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Терёшина Ивана Владимировича

\_удостоверяю,

В.А. Олейников

Генеральный директор ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» 105082, Россия, г. Москва ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 тел./факс: +7 (495) 797-30-31 www.srgroup.ru





## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

# №1800SB4000073 INSURANCE POLICY

### СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

### СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг»

Адрес места нахождения на основании Устава: 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 500 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	405 000 руб. 00 коп. (Четыреста пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,027%	, and the same of
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем бези на расчетный счет Страхов	наличного перечислен щика в срок не поздн	ия денежных средств ее «21» марта 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «15» марта 2018 г.		марта 2019 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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

### СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва ул. Островная, д.4.

От имени Страховинка:

я страходих В. Агаджанова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва често образования «15» марта 2018 г. ч







### СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180Е0В4070256

### СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Колмыкова Мария Владимировна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,0359	/0
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно п средств на расче «10» сентября 201		ого перечисления денежных ховщика в срок <b>не позднее</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «06» сентяб	ря 2018 г.	по «05» сентября 2019 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. — 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3,33% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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

### СТРАХОВЩИК:

От имени Стражовщика

Место выдачи Страховой

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

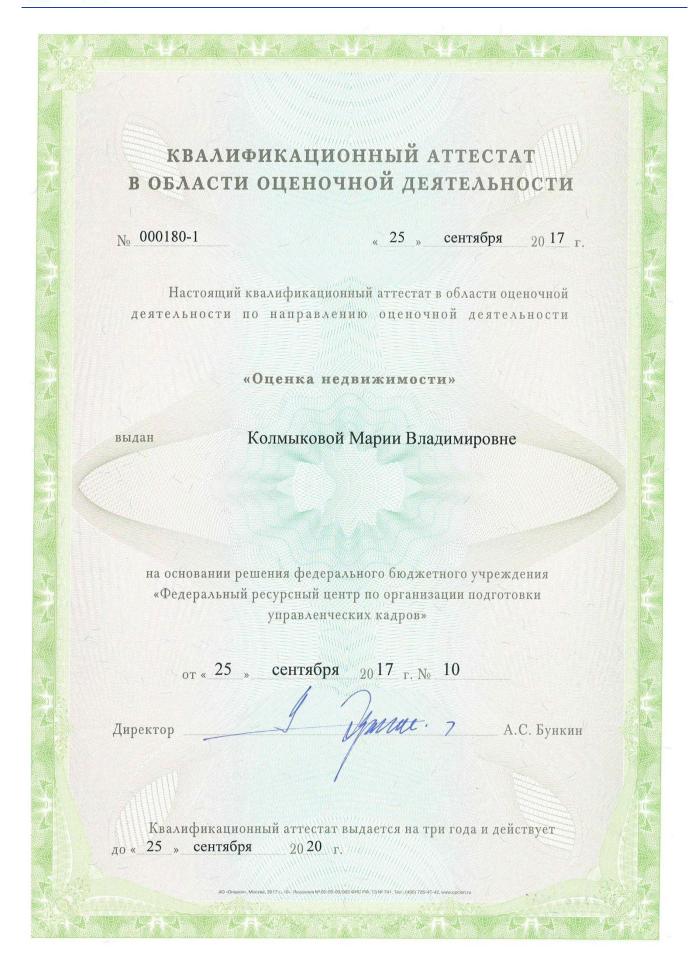
Агаджанова/

полиса: г. Москва

744

Дата выдачи «03» сентября 2018 г.







# **13.** ПРИЛОЖЕНИЕ № **2.** КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

## документов,







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕАОК С НЫМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

1 8 8 8 8 2013

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2007 №0754-94119836

- Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.12.2010 №1
- Акт приема-передачи объекта недвижимости от 24,01.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасв

 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17 705,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII - комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV - комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII - комнаты 1; помещение XXVIII - комнаты 1; этаж тех., помещение XXIV - комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III - комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II - комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I - комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV - комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII - комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV - комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVII - комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII - комнаты 43, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII - комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX - комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XXI - комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI - комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXIII - комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII - комнаты с 1 по 64, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10А

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665

Регистратор

Василенко Д. В.

МΠ

(подпись)

77-AO 216775



















77-AH

157922





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АН № 159449, дата выдачи 04.03.2011

Дата выдачи: 1 8 МАР 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-94119836 с изменениями и дополнениями от 25.09.2007, 09.10.2008, 11.08.2009, 06.10.2009, 27.10.2010

- Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.12.2010 №4
- Акт приема передачи объекта недвижимости от 24.01.2011 №4-ПИФ-СП-2010

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Кабельная линия, назначение: нежилое, Протяженность 12893,55 м., инв.№ 77-06-02006-000-A100000028, адрес объекта: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10а

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-22/018/2010-943

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-22/003/2011-225

Регистратор

Баранова А. В.

М.П.

(подпись)

77-AH 157921

PO



### ФГИС ЕГРН

ние органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
	(вид объек	ста недвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018 Na 99/2018/1786341	39		
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2785			
		•	

0000	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2631/26 (02803127:0013)
Адрес:	Москва, пр-кт 60-летия Октября, д 10А
Площадь:	47
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5456000

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Помещение				
	(нид объекта недвижи	мости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	<u> </u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018 No 99/2018/178634139				
Кадастровый номер:			77:06:0002006:2785	5
Кадастровые номера иных объектов неде которых расположен объект недвижимос		77:06:0002006:1027		
Кадастровые номера объектов недвижим образован объект недвижимости:	ости, из которых	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объе	ктов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижи предприятия как имущественного компл				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов		данные отсутствуют		
культурного наследия:				
Сведения о кадастровом инженере:				
данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Государстве			ФГИС ЕГРН	

М,П



Помещение					
		(янд объекта недвижимости			
Лист № Раз	т № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> : Всего разделов: Всего листов выписки:				
19.09.2018 N	99/2018/178634139				
Кадастровый но	мер:		77:06:0002006:2785		
Статус записи об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" об объекте недвижимости:					
Особые Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 07.04.2011 № 77-77-12/002/2011-384 и кадастрового паспорта от 10.12.2010 г. на дату обследования 06.07.2009 г. Условный номер: 77-77-06/121/2009-818 Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.					
Получатель Карпушев Олег Александрович выписки:					

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



### Раздел 2

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

По	омещение					
	(нид объекть педвижимости)					
Лис	ст № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
19	.09,2018 № 99/2018/178634139					
Кад	цастровый номер:			77:06:0002006:2785		
1.	Правообладатель (правообладатели):			Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саввинские 1.1. палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"		
2.	Вид, номер и дата государственной ре	егистрации права;	2.1. Долевая собственность, № 77:06:0002006:2785-77/015/2017-1 от 21.08.2017			
3.	Ограничение прав и обременение объ	екта недвижимости;	не зарегистрировано			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		даннь	е отсутствуют			
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		даннь	е отсутствуют			
7.	<ol> <li>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;</li> </ol>		данные отсутствуют			
8.	<ol> <li>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;</li> </ol>					
9.	9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют			
10.	Сведения об осуществлении государственной без необходимого в силу закона согласия трет	регистрации сделки, права, ограничения права ъего лица, органа:	даннь	ве отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



### ФГИС ЕГРН

ание органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
	(вид объе	тта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018 Na 99/2018/178633	750		
Кадастровый номер:		77:06:0002006:2786	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	30.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	117036 Москва, р-н Академический, пр-кт 60-летия Октября, д 10а
Площадь:	182.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	27382000

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Помещение				
	(нид объекта недвижи	мости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	<u> </u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018 № 99/2018/178633750				
Кадастровый номер:			77:06:0002006:2786	6
Кадастровые номера иных объектов неде которых расположен объект недвижимос		77:06:0002006:1027		
Кадастровые номера объектов недвижим образован объект недвижимости:	ости, из которых	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объе	ктов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижи предприятия как имущественного компл.				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:				
данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:				
Государстве	нный регистратор			ФГИС ЕГРН

М,П



				in the second se		
Помещение						
	(вид объекта ведоняемности)					
Лист № Разд	цела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: Всего листов выписки:			
19.09.2018 №	99/2018/178633750					
Кадастровый но	мер:		77:06:0002006:2786			
Статус записи об объекте недвижимости:	объекте					
Особые Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 25.11.2011 г. № 77- 77-06/029/2011-557. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 13.09.2011 г., дата обследования 06.07.2009 г. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.						
Получатель выписки:	Карпушев Олег Алексан	идович				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



### Раздел 2

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

По	<b>Гомещение</b>					
	(вид объекта педхижимости)					
Лист № Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>2</u> :				Всего разделов:	Всего листов выписки:	
19.09.2018 № 99/2018/178633750						
Кад	Кадастровый номер:			77:06:0002006:2786		
1.	1. Правообладатель (правообладатели):			Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саввинские 1.1. палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"		
2.	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Долевая собственность, № 77:06:0002006:2786-77/015/2017-1 от 21.08.		02006:2786-77/015/2017-1 от 21.08.2017			
3.	3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано			
5.	5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют			
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют					
7.	7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;		данные отсутствуют			
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:					
9.		ливших, но не рассмотренных заявлений о ава (перехода, прекращения права), ограничения гм, сделки в отношении объекта недвижимости:	данны	е отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной без необходимого в силу закона согласия трет	регистрации сделки, права, ограничения права ъего лица, органа:	данны	е отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Назначение:

место:

Наименование:

Вид жилого помещения:

Кадастровая стоимость, руб.:

Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-

### ФГИС ЕГРН

юлное наименование органа регистрации пра

Раздел 1

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
(ищ объекта пединятимости)				
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	;	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018 № 99/2018/178633641				
Кадастровый номер:	Кадастровый номер: 77:06:0002006:2636			
·				
Номер кадастрового квартала:		77:06:0002006		
Дата присвоения кадастрового номера:		12.12.2012		
Ранее присвоенный государственный уч	данные отсутствуют			
Адрес:		г. Москва, просп. 60-лет	ия Октября, д. 10А	
Плотгелт :		656.7		

Нежилое помещение

Нежилое помещение

данные отсутствуют

Этаж № 1

96663000

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН



	вышиски;
1000000000000000000000000000000000000	в вышиски:
10.00.2019 36. 00/2019/179/22/41	
19,09,2016 74 99/2016/1/8033041	
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  77:06:0002006:1027	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов данные отсутствуют	
культурного наследия;	
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
	,
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному данные отсутствуют	
виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального	
уснда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого	
использования:	
<u>'</u>	"
Государственный регистратор ФГИС	СЕГРН

М,П



Помещение				
		(нид объекта недвижимости	r)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов р	аздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018 Nr 99/2018/178633641			-	
Кадастровый номер:			77:06:0002006:2636	
Статус записи об объекте недвижимос	ти:	Сведения об объекте недвижимос	ти имеют статус "актуалы	ные, ранее учтенные"
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:		Карпушев Олег Александрович		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М,Π,



### Раздел 2

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

Пσ	мещен	не					
	(0.00	508 976	(нид объекта недн	ниност	100	Too.	
Ли	CT №	Раздела <u></u>	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	Bo	сего листов выписки:
19	.09.201	18 № 99/2018/178633641					
Ka,	цастро	вый номер:			77:06:0002006:2636		
1.	Право	ообладатель (правообладатели).	1	1.1.			фонд недвижимости "Саввинские авляющая компания "НРК-Капитал
2.	Вид,	номер и дата государственной р	регистрации права;	2.1.	Долевая собственность, Л	<u>6 77-77-06</u>	/103/2012-666 от 11.01.2013
	Ограг	ничение прав и обременение об	ъекта недвижимости;		Revised to		
		вид:		Доверительное управление, Нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Москва, просп.60-Легия Октября, д.10А, усл. №77-77-06/103/2012-666, этаж 1, помещение IV - комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114			
		дата государственной регистрации:			11.01.2013		
		номер государственной регистрации:			77-77-12/002/2011-383		
3.		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 21.02.2007 по 31.12.2017			
	3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК- Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У., ИНН: 7704572215			
		основание государственной ре	гистрации:	21.0 Вып ЭМ Зая 08.1	02.2007 №0754-94119836; писка из реестра паевых и г-12/6278;	нвестиционны	регистрированные ФСФР России от нных фондов от 04.03.2011 №73-11-  х паев для юридических лиц от от 24.01.2011
5.	Заявл	енные в судебном порядке прав	ва требования:	дан	ные отсутствуют		
6.	Сведе	ения о возражении в отношения	зарегистрированного права:	дан	ные отсутствуют		
7.		ения о наличии решения об изъ арственных и муниципальных	ятии объекта недвижимости для нужд:	данные отсутствуют			
8.		ения о невозможности государс юбладателя или его законного г	гвенной регистрации без личного участия представителя:				_
9.	провед	ении государственной регистрации п	упивших, но не рассмотренных заявлений о зава (перехода, прекращения права), ограничения ти, сделки в отношении объекта недвижимости:		едставлены документы на: ись №06/031/2014-956 от 0		ия договора аренды (субаренды), 16:38 на данный объект.
10.	Сведен	ия об осуществлении государственно димого в силу закона согласия третье	й регистрации сделки, права, ограничения права без го лица, органа:	дан	ные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



### ФГИС ЕГРН

ние органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
(вид объекта веданилимости)				
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
19.09.2018 Nr 99/2018/178633091				
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635				

Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	12,12,2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Площадь:	17705.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, мапиноместо:	Этаж № 8, Этаж № 9, Этаж № 6, Этаж № 11, Подземный этаж № 3, Этаж № 18, Этаж № 15, Подземный этаж № 1, Этаж № 16, Этаж № 7, Этаж № 13, Этаж № 4, Этаж № 10, Этаж № 14, Подземный этаж № 2, Этаж № 17, Этаж № 12, Этаж № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1347726000

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Помещение					
(нид объекта веданиемности)					
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
19.09.2018 № 99/2018/178633091					
Кадастровый номер:		77:06:0002006:2635			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0002006:1027			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса;					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
·					
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:		Гальппин Александр Владимирович №49-14-36			
·		4			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;		данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М,П.



Помещение					
		(вид объекта недвижимости	1)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов р	раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
19.09.2018 Na 99/2018/178633091					
Кадастровый номер:			77:06:0002006:2635		
			-		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.			
Получатель выписки:		Карпушев Олег Александрович			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М,Π,





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

По	Помещение						
201000	(яид объекта веди			инмост	DOF	Total	
Ли	Лист № Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>2</u> :				Всего разделов:	Всего листов выписки:	
19	19.09.2018 № 99/2018/178633091						
Кал	Кадастровый номер:				77:06:0002006:2635		
1.	Право	юобладатель (правообладатели):			Захрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саввинские 1.1. палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"		
2.	Вид, г	номер и дата государственной р	егистрации права;	2.1. Долевая собственность, № 77-77-06/103/2012-665 от 11.01.2013			
	Ограг	пичение прав и обременение объ	екта недвижимости;		12		
3.	вид:		Доверительное управление, Нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10A, усл. №77-77-06/103/2012-665, этаж 1 подземный, помещение III - комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение III - комнаты с 1 по 35; этаж 3 подземный, помещение II - комнаты з, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I - комнаты с 1 по 25; антресоль 1, помещение XII - комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV - комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII - комнаты с 1 по 37; этаж 1, помещение IV - комнаты с 1 по 14, 14a, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII - комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV - комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI - комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVIII - комнаты 43, 61, 81; этаж 6, помещение XVIIII - комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX - комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX - комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI - комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII - комнаты с 1 по 19, 19a, с 20 по 47, 47a, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII - комнаты с 1 по 64				
		дата государственной регистра	пии:	11.0	1.2013		
		номер государственной регист	***************************************	77-7	77-12/002/2011-383		
			ограничение прав и обременение объекта	c 21	.02,2007 по 31,12,2017		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК- Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У., ИНН: 7704572215		
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2007 №0754-94119836; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 04.03.2011 №73-11- ЭМ-12/6278; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.12.2010 №1; Акт приема-передачи объекта недвижимости от 24.01.2011			
5.	Заявл	вяленные в судебном порядке права требования;		данные отсутствуют			
6.	Сведе	ния о возражении в отношении	зарегистрированного права:	дан	ные отсутствуют		
7.	<ol> <li>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;</li> </ol>		данные отсутствуют				
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:						
9.	провед	ении государственной регистрации пр	упивших, но не рассмотренных заявлений о ава (перехода, прекращения права), ограничения ги, сделки в отношении объекта недвижимости:		дставлены документы на: Регистр ещений, запись №06/107/2013-98	рация договора аренды нежилых 2 от 26.09.2013 11:30 на данный объект.	
10.		ия об осуществлении государственной димого в силу закона согласия третьег	й регистрации сделки, права, ограничения права без о лица, органа:	дан	ные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



#### Раздел 9

### Вышиска из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о части (частих) помещения

Помещение					
		(вид объекта не	движимости		
Лист № Раздела <u>9</u>		Всего листов раздела 9:		Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018 № 99/2018	/178633091				ii
Кадастровый номер:				77:06:0002006:2635	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	C		использовании или ограничения права на и обременения объекта недвижимости
1	19	данные отсутствуют		дан	ные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



#### ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

#### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра нелвижимости:

подъижимости.							
Сооружение							
	100	вид объекта недви	жимости				
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов ра	здела <u>1</u> :	Всего р	азделов:	Boen	о листов в	выписки;
19.09.2018 No 99/2018/178632515	×				271		
Кадастровый номер:			77:06:0	002007:240	7		
Номер кадастрового квартала:		77:06:0002007					
Дата присвоения кадастрового номера:		01.01.2013					
Ранее присвоенный государственный у	нетный номер:	Условный номер: 119842					
Адрес:		проспект 60-летия Октября,	вл.12				
Основная характеристика (для сооруже	ния):	протяженность		592.3		м	
		тип			значение		единица измерения
Назначение:		коммунальное					
Наименование:		Водопровод					
Количество этажей, в том числе подзем	ных этажей:	данные отсутствуют					
Год ввода в эксплуатацию по завершени	и строительства:	2009					
Год завершения строительства:		данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.:		1676475.54					
Государственный регистратор				_	ФГИС ЕГРН		_
полное наимо	енование должнос	ти	под	пись	и	нициалы,	фамилия





#### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение				
		вид объекта недви	жимости	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов ра	здела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018 No 99/2018/178632515	3309			*
Кадастровый номер:			77:06:0002007:2407	
		1		
Кадастровые номера иных объектов нед пределах которых расположен объект не		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, маши расположенных в здании или сооружени		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижи которых образован объект недвижимост		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных обы недвижимости;	ектов	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижи предприятия как имущественного комп.				
Сведения о включении объекта недвижи единого недвижимого комплекса:	имости в состав			
Кадастровый номер земельного участка в состав единого недвижимого комплек недвижимости расположены на одном з участке	са объекты	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижнобъектов культурного наследия:	имости в ресстр	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют		
Стагус записи об объекте недвижимост	и:	Сведения об объекте недвиж	гимости имеют статус "а	жтуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:		права, обременение объекта назначениием «Нежилое». С необходимые для заполнени отсутствуют. Сведения необх	недвижимости) зарегис ведения необходимые д я раздела 5.1 отсутствук кодимые для заполнения	незасвидетельствованные». Право (ограничение трировано на данный объект недвижимости с ля заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения от. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 и раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для димые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:		Карпушев Олег Александрог	вич	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наиме	нование должно	ик	подпись	инициалы, фамилия



Раздел 2

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

Co	руже	ние					
			вид объекта нед	вижи	мости		
Ли	et № _	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	_	Всего листов выписки:
19	.09.201	18 № 99/2018/178632515			207		
Ka,	астро	вый номер:			77:06:0002007:2407		
1.	Прави	ообладатель (правообладателя).		1.1.	предусмотренные Ф прав на недвижимое основании данных л реестре владельцев и инвестиционных па	едеральным имущество пидевых счет инвестицион в Закрытого винские пала	педвижимости и данные о них, законом "О государственной регистрации и сделок с ним", устанавливаются на юз владельцев инвестиционных паев в ных паев и счетов депо владельцев о паевого инвестиционного фонда вты" под управлением ООО Управляющая Менеджмент)"
2.	Вид,	номер и дата государственной р	егистрации права;	2.1.	Долевая собственно	сть, № 77-77	7-22/003/2011-241 от 04.03.2011
	Ограг	ничение прав и обременение об	ьекта недвижимости:				
		вид:		77-		юдопровод, 1	, просп.60-Летия Октября, д.10а, усл.№ назначение: нежилое, Протяженность 00000020
		дата государственной регистра	лии:	04.0	03,2011		
		номер государственной регист	рации;	77-	77-22/003/2011-241		
3.	3.1.1.	срок, на который установлено недвижимости:	ограничение прав и обременение объекта				
		лицо, в пользу которого устано объекта недвижимости:	влено ограничение прав и обременение		цество с ограниченно питал (Эссет Менедж		нностью Управляющая компания "НРК- ИНН: 7704572215
		основание государственной ре	гистрации:	21.0		119836 с изм	, зарегистрированные ФСФР России венениями и дополнениями от 25.09.2007, 7.10.2010
5.	Заявл	енные в судебном порядке прав	а требования:	дан	ные отсутствуют		
6.	Сведе	ения о возражении в отношения	зарегистрированного права:	дан	ные отсутствуют		
7.	75 MRNISCHED	ения о наличии решения об изъ арственных и муниципальных	ттии объекта недвижимости для нужд:	дан	ные отсутствуют		
8.	721 NEWSTERN	ения о невозможности государс обладателя или его законного г	гвенной регистрации без личного участия редставителя:				
9.	заявл прекр			дан	ные отсутствуют		
10.		ичения права без необходимого	ственной регистрации сделки, права, в силу закона согласия третьего лица,	дан	ные отсутствуют		
Го	ударс	твенный регистратор		815		ФГИС ЕГРІ	н
	pod 200	705 706 903	нование должности		подпись		инициалы, фамилия



#### ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

#### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение						
	200	вид объекта недви	жимости			
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов ра	здела <u>1</u> :	Всего р	азделов:	Boero	листов выписки;
19.09.2018 № 99/2018/178640474	720				**	
Кадастровый номер:			77:06:0	002006:2702	2	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0002006				
Дата присвоения кадастрового номера:		25.11,2013				
Ранее присвоенный государственный уч	етный номер:	Условный номер: 125143				
Адрес:		ЮЗАО, район Академически	ий, проспект	60летия Ов	тября, вл.12	
Основная характеристика (для сооружет	пия):	протяженность		12893.6		м
		тип			значение	единица измерения
Назначение:		коммунальное		•		
Наименование:		Кабельная линия				
Количество этажей, в том числе подземн	ных этажей:	данные отсутствуют				
Год ввода в эксплуатацию по завершени	и строительства:	2009				
Год завершения строительства:		данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:		5317188.48				
Государственный регистратор		_			ФГИС ЕГРН	
полное наиме	нование должнос	ти	под	пись	и	нициалы, фамилия





# Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра

Сооружение				
		вид объекта недви	жимости	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов ра	здела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки;
19.09.2018 Na 99/2018/178640474				-
Кадастровый номер:			77:06:0002006:2702	1
losers so		1		
Кадастровые номера иных объектов нед пределах которых расположен объект н		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, маши расположенных в здании или сооружен		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижи которых образован объект недвижимос		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных обы недвижимости;	ектов	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвиж предприятия как имущественного комп				
Сведения о включении объекта недвиже единого недвижимого комплекса:	имости в состав			
Кадастровый номер земельного участке в состав единого недвижимого комплек недвижимости расположены на одном з участке	са объекты	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвиж объектов культурного наследия;	имости в реестр	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимост	и;	Сведения об объекте недвиж	гимости имеют статус "а	жтуальные, ранее учтенные"
Особые отметки;		права, обременение объекта назначениием «Нежилое». С необходимые для заполнени отсутствуют. Сведения необх	недвижимости) зарегис ведения необходимые д я раздела 5.1 отсутствук кодимые для заполнения	незасвидетельствованные». Право (ограничение трировано на данный объект недвижимости с ля заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения от. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 и раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для димые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:		Карпушев Олег Александрог	вич	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наим	енование должно	рги	подпись	инициалы, фамилия
		3.677		ı



Раздел 2

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

Co	руже	ние					
			вид объекта нед	вижи	мости		
Ли	et № _	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	-	Всего листов выписки:
19	.09.201	I8 № 99/2018/178640474			41		
Ka,	астро	вый номер:			77:06:0002006:2702	2	
1.	Прави	ообладатель (правообладателя).		1.1.	предусмотренные Ф прав на недвижимое основании данных л реестре владельцев инвестиционных па	едеральным с имущество пицевых счет инвестицион ев Закрытого винские пала	недвижимости и данные о них, законом "О государственной регистрации и сделок с ним", устанавливаются на извладельцев инвестиционных паев в иных паев и счетов дено владельцев о паевого инвестиционного фонда аты" под управлением ООО Управляющая Менеджмент)"
2.	Вид,	номер и дата государственной р	егистрации права:	2.1.	Долевая собственно	сть, № 77-77	7-22/003/2011-225 от 04.03.2011
	Ограг	ничение прав и обременение об	ьекта недвижимости:				
		вид:		77-	77-22/018/2010-943, F	Сабельная ли	а, просп.60-Летия Октября, д.10а, усл.№ пия, назначение: нежилое, 77-06-02006-000-A100000028
		дата государственной регистра	тия:	04.6	03,2011		
		номер государственной регист	рации:	77-	77-22/003/2011-225		
3.	3.1.1.	срок, на который установлено недвижимости:	ограничение прав и обременение объекта	по	31,12,2017		
		лицо, в пользу которого устано объекта недвижимости:	овлено ограничение прав и обременение		щество с ограниченно питал (Эссет Менедж		нностью Управляющая компания "НРК- ИНН: 7704572215
		основание государственной ре	гистрации:	21.6		119836 с изм	, зарегистрированные ФСФР России ненениями и дополнениями от 25.09.2007, 7.10.2010
5.	Заявл	енные в судебном порядке прав	а требования:	дан	ные отсутствуют		
6.	Сведе	ения о возражении в отношения	зарегистрированного права:	дан	ные отсутствуют		
7.	75 species	ения о наличии решения об изъ арственных и муниципальных	ятии объекта недвижимости для нужд:	дан	ные отсутствуют		
8.	720 STREET, ST	ения о невозможности государс обладателя или его законного г	твенной регистрации без личного участия представителя:				
9.	заявл прекр		angliffic po propriedo to to the transfer con	дан	ные отсутствуют		
10.		ичения права без необходимого	ственной регистрации сделки, права, о в силу закона согласия третьего лица,	дан	ные отсутствуют		
Го	ударс	твенный регистратор		88		ФГИС ЕГР	н
	po) 100	705 706 903	нование должности	1	подпись		инициалы, фамилия



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

1	помещения		
		Лист № _	
	Да	ra	09 октября 2012 г.
Кадастровый номер		Alles	
Инвентарный номер (ранее присвоенный уче	етный номер) 45:	293:002:00	00199810:0002
1. Описание объекта недвижимого имуществ		2701002100	0133010.0002
		котором	расположено помещение
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено п	омещение 1		
1.3. Общая площадь помещения	656,7	кв. м.	
1.4. Адрес (местоположение):			
Субъект Российской Федерации	город Москва		
Район	Юго-Западнь	ій админи	стративный округ
Муниципальное образование	тип		игородская территория
			а федерального значения
	наименование		ципальное образование
**			мическое
Населенный пункт	ТИП	город	
W.	наименование		Tarille .
Улица (проспект, переулок и т.д.)	ТИП	проспо	
II	наименование	-	ия Октября
Номер дома		]	10A
Номер корпуса			
Номер строения Литера			
Номер помещения (квартиры) Иное описание местоположения			
иное описание местоположения			
1.5. Назначение помещения Нежилое			
		ое, нежилое)	
1.6. Вид жилого помещения в многоквартири	юм доме		
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой		(ко	мната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которов	грасположена ком	ината	
10.77			
1.8. Номер помещения на поэтажном плане			70-74,77-83,85-101,103-114
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) но	мера объекта недв	вижимого	имущества
1.10. Примечание: Дата последней инвента	ризации - 28.09.20	011 г.: До	полнительные характеристики
помещения: Количество комнат - 43; Све	едения о перепл	анировке	(реконструкции) помещения.
выполненной без разрешения - сведения не им	иеются; Иная инфо	ормация -	Объект "Нежилое помещение"
входит в состав объекта, ранее учтенного за инв	вентарным номером	и 45:293:00	2:000199810:0001.
1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Ф	едеральное БТИ»	(свидете	ельство об аккредитации на
осуществление технического учета и техничес	кой инвентаризаці	ии объекто	ов капитального строительства
на территории города Москвы от 21.10.2007 № 0		acronius:	
(наименован	ие органа или организа	нции)	

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» (полное наименование должности)

М.П.

С.Н. Литвинова (инициалы, фамилия)



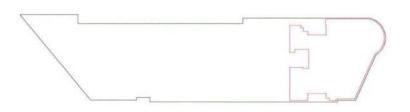
Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0002

2. План расположения помещения на этаже

### 1-ый этаж



Масштаб 1:2000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ»

(полное наименование должности)





С.Н. Литвинова (инициалы, фамилия)

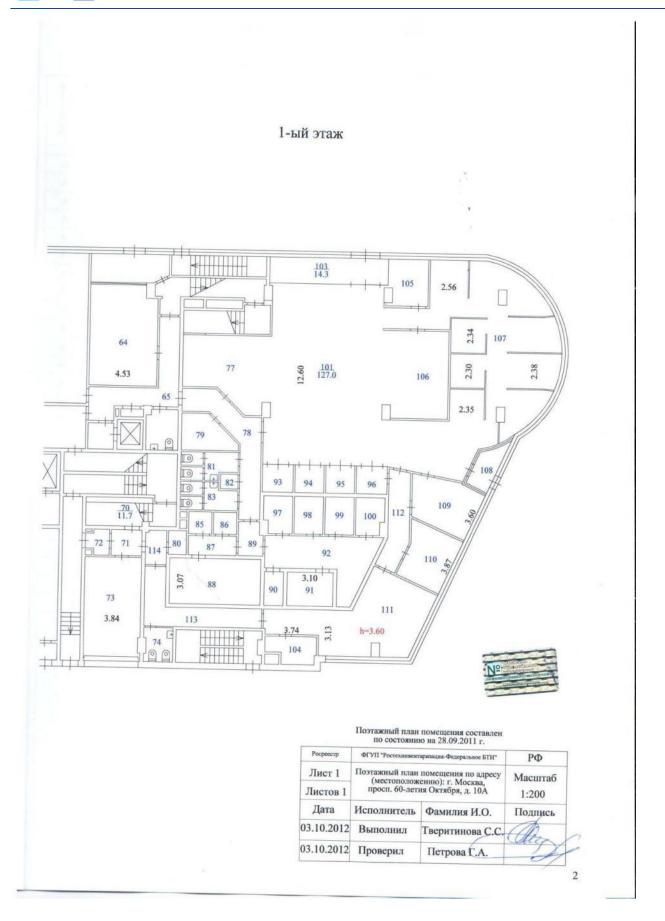


## ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

	помещения	
(вид объекта недвижи		
	Дата	09 октября 2012 г.
(вид объекта недвижимого имущества: здавив, сооружения, помещения)  Дата 09 октября 2012 г.  Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0002  Описание объекта недвижимого имущества  Наименование  Адрес (местоположение):  Субъект Российской Федерации Район Иого-Западный административный округ  Муниципальное образование  Тип внутритородская территория  наименование Муниципальное образование  Населенный пункт тип город  наименование Моеква  Улица (проспект, переулок и т.д.)  Тип проспект  наименование 60-летия Октября  Номер дома Номер корпуса Номер корпуса Номер гороения  Литера Номер помещения (квартиры) Иное описание местоположения  ОГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территория (наименование органа или организации)		
писание объекта нелвижимого имущес	гва	
наименование		
Алрес (местоположение):		
	город Москва	
		административный округ
Луниципальное образование	тип	внутригородская территория
	наименование	
T		
населенный пункт		
, ,	**************************************	
лица (проспект, переулок и т.д.)		
Y	наименование	
		10A
1ное описание местоположения		
ехнического учета и технической инвента орода Москвы от 21.10.2007 № 000410)	ное БТИ» (свидетельство ризации объектов капита	об аккредитации на осуществлени льного строительства на территор







# Экспликация к поэтажным планам помещения

12			НУ				Площади		9200	-
Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	общая	основная	вспомогат сльная	Высота помещений	Поименения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1
Α	1	IV	64	офис		29,7	29,7		3,60	
Α	1	IV	65	коридор		18,0		18,0	3,60	
A	1	IV	70	лестничная клетка		11,7	1	11,7	3,60	
A	1	IV	71	коридор		7,5		7,5	3,60	
A	1	IV	72	тамбур		2,8		2,8	3,60	
A	1	IV	73	офис		34,5	34,5		3,60	
A	1	IV	74	санузел		4,8		4,8	3,60	
Α	1	IV	77	офис		24,1	24,1		3,60	
A	1	IV	78	коридор		38,2		38,2	3,60	
Α	1	IV	79	подсобное		7,4		7,4	3,60	
A	1	IV	80	подсобное		2,1		2,1	3,60	
Α	1	IV	81	санузел		6,7		6,7	3,60	
A	1	IV	82	подсобное		1,2		1,2	3,60	
Α	1	IV	83	санузел		6,7		6,7	3,60	
Α	1	IV	85	кабинет		2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	86	кабинет		2,4		2,4	3,60	
Α	1	IV	87	коридор		4,6		4,6	3,60	
Α	1	IV	88	кабинет		18,9	18,9		3,60	
A	1	IV	89	тамбур		3,6		3,6	3,60	
Α	1	IV	90	подсобное		2,9		2,9	3,60	
A	1	IV	91	подсобное		7,0		7,0	3,60	
A	1	IV	92	коридор		20,3		20,3	3,60	
A	1	IV	93	подсобное		3,8		3,8	3,60	
Α	1	IV	94	подсобное		3,8		3,8	3,60	
A	1	IV	95	подсобное		3,8		3,8	3,60	
Α	1	IV	96	подсобное		3,8		3,8	3,60	
Α	1	IV	97	кабинет		4,7	4,7		3,60	
A	1	IV	98	кабинет		4,7	4,7		3,60	
A	1	IV	99	кабинет		4,7	4,7		3,60	
A	1	IV	100	кабинет		4,7	4,7		3,60	
Α	1	IV	101	офис		127,0	127,0		3,60	
A	1	IV	103	тамбур		14,3		14,3	3,60	
A	1	IV	104	подсобное		5,8		5,8	3,60	
A	1	IV	105	кабинет		8,3	8,3		3,60	
A	1	IV	106	офис		23,0	23,0		3,60	
A	1	IV	107	офис		85,4	85,4		3,60	
A	1	IV	108	тамбур		4,9	(F-68-8-0)	4,9	3,60	

3



A	1	IV	109	кабинет	16,3	16,3		3,60
A	1	IV	110	офис	13,8	13,8		3,60
A	1	IV	111	офис	38,8	38,8		3,60
A	1	IV	112	коридор	10,1		10,1	3,60
A	1	IV	113	коридор	14,0		14,0	3,60
A	1	IV	114	коридор	3,5		3,5	3,60
				Итого по помещению IV	: 656,7	438,6	218,1	
				Итого по этажу 1	: 656,7	438,6	218,1	
				Всего по помещениям	656,7	438,6	218,1	





# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

### помещения

	Ль Дата	ист № <u>1</u> , всего листов <u>6</u> 09 октября 2012 г.
V	Zara	or on the part of the control of the
Кадастровый номер	учетицій номер) 45·20	3.002.000199810.0003
		2.002.000177010.000
1. Описание объекта недвижимого имуще 1.1. Кадастровый номер здания (		отором расположено помещение
1.2. Этаж (этажи), на котором расположен		
антресоль 1, 2, антресоль 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,		
1.3. Общая площадь помещения	17705,6	KB. M.
1.4. Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		административный округ
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Академическое
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	60-летия Октября
Номер дома		10A
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		
1.5. Назначение помещения Нежилое		
1.6. Вид жилого помещения в многокварт	PART A SHARE THE PART OF THE P	, нежилое)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в кото	орой расположена комн	(комната, квартира) ната
1.8. Номер помещения на поэтажном плаком.3,6,10,13-14,23-24,26, 1 подземный пом 63,66-69,75-76,102,115-117, Антресоль 1 поком.1-2, Этаж 3 пом.XV ком.20-21,34,53,58, Этаж 6 пом.XVIII ком.21,24,38, Этаж 7 пом ком.23,25,32, Этаж 10 пом.XXII ком.1-19,19 пом.XXIV ком.1-37, Надстройка пом.XXVII	.III ком.1-35, Этаж 1 пом м.XII ком.1-41, Этаж 2 по Этаж 4 пом.XVI ком.29 .XIX ком.15,23,36, Этаж la,20-47,47a,48-65, Этаж I ком.1, пом.XXVIII ком.	ом.XIII ком.1-103, Антресоль 2 пом.XIV ,56-57, Этаж 5 пом.XVII ком.43,61,81, 8 пом.XX ком.5,7,25, Этаж 9 пом.XXI 11 пом.XXIII ком.1-64, Тех.этаж
1.9. Предыдущие кадастровые (условные		
осуществление технического учета и техн на территории города Москвы от 21.10.2007	Сведения о перепла не имеются; Иная инфора инвентарным номером - Федеральное БТИ» ической инвентаризации	нировке (реконструкции) помещения, омация - Объект "Нежилое помещение" 45:293:002:000199810:0001. (свидетельство об аккредитации на и объектов капитального строительства
Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» (полное наименование должности)	(подпись)  (подпись)	Проверка подлинности:



Лист №2, всего листов 6 Кадастровый номер Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:00032. План расположения помещения на этаже 3 подземный этаж 2 подземный этаж 1 подземный этаж Масштаб 1:1000 Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» С.Н. Литвинова (полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

M.H. · MINGLES



Лист №3, всего листов 6 Кадастровый номер Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003 2. План расположения помещения на этаже 1-ый этаж Антресоль 1 2-ой этаж Антресоль 2 Масштаб 1:1000 Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — С.Н. Литвинова Федеральное БТИ» (инициалы, фамилия) (полное наименование должности) (подпись) мп.

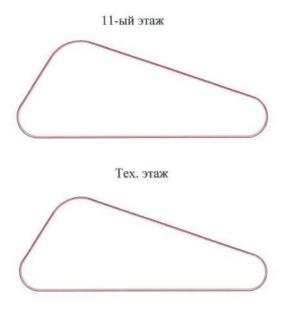


	Ли	ист №4, всего листов 6
Кадастровый номер		-
Инвентарный номер (ранее присвоенный уч	етный номер) _45:293:002:000	199810:0003
2. План расположения помещения на этаже		
	3-ий этаж	_
	4-ый этаж	
	5-ый этаж	
	6-ой этаж	
Масштаб 1:1000	7(10) 447 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	No.
Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»	DOMESTICH PROGRAMMENT OF THE PRO	С.Н. Литвинова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	М.П.	

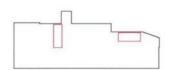


	J	Іист №5, всего листов 6
Кадастровый номер		
Инвентарный номер (ранее присвоенный уче	тный номер) 45:293:002:00	0199810:0003
2. План расположения помещения на этаже		
	7-ой этаж	
	7-0n Stan	
	8-ой этаж	
	9-ый этаж	
	10-ый этаж	
Масштаб 1:1000	XC3 H	
Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ»	STREET, ST.	С.Н. Литвинова
(полное наименование должности)	(полись) М.Н.	(инициалы, фамилия)









Масштаб 1:1000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

(полное наименование должности)

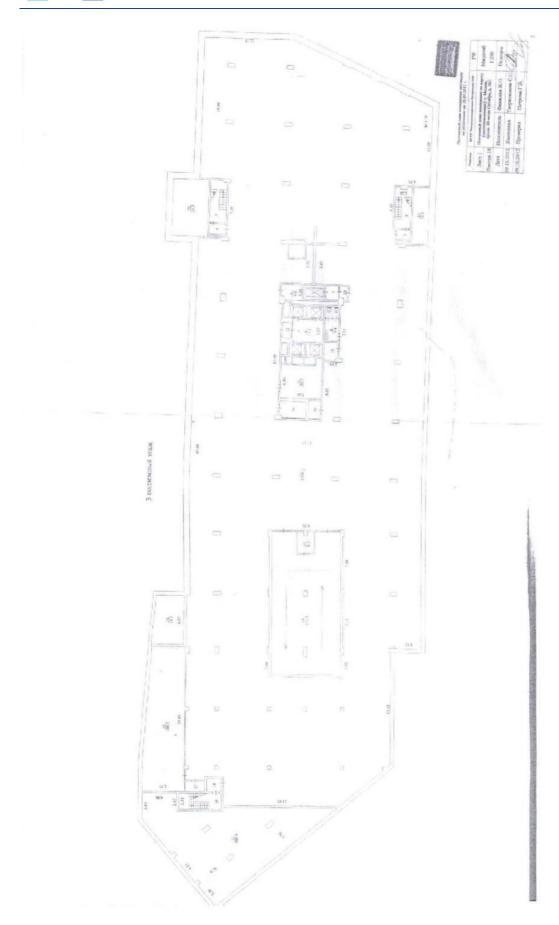




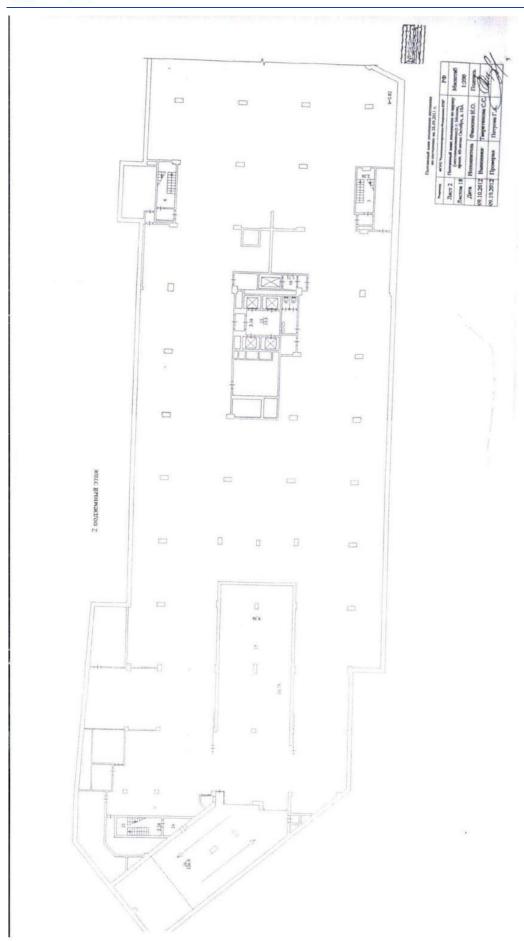
# ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

	помещения		
(вид объекта недвижимого	имущества: здания, сооруже	ения, помещения)	
	Дата	09 октября 2012 г.	
	***		
Инвентарный номер (ранее присвоенный уч	етный номер) 45:29	93:002:000199810:0003	
Описание объекта недвижимого имущества			
Наименование			
Палменование			
Адрес (местоположение):			
Субъект Российской Федерации	город Москва		
Район	Юго-Западный административный округ		
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения	
	наименование	Муниципальное образование Академическое	
Населенный пункт	тип	город	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	наименование	Москва	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект	
The Company of the Co	наименование	60-летия Октября	
Номер дома		10A	
Номер корпуса		1	
Номер строения			
Литера			
Номер помещения (квартиры)			
Иное описание местоположения			
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное технического учета и технической инвентариза города Москвы от 21.10.2007 № 000410) (наименова	БТИ» (свидетельство ации объектов капита ание органа или организа	пьного строительства на территори	
	31.1259.81167	Nº 45 COAL OF THE COAL COACH	
Начальник отдела технической инвентаризации производственного	and and a second	Date opening transportation and the con-	
Управления Московского городского	a socialities		
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация –	THE COMPANY X		
Федеральное БТИ»	The second secon	С.Н. Литвинова	
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	
	М.П.		
	S MICH IS		

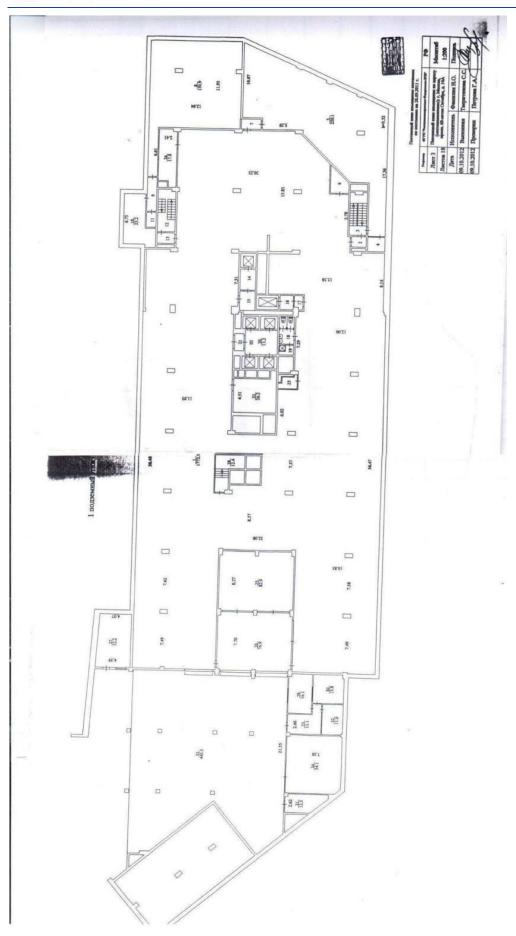




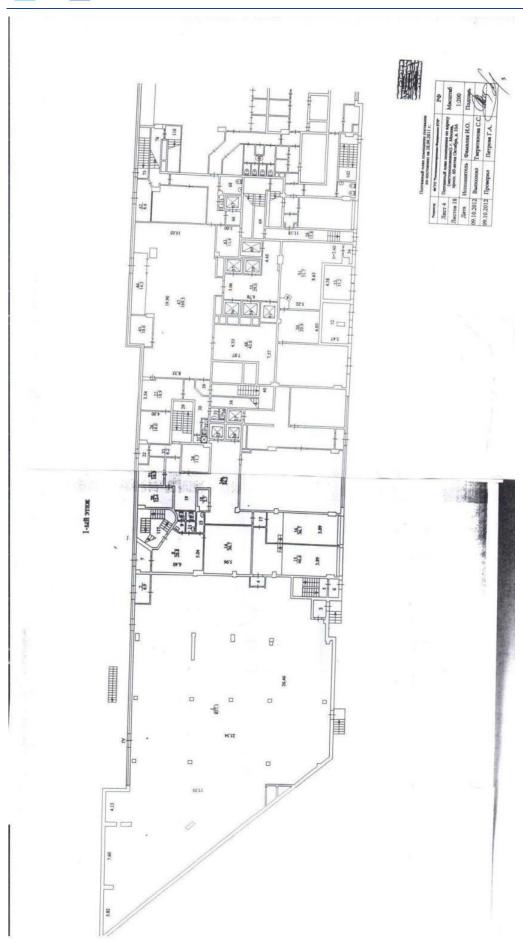




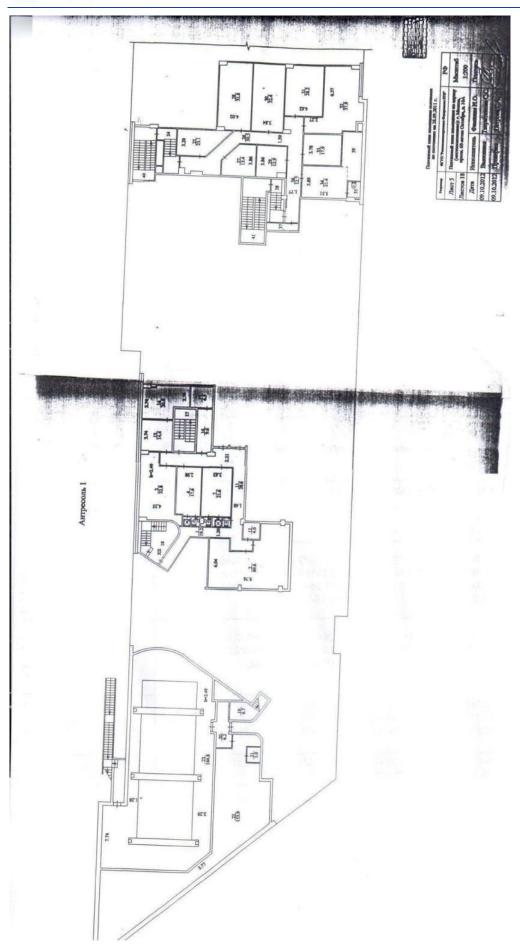








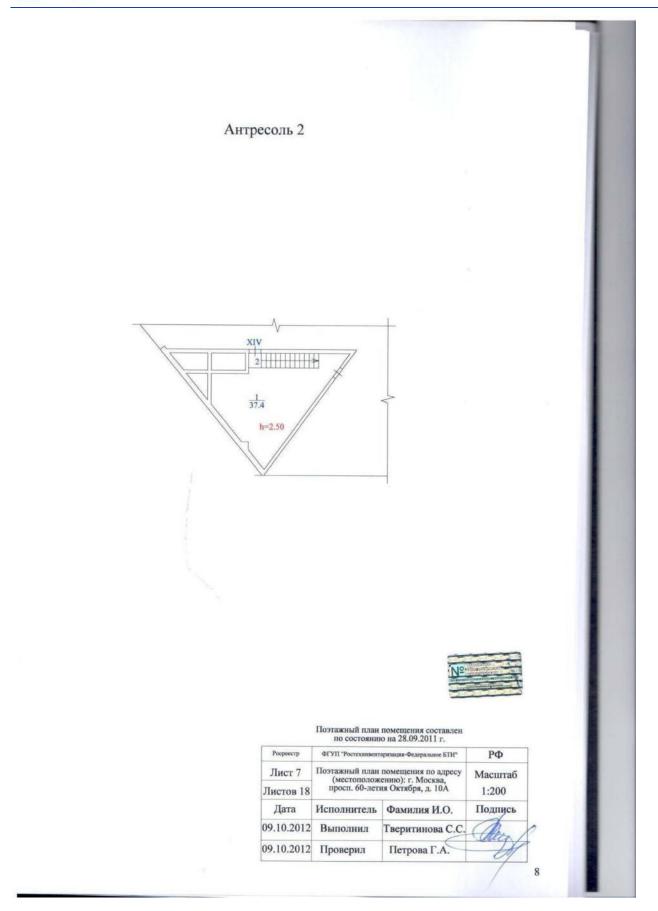




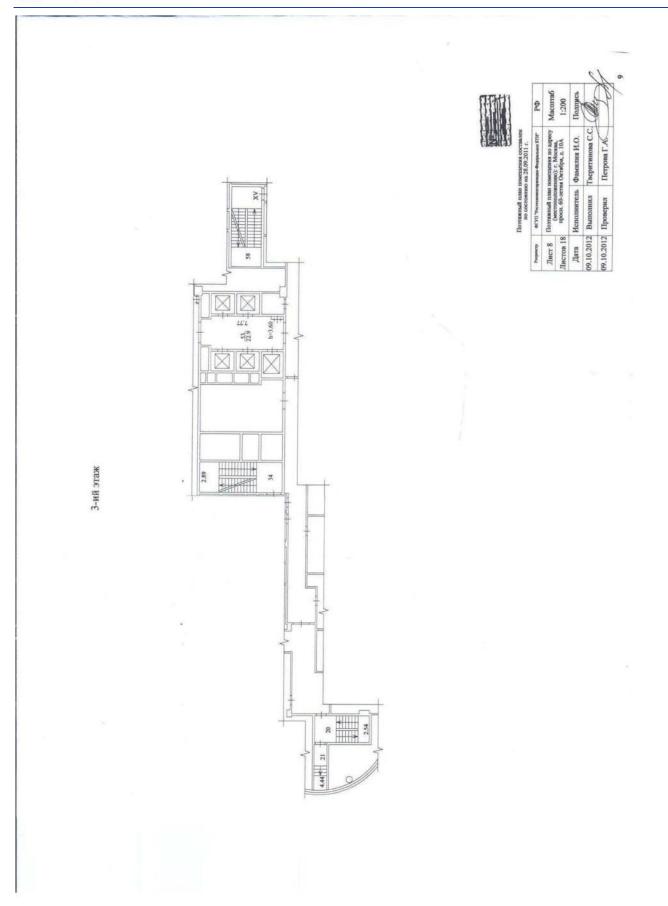






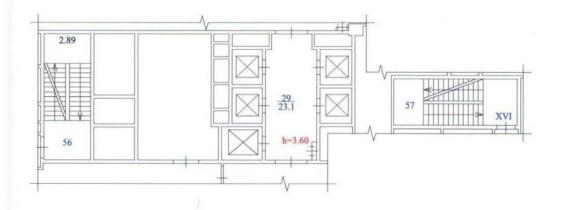








# 4-ый этаж



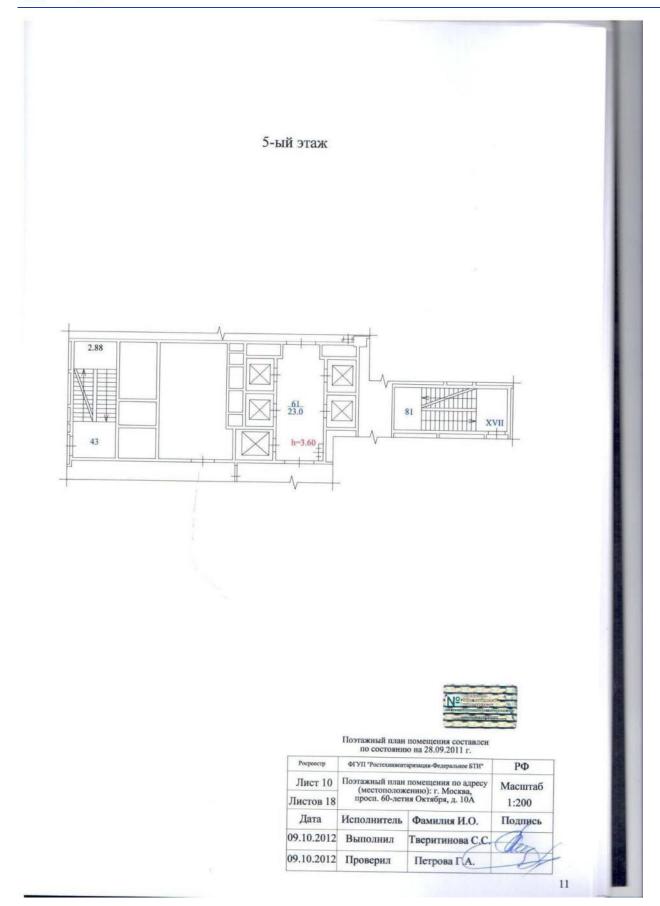


# Поэтажный план помещения составлен по состоянию на 28.09.2011 г.

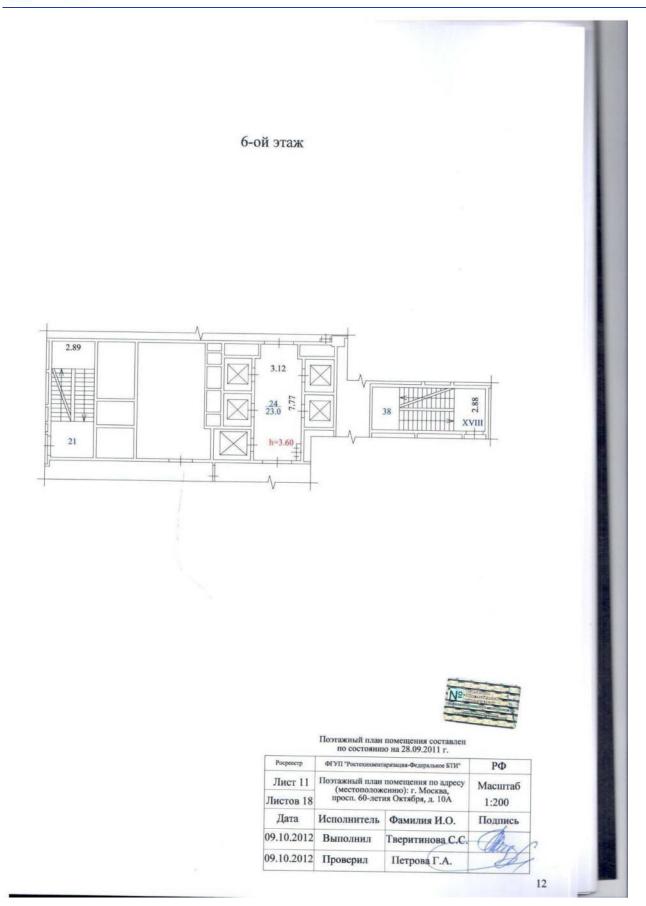
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РΦ
Лист 9	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва,		Масштаб
Листов 18	просп. 60-летия Октября, д. 10А		1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	Mer
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	10

10

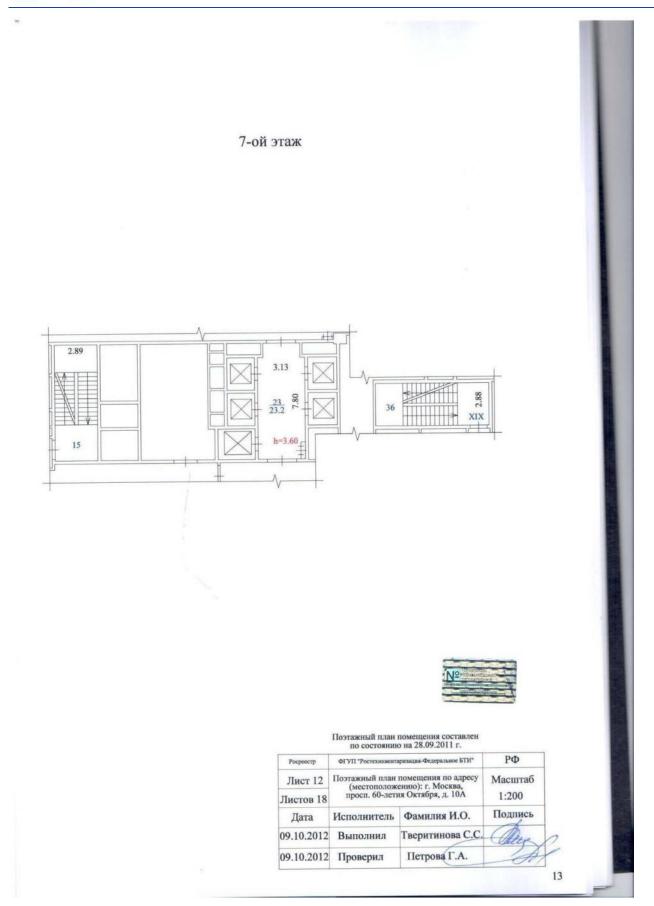




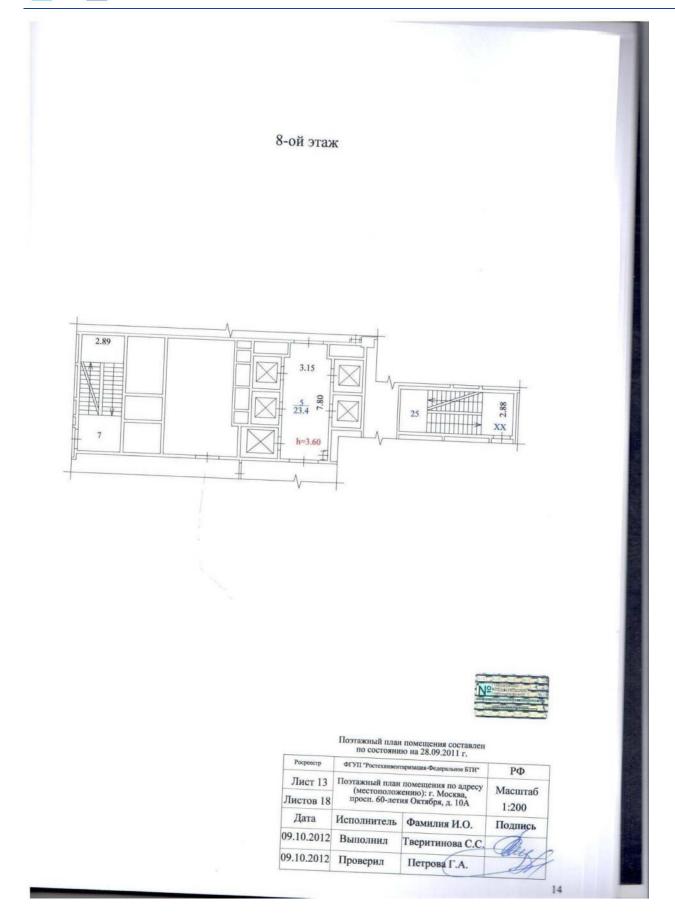




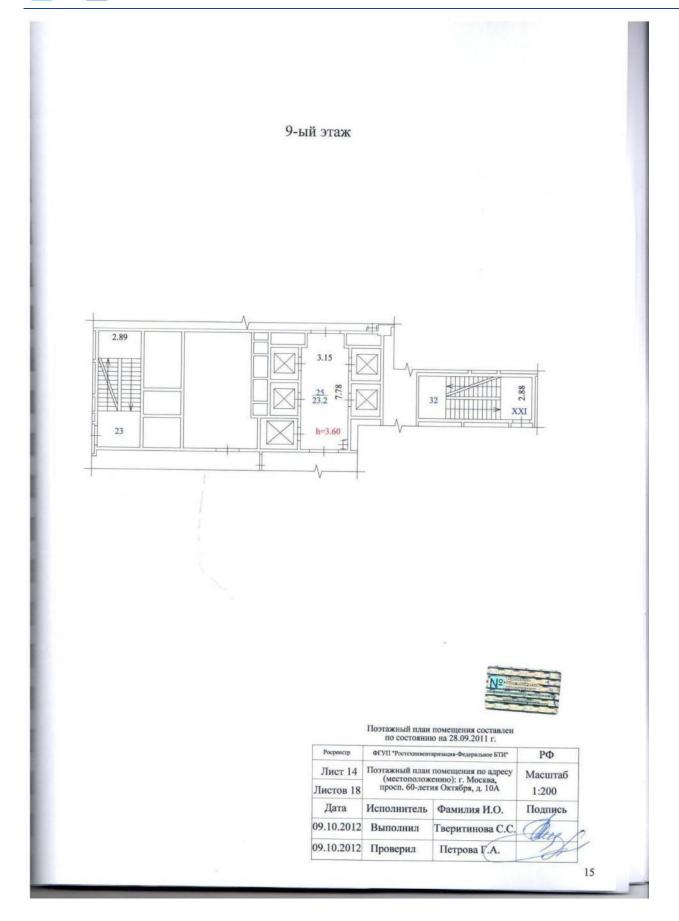




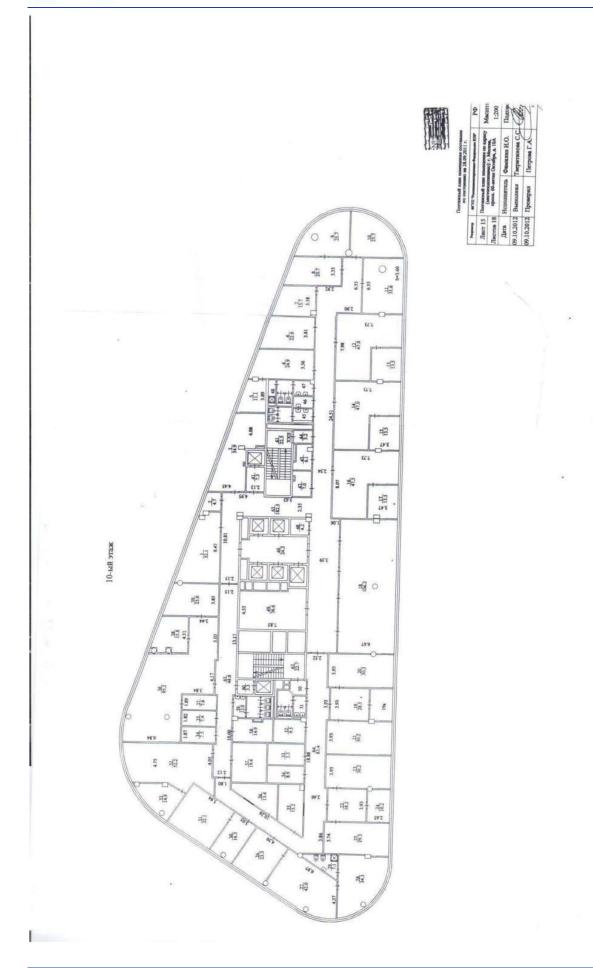




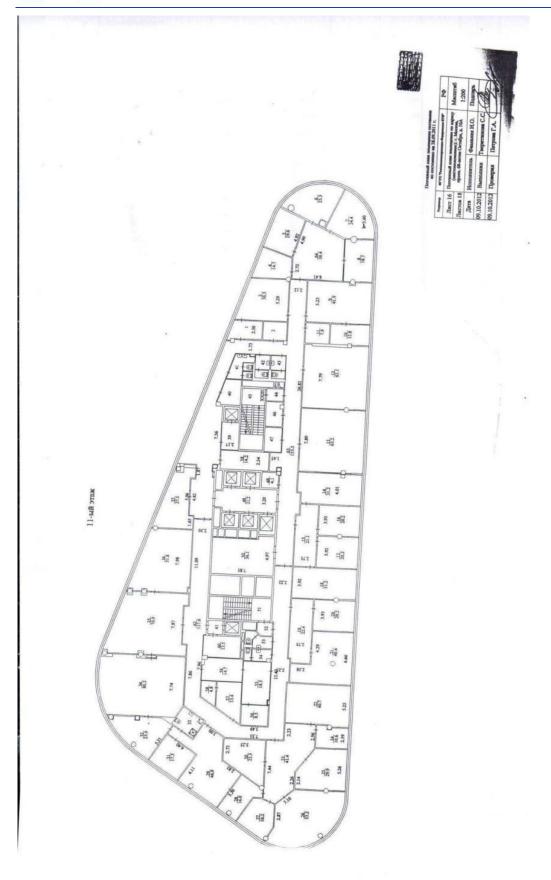




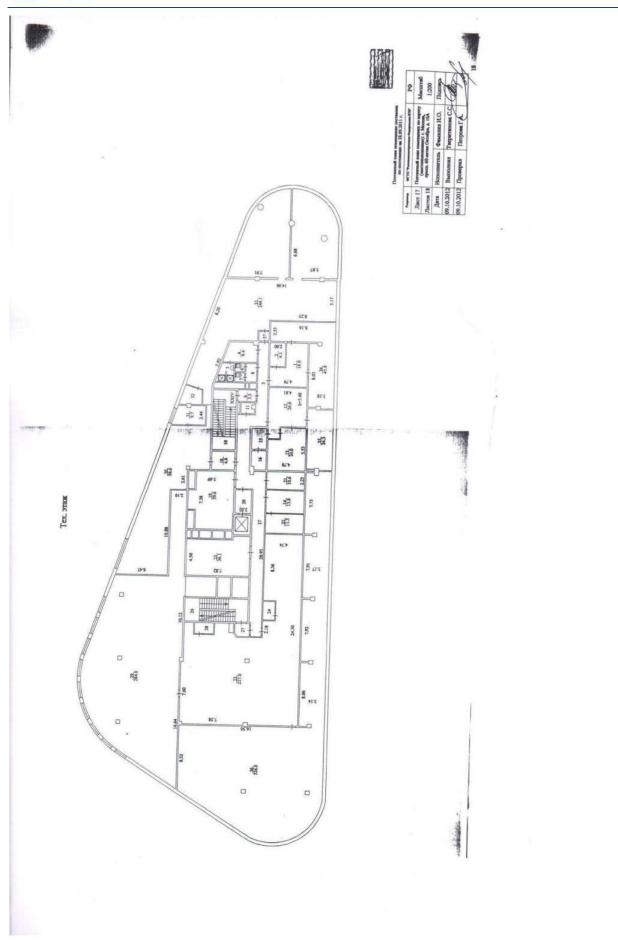




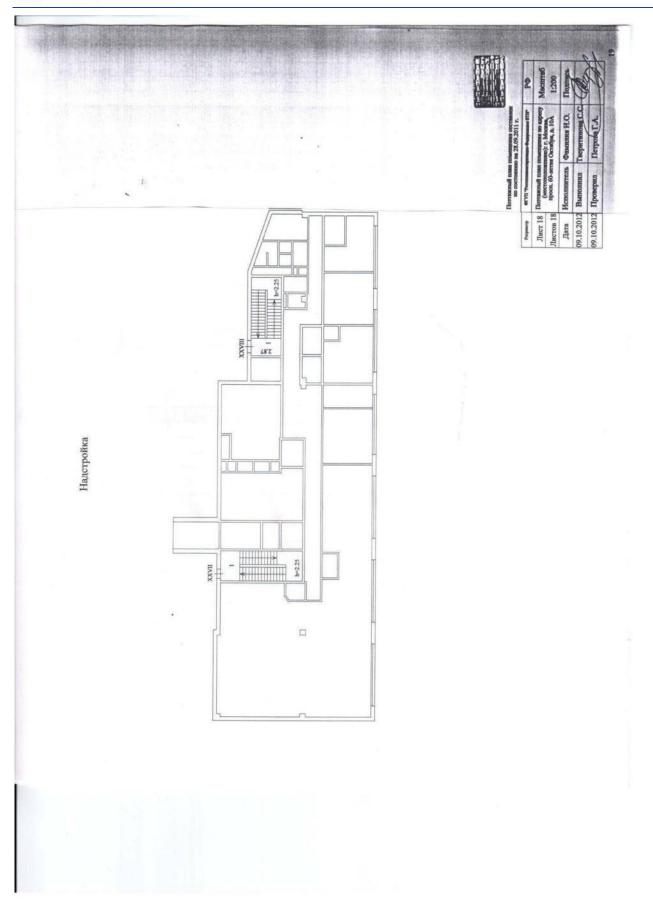














# Экспликация к поэтажным планам помещения

	ания			KIN	Тану		к поэтажным пл		Площа				
	литера здания по плану	Этаж		помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета часте помещения	й		ая всп	тв томог квнаг	Высота помещений	ì
-	1	3	-	3	4	5	6	7	8		-		
	A	подз емны й		1	1	гараж		2709,		2	9	2,78	1
1		3 подз емны й	1		2	тамбур		2,6		2	2,6	2,78	
A	1	3 подз емны й	I		3	лестница		12,8		12	2,8	2,78	
A		3 10дз мны й	I		4	тамбур		3,2		3,	2	2,78	
A	en	3 юдз ины й	I		5	лестница		12,5		12,	5	2,78	
A	пе	3 одз ины й	I	(	6	подсобное		6,6		6,6	,	2,78	
A	пс	3 одз ны	I	7	,	тамбур		3,8		3,8	-	2,78	
A	по емп	ны	I	8		санузел		9,4		9,4	2	2,78	
A	3 по) емн й	цз Ны	I	9		лифтовой холл		13,4		13,4	2	2,78	
A	3 под емн й	[3	I	10		подсобное		5,2		5,2	2,	,78	
A	3 под емні й		I	11		венткамера		26,3		26,3	2,	78	
4	3 подз емнь й 3			12		тамбур		2,8		2,8	2,	78	
	подз емны й			13	К	омната охраны		6,3	6,3		2,7	78	
	лодз емны й			14		пандус	13	52,8	1	52,8	2,7	8	



	3	1	T			_				_
Α	подз емны й		15	техническое		100,2		100,2	2,78	
A	3 подз емны й		16	техническое		28,0		28,0	2,78	
A	3 подз емны й	I	17	техническое		3,8		3,8	2,78	
A	3 подз емны й	I	18	тамбур		3,7		3,7	2,78	
A	3 подз емны й	I	19	лестница		12,7		12,7	2,78	
A	3	I	20	тамбур		2,2		2,2	2,78	
A	3 подз емны й	I	21	техническое		200,9		200,9	2,78	
A	3 подз емны й	I	22	техническое		39,9		39,9	2,78	
A	3 подз емны й	1	23	техническое		19,8		19,8	2,78	
A	3 подз емны й	I	24	техническое		8,2		8,2	2,78	
A	3 подз емны й	I	25	техническое		3,6		3,6	2,78	
				I	Ітого по помещению I:	3389,9	2715,5	674,4		
	1 6 1			Итого і	по этажу 3 подземный:	3389,9		674,4		
A	2 подз емны й	II	3	лестница		12,7		12,7	2,82	
A	2 подз емны й	п	6	лестница		12,1		12,1	2,82	
A	2 подз емны й	п	10	тамбур		3,5		3,5	2,82	
A	2 подз емны й	П	13	лифтовой холл		13,5		13,5	2,82	
A	2 подз	II	14	пандус		155,8		155,8	2,82	



	em i	i						T	
A	й	ДЗ НЫ	П 2	23 лестница		13,2		13,2	2,82
A	емн	цз (ы	1 2	4 тамбур		5,0		5,0	2,82
A	2 под емн й	13	I 2	6 пандус		126,9		126,9	2,82
					Итого по помещению II:	342,7		342,7	
	1	_		Ито	го по этажу 2 подземный:	342,7		342,7	
A	под емн й		I 1	гараж		1772,5	1772,5		3,32
A	1 под: емня й		2	тамбур		2,6		2,6	3,32
A	1 подз емнь й		3	лестница		12,6		12,6	3,32
Α	1 подз емнь й		4	подсобное		4,6		4,6	3,32
A	1 подз емны й	III	5	техническое		220,1		220,1	3,32
Α	1 подз емны й	Ш	6	подсобное		6,2		6,2	3,32
Α	1 подз емны й	III	7	тамбур		4,5		4,5	3,32
Α	1 подз емны й	ш	8	техническое		150,9		150,9	3,32
A	1 подз емны й	III	9	тамбур		5,8		5,8	3,32
A	1 подз емны й	Ш	10	техническое		23,2		23,2	3,32
A	1 подз емны й	Ш	11	тамбур		2,5		2,5	3,32
A	1 подз емны й	Ш	12	лестница		12,4		12,4	3,32



A	100	III	29	кабинет	16,1	16,1		3,32
A	1 под емн й		28	лифтовой холл	12,4	12,4		3,32
A	1 под: емні й		27	кабинет	32,2	32,2		3,32
A	1 подз емнь й		26	подсобное	76,9		76,9	3,32
A	1 подз емнь й		25	подсобное	82,9		82,9	3,32
A	1 подз емны й		24	венткамера	17,8		17,8	3,32
A	1 подз емны й	Ш	23	электрощитовая	3,0		3,0	3,32
A	1 подз емны й	Ш	22	венткамера	26,2		26,2	3,32
A	1 подз емны й	Ш	21	тамбур	2,7		2,7	3,32
A	1 подз емны й	Ш	20	лифтовой холл	13,2		13,2	3,32
Α	1 подз емны й	ш	19	санузел	2,5		2,5	3,32
A	1 подз емны й	ш	18	санузел	7,0		7,0	3,32
A	1 подз емны й	Ш	17	тамбур	2,2		2,2	3,32
A	1 подз емны й	ш	16	тамбур	3,5		3,5	3,32
A	1 подз емны й	ш	15	тамбур	5,6		5,6	3,32
	1 подз емны й	ш	14	тамбур	6,0		6,0	3,32
	подз емны й	Ш	13	тамбур	3,1		3,1	3,32

Отчет об оценке № 124/06-19



	подз емны й							
A	I подз емны й	III	30	кабинет	15,8	15,8		3,32
A	1 подз емны й	Ш	31	техническое	12,5		12,5	3,32
A	1 подз емны й	Ш	32	кабинет	11,0	11,0	£	3,32
A	1 подз емны й	ш	33	коридор	13,1		13,1	3,32
A	1 подз емны й	Ш	34	подсобное	54,1		54,1	3,32
A	1 подз емны й	Ш	35	гараж	443,5	443,5		3,32
	1			Итого по помещению	III: 3081,2	2303,5	777,7	
				Итого по этажу 1 подземн	ый: 3081,2	2303,5	777,7	
Α	1	IV	1	торговый зал	857,1	857,1		3,60
Α	1	IV	2	тамбур	6,9		6,9	3,60
Α	1	IV	3	тамбур	3,5		3,5	3,60
A	1	IV	4	тамбур	3,5		3,5	3,60
A	1	IV	5	лестничная клетка	11,2		11,2	3,60
Α	1	IV	6	тамбур	2,8		2,8	3,60
A	1	IV	7	тамбур	5,8		5,8	3,60
A	1	IV	8	вестибюль	28,8		28,8	3,60
A	1	IV	9	санузел	1,7		1,7	3,60
Α	1	IV	10	санузел	1,5		1,5	3,60
A	1	IV	11	санузел	1,6		1,6	3,60
Α	1	IV	12	санузел	1,4		1,4	3,60
A	1	IV	13	подсобное	2,6		2,6	3,60
Α	1	IV	14	подсобное	36,7		36,7	3,60
Α	1	IV	14a	коридор	56,2		56,2	3,60
Α	1	IV	15	дебаркадер	46,6		46,6	3,60
Α	1	IV	16	дебаркадер	36,7		36,7	3,60
A	1	IV	17	тамбур	3,1		3,1	3,60
A	1	IV	18	подсобное	3,7		3,7	3,60
A	1	IV	19	подсобное	8,3		8,3	3,60
A	1	IV	20	подсобное	12,4		12,4	3,60
A	1	IV	21	подсобное	10,3		10,3	3,60
A	1	IV	22	тамбур	2,9		2,9	3,60



A		1 I	V 2.	3 коридор	6,2		6,2	2.60	_
A		l IV	V 2	4 подсобное	11,3			3,60	+
Α	1	I IV	7 20	б офис	16,0		11,3	3,60	+
A	1	I IV	7 2	7 офис	18,9	57.00		3,60	+
A	1	IV	7 28				1.5.0	3,60	-
A	1	IV	29		15,8		15,8	3,60	-
A	1	IV	30		13,5		13,5	3,60	-
Α	1	IV	31		14,1		14,1	3,60	-
A	1	IV	32		1,6		1,6	3,60	_
A	1	IV	33		1,6		1,6	3,60	-
Α	1	IV	34		1,6	-	1,6	3,60	
A	1	IV	35		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	36		2,1		2,1	3,60	
Α	1	IV	37	лифт	2,1		2,1	3,60	
A	1	IV	38	подсобное	1,7		1,7	3,60	
A	1	IV	39	тамбур	5,0	-	5,0	3,60	
A	1	IV	40	лестничная клетка	2,9		2,9	3,60	
Α	1	IV	45	офис	12,1		12,1	3,60	
A	1	IV	46		10,0	10,0		3,60	
A	1	IV	47	тамбур вестибюль	14,3		14,3	3,60	
A	1	IV	48		169,5		169,5	3,60	
A	1	IV	50	венткамера	42,0		42,0	3,60	
A	1	IV	51	электрощитовая	20,9		20,9	3,60	
A	1	IV	52	электрощитовая	51,7		51,7	3,60	
A	1	IV	53	трансформаторная	17,2		17,2	3,60	
A	1	IV		трансформаторная	15,2		15,2	3,60	
A	1	IV	54	тамбур	2,1		2,1	3,60	
A	1		55	лифтовой холл	29,0		29,0	3,60	
A	1	IV	56	лифт	2,4		2,4	3,60	
A	- 1	IV	57	лифт	2,4		2,4	3,60	
	1	IV	58	лифт	2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	59	лифт	2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	60	лифт	2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	61	лифт	2,0		2,0	3,60	
A	1	IV	62	тамбур	8,6		8,6	3,60	
A	1	IV	63	офис	11,4	11,4		3,60	
Α .	1	IV	66	лифтовой холл	3,4		3,4	3,60	
4	1	IV	67	лифт	1,5		1,5	3,60	
1	1	IV	68	санузел	5,7		5,7	3,60	
1	1	IV	69	лестничная клетка	22,6		22,6	3,60	
1	1	IV	75	лестничная клетка	9,2		9,2	3,60	
1	1	IV	76	лестничная клетка	12,5		12,5	3,60	
١.	1	IV	102	лестничная клетка	12,6		12,6	3,60	
E.	1	IV	115	шкаф	1,3		1,3	3,60	_



9	IV	116	коридор		9,8		9,8	3,60	
1	IV	117	лестничная клетка		19,1		19,1	3,60	
			Ито	го по помещению IV:	1777,0	913,4	863,6		
				Итого по этажу 1:	1777,0	913,4	863,6		
нтр									
EGG	XII	1	коридор		19,2		19,2	2,49	
нтр									
E00	XII	2	подсобное		60,6		60,6	2,49	
нтр									
COJ	XII	3	офис		32,8	32,8		2,49	
51									
нтр	XII	4	раздевалка		17,6		17,6	2,49	
51									
нтр	XII	5	санузел		1,0		1,0	2,49	
5 1	All	3	canysen		1,0		1,0	2,12	
нтр	3/11				1.1		1.1	2,49	
сол ь 1	XII	6	санузел		1,1		1,1	2,49	
нтр	1000				2222		222		
сол ь 1	XII	7	раздевалка		21,6		21,6	2,49	
нтр									
сол	XII	8	санузел		1,1		1,1	2,49	
ь 1									
сол	XII	9	санузел		1,2		1,2	2,49	
ь 1									
нтр	XII	10	санузел		1,1		1,1	2,49	
61			- 1.18c						
нтр	XII	-11	коридор		28,6		28,6	2,49	
ь 1	7.1.1		меридер						
нтр	XII	12	подсобное		4,0		4,0	2,49	
ь 1	All	12	подсоонос		1,0		1,0	,	
нтр		10			14.4	14.4		2,49	
кол ь 1	XII	13	офис		14,4	14,4		2,49	
нтр		2181						0.10	
сол	XII	14	офис		20,0	20,0		2,49	
ьІ					2020000		control .	SELVSTEN.	
сол	XII	15	подсобное		6,9		6,9	2,49	
ь1									
ECO.	XII	16	коридор		9,6		9,6	2,49	
ь І									
сол	XII	17	лестничная клетка		13,5		13,5	2,49	
ь1									
нтр	XII	18	лестничная клетка		19,1		19,1	2,49	
ь1							-	-	
нтр	XII	19	коридор		6,7		6,7	2,49	
5 l	All	19	коридор						
Антр есол	XII	20	коридор		6,2		6,2	2,49	



	E	. 1										_
	A ec	нтр сол	XII	21	венткамера			3,0		3,0	2,49	
I	1 ec	ол 1	XII	22	венткамера			153,9		153,9		_
Α			KII	23	техническое			144,8		144,8		
Α	Ан	ол 2	CII	24	лестничная клет	ка		8,4		8,4	2,49	
A	ь	ол X 1	ai a	25	кабинет			23,1	23,1		2,49	
A	ь	л Х	Ш	26	коридор			30,5		30,5	2,49	1
A	ь 1	л Х	11 :	27	техническое			13,4		13,4	2,49	1
A	ы	пХ	II 2	28	кабинет			32,8	32,8		2,49	+
A	Ант есол ь 1	ı XI	I 2	29	техническое			12,9		12,9	2,49	1
A	Антр есол ь 1	XI	I 3	0	кабинет			32,4	32,4		2,49	1
A	Антр есол ь 1	XI	3	1	кабинет			28,2	28,2		2,49	
A	Антр есол ь 1	XII	33	2	кабинет			37,9	37,9		2,49	
A	Антр есол ь 1	XII	33	3	техническое			17,9		17,9	2,49	
4	Антр есол ь 1	XII	34		техническое			21,4		21,4	2,49	
١	Антр есол ь 1	XII	35		санузел			2,7		2,7	2,49	_
	Антр есол ь 1 Антр	XII	36		коридор			12,7		12,7	2,49	_
	есол ь 1 Антр	XII	37		техническое			3,4		3,4	2,49	
	есол ь 1	XII	38	ле	естничная клетка		1	1,3		11,3	2,49	
	Антр есол ь 1 Антр	XII	39		подсобное		1	2,8		12,8	2,49	
	есол ь 1 Антр	XII	40	лес	стничная клетка		1	7,3		17,3	2,49	
	есол	XII	41	лес	стничная клетка		23	3,7		23,7	2,49	



						Итого по помещению Х		8 221	,6 709,	2	
A	T	2	XIII	1		ого по этажу Антресоль	1: 930,	8 221	6 709,	2	
A		-	XIII		подсобное		5,8		5,8	3,60	
A	-		XIII	2	Stor		100,	8 100,	8	3,60	_
A	-		XIII	3	кабинет		8,9	8,9		3,60	_
A	-		XIII	4	тамбур		19,8		19,8		-
A	-		KIII	5	техническое		4,5		4,5	3,60	-
A			CIII	6	санузел		8,4		8,4	3,60	
A	_			7	сауна		5,2		5,2	3,60	_
A			CIII	8	раздевалка		13,2		13,2	3,60	
A	-		Ш	9	санузел		1,4		1,4	3,60	-
A			III	10	санузел		1,0		1,0	3,60	
	-		III	11	санузел		1,0		1,0	3,60	1
A	-		III	12	санузел		1,4		1,4	3,60	+
A	1 2	0.5	III	13	раздевалка		15,3		15,3	3,60	+
A	2	-		14	санузел		8,4		8,4	3,60	+
A	2	10101		15	сауна		5,2		5,2	3,60	+
A	2			16	санузел		2,8		2,8	3,60	+
A	2	-		17	санузел		4,2		4,2		+
A	2			18	подсобное		8,4		8,4	3,60	+
A	2	XI	II	19	зал		77,5	77,5	0,4	3,60	+
A	2	XI		20	коридор		95,0	77,5	95,0	3,60	+
A	2	XI	II 2	21	холл		68,2			3,60	H
A	2	XII	I 2	2	санузел		1,2		68,2	3,60	-
A	2	XII	I 2	3	санузел		3,7		1,2	3,60	_
A	2	XII	1 2	4	раздевалка		13,1		3,7	3,60	
A	2	XII	1 2	5	санузел		4,3		13,1	3,60	
A	2	XII	1 2	6	санузел		1,2		4,3	3,60	
A	2	XIII	2	7	санузел		1,2		1,2	3,60	
A	2	XIII	28	3	санузел		5,5		1,2	3,60	
1	2	XIII	29	)	раздевалка		22,6		5,5	3,60	
1	2	XIII	30		кабинет			215	22,6	3,60	
	2	XIII	31		лестничная клетка		24,7	24,7		3,60	
	2	XIII	32		зал		13,2	105.	13,2	3,60	
	2	XIII	33		лестничная клетка		405,1	405,1		3,60	
	2	XIII	34		кухня		11,2		11,2	3,60	
	2	XIII	35	J	пестничная клетка		144,8		144,8	3,60	
	2	XIII	36		коридор		13,5		13,5	3,60	
	2	XIII	37		санузел		35,5		35,5	3,60	
	2	XIII	38		лифтовой холл		1,4		1,4	3,60	
	2	XIII	39		тамбур		3,3		3,3	3,60	
	2	XIII	40		санузел		3,3		3,3	3,60	
	2	XIII	41	1	санузел		2,1		2,1	3,60	



A	2	XIII	42	санузел	2,7		2,7	3,60
A	2	XIII	43	санузел	2,8		2,8	3,60
A	2	XIII	44	коридор	57,1		57,1	3,60
Α	2	XIII	45	кабинет	16,0	16,0		3,60
A	2	XIII	46	кабинет	7,3	7,3		3,60
A	2	XIII	47	кабинет	7,4	7,4		3,60
A	2	XIII	48	кабинет	15,2	15,2		3,60
A	2	XIII	49	кабинет	19,0	19,0		3,60
A	2	XIII	50	кабинет	19,0	19,0		3,60
A	2	XIII	51	кабинет	23,3	23,3		3,60
A	2	XIII	52	кабинет	24,8	24,8		3,60
A	2	XIII	53	лифтовой холл	21,1		21,1	3,60
A	2	XIII	54	кабинет	11,8	11,8	*	3,60
A	2	XIII	55	кабинет	15,9	15,9		3,60
A	2	XIII	56	кабинет	14,2	14,2		3,60
A	2	XIII	57	кабинет	9,9	9,9		3,60
A	2	XIII	58	кабинет	11,4	11,4		3,60
A	2	XIII	59	коридор	19,4	100	19,4	3,60
A	2	XIII	60	кабинет	74,4	74,4		3,60
A	2	XIII	61	кабинет	53,0	53,0		3,60
A	2	XIII	62	кабинет	12,9	12,9		3,60
A	2	XIII	63	кабинет	20,0	20,0		3,60
A	2	XIII	64	лифтовой холл	4,2		4,2	3,60
A	2	XIII	65	подсобное	15,2		15,2	3,60
A	2	XIII	66	подсобное	9,3		9,3	3,60
A	2	XIII	67	электрощитовая	1,5		1,5	3,60
A	2	XIII	68	электрощитовая	1,2		1,2	3,60
A	2	XIII	69	электрощитовая	4,5		4,5	3,60
A	2	XIII	70	подсобное	2,8		2,8	3,60
A	2	XIII	71	коридор	49,0		49,0	3,60
A	2	XIII	72	кабинет	16,2	16,2		3,60
A	2	XIII	73	кабинет	15,8	15,8		3,60
A	2	XIII	74	кабинет	17,0	17,0		3,60
A	2	XIII	75	кабинет	32,8	32,8		3,60
A	2	XIII	76	тамбур	2,8		2,8	3,60
A	2	XIII	77	подсобное	6,4		6,4	3,60
A	2	XIII	78	подсобное	10,3		10,3	3,60
A	2	XIII	79	подсобное	8,9		8,9	3,60
A .	2	XIII	80	санузел	7,0		7,0	3,60
4	2	XIII	81	санузел	5,9		5,9	3,60
A	2	XIII	82	санузел	6,8		6,8	3,60
1	2	XIII	83	санузел	5,4		5,4	3,60
A	2	XIII	84	кабинет	19,1	19,1		3,60



	A	2	X	II	85 кабине	er e						
	A	2	XI	II	86 кабине			14,6	14	,6		3,60
18	A	2	XI	II	87 кабине			14,4	14	,4		3,60
-	A	2	XI	II	88 кабине			29,5	29,	5		3,60
1	A	2	XI		каонне			19,5	19,	5		3,60
1	4	2	XII	-	каоине			19,2	19,	2		3,60
1	1	2	XII	-	каоинет			94,7	94,	7		3,60
A		2	XII	-	каоинет			55,6	55,0	5		3,60
A		2	XIII	-	каоинет			16,4	16,4			
A		2	XIII	+	каоинет			15,5	15,5	-		,60
A		2	XIII	-	каоинет			59,4	59,4	-		
A	1	2	XIII	+	каоннет			17,2	17,2	-		,60
A	+	2	XIII	-	бассейн			271,3	271,3			,60
A	-	2	XIII	1	7 кабинет			10,6	10,6		-	60
A	+	2		9	о по приничний клю			22,1	20,0	22		60
A	+	2	XIII	9	венткамера			36,6		22,		60
A	+	2	XIII	10	исстинчим кле	тка		18,5		36,		60
A	+	2	XIII	10	каоинет			10,7	10,7	18,	-	
A	+	-	XIII	102	Maonner			10,7	10,7	-	3,6	
A		2	XIII	103	3 лестничная кле	гка		22,9	10,7		3,6	0
					J	Итого по помещению XI		29,2	1722.7	22,5	7.3.0	0
	A	тр				Итого по этажу	-	29,2	1732,7	896,		
A	ec	ол :	XIV	1	подсобное			7,4	1732,7	896,5		+
A	Ан есс	ол 2	CIV	2	лестничная клет	ka	-	,0		37,4	2,50	)
					14			,0		7,0	2,50	
					И	гого по помещению XIV	7: 44	,4		44,4		+
	3	1	v	20	Ито	го по этажу Антресоль 2	2: 44	,4		44,4		+
	3	X	100	21	лестница		13	.2		13,2	3,60	+
	3	1	1000	34	коридор		5,	7		5,7	3,60	+
	3	X		53	лестничная клетка	1	22,	6		22,6	3,60	+
	3	X		8	лифтовой холл		22,	9		22,9	3,60	-
		-	-		лестничная клетка		22,2	2		22,2	3,60	+
					Ит	ого по помещению XV:	86,6	5		86,6	3,00	+
T	4	XV	I 2	0		Итого по этажу 3:	86,6			86,6		-
+	4	XV	-	-	лифтовой холл		23,1			23,1	2.00	-
	4	XV			лестничная клетка		22,4			22,4	3,60	-
-	1975	A.V	I 5'		лестничная клетка		22,2			22,2	3,60	-
					Итог	о по помещению XVI:	67,7			67,7	3,60	
T	5	VVI				Итого по этажу 4:	67,7					
-	5	XVI	-	1	пестничная клетка		22,4			67,7	2	
-		XVII	-	+	лифтовой холл		23,0	1		22,4	3,60	
		XVII	81	J	естничная клетка		22,1			23,0	3,60	
					Итого	по помещению XVII:	67,5	-	- 4	2,1	3,60	



		-			Итого по этажу :	5: 67,5		67,5		1
A		6 XVI		лестничная клетка		22,5		22,5	3,60	-
A		6 XVI	II 24	лифтовой холл		23,0		23,0	3,60	+
A		6 XVI	II 38	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60	+
				Итого	по помещению XVIII			67,7	3,00	+
					Итого по этажу 6	10000		67,7		-
A	1	7 XIX	15	лестничная клетка		22,5		22,5	2.60	-
A	1	7 XIX	23	лифтовой холл		23,2		23,2	3,60	-
A	7	7 XIX	36	лестничная клетка		22,0		22,0		-
				Итого	по помещению XIX			67,7	3,60	-
					Итого по этажу 7:			67,7		-
A	8	XX	5	лифтовой холл		23,4		23,4	2.60	-
Α	8	XX	7	лестничная клетка		22,5		22,5	3,60	
A	8	XX	25	лестничная клетка		22,2		22,3	3,60	
				Итого	о по помещению XX:	68,1		68,1	3,60	
					Итого по этажу 8:	68,1		68,1		
Α	9	XXI	23	лестничная клетка		22,6		22,6	2.00	
A	9	XXI	25	лифтовой холл		23,2			3,60	
A	9	XXI	32	лестничная клетка		22,2		23,2	3,60	
				Итого	по помещению XXI:	68,0			3,60	
		40			Итого по этажу 9:	68,0		68,0		
A	10	XXII	1	кабинет	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	32,1	32,1	68,0	2.60	
A	10	XXII	2	подсобное		4,7	32,1	1.7	3,60	
A	10	XXII	3	кабинет		34,9	34,9	4,7	3,60	
A	10	XXII	4	кабинет		24,9	24,9		3,60	
A	10	XXII	5	кабинет		11,1			3,60	
A	10	XXII	6	кабинет		22,0	11,1		3,60	
A	10	XXII	7	кабинет		15,7	0.000		3,60	
A	10	XXII	8	кабинет		20,7	15,7 20,7		3,60	
A	10	XXII	9	кабинет		25,7			3,60	
A	10	XXII	10	кабинет		25,7	25,7		3,60	_
A	10	XXII	11	кабинет		31,6	25,7		3,60	
A	10	XXII	12	кабинет		47,0	31,6		3,60	
A	10	XXII	13	кабинет		13,5	47,0		3,60	
A	10	XXII	14	кабинет		47,0	13,5		3,60	
A	10	XXII	15	кабинет			47,0		3,60	
A	10	XXII	16	кабинет		13,5 47,5	13,5		3,60	
A	10	XXII	17	кабинет		100100000	47,5		3,60	
4	10	XXII	18	зал		13,5	13,5		3,60	
A	10	XXII	19	кабинет		106,2	106,2		3,60	
1	10	XXII	19a	кабинет		18,2	18,2		3,60	
1	10	XXII	20	кабинет		10,3	10,3		3,60	
	10	XXII	21	кабинет		30,3	30,3		3,60	



A	10	XXII	22	кабинет	18,2	18,2		3,60
A	10	XXII	23	кабинет	30,2	30,2		3,60
Α	10	XXII	24	кабинет	10,2	10,2		3,60
A	10	XXII	25	кабинет	29,3	29,3		3,60
A	10	XXII	26	кабинет	23,3	23,3		3,60
A	10	XXII	27	кабинет	42,0	42,0		3,60
A	10	XXII	28	кабинет	34,3	34,3		3,60
A	10	XXII	29	санузел	7,1		7,1	3,60
A	10	XXII	30	кабинет	16,3	16,3	40	3,60
A	10	XXII	31	кабинет	32,1	32,1		3,60
A	10	XXII	32	кабинет	52,2	52,2		3,60
A	10	XXII	33	кабинет	14,9	14,9		3,60
A	10	XXII	34	подсобное	7,5		7,5	3,60
A	10	XXII	35	подсобное	7,4		7,4	3,60
A	10	XXII	36	кабинет	95,2	95,2		3,60
A	10	XXII	37	подсобное	7,6		7,6	3,60
A	10	XXII	38	кабинет	15,8	15,8		3,60
A	10	XXII	39	кабинет	23,0	23,0		3,60
A	10	XXII	40	лифтовой холл	24,3		24,3	3,60
A	10	XXII	41	лифтовой холл	7,3		7,3	3,60
A	10	XXII	42	подсобное	7,0		7,0	3,60
A	10	XXII	43	электрощитовая	6,1		6,1	3,60
A	10	XXII	44	тамбур	3,2		3,2	3,60
A	10	XXII	45	санузел	8,9		8,9	3,60
A	10	XXII	46	подсобное	2,8		2,8	3,60
A	10	XXII	47	санузел	9,4		9,4	3,60
A	10	XXII	47a	санузел	2,5		2,5	0,00
A	10	XXII	48	подсобное	4,2		4,2	3,60
A	10	XXII	49	венткамера	36,6		36,6	3,60
A	10	XXII	50	тамбур	3,0		3,0	3,60
A	10	IIXX	51	санузел	9,8		9,8	3,60
A	10	XXII	52	подсобное	9,5		9,5	3,60
A	10	XXII	53	подсобное	3,3		3,3	3,60
A	10	XXII	54	подсобное	8,9		8,9	3,60
A	10	XXII	55	кабинет	15,2	15,2		3,60
A	10	XXII	56	кабинет	13,4	13,4		3,60
A	10	XXII	57	подсобное	19,4		19,4	3,60
A	10	XXII	58	подсобное	14,9		14,9	3,60
A	10	XXII	59	санузел	12,0		12,0	3,60
A	10	XXII	60	лифтовой холл	3,3		3,3	3,60
A	10	XXII	61	лестничная клетка	22,5		22,5	3,60
A	10	XXII	62	лестничная клетка	22,7		22,7	3,60
A	10	XXII	63	коридор	182,5		182,5	3,60



A	10		-	коридор		83,4		83,4	3,60
A	10	XXII	65	коридор		48,8		48,8	3,60
				Итого по	помещению XXII:	1677,8	1087,2	590,6	
		-		1	Атого по этажу 10:	1677,8	1087,2	590,6	
A	11	XXIII	-	кабинет		9,5	9,5		3,60
A	11	XXIII	-	кабинет		7,1	7,1		3,60
A	11	XXIII	-	кабинет		30,5	30,5		3,60
Α	11	XXIII		кабинет		14,7	14,7		3,60
A	11	XXIII	5	кабинет		19,6	19,6		3,60
A	11	XXIII	6	кабинет		25,3	25,3	0.0	3,60
A	11	XXIII	7	кабинет		24,4	24,4		3,60
A	11	XXIII	8	кабинет		18,7	18,7		3,60
A	11	XXIII	9	кабинет		41,9	41,9		3,60
A	11	XXIII	10	кабинет		12,8	12,8		3,60
A	11	XXIII	11	кабинет		7,9	7,9		3,60
A	11	XXIII	12	кабинет		63,1	63,1		3,60
A	11	XXIII	13	кабинет		63,2	63,2		3,60
A	11	XXIII	14	кабинет		31,2	31,2		3,60
A	11	XXIII	15	кабинет		21,1	21,1		3,60
A	11	XXIII	16	кабинет		20,2	20,2		3,60
A	11	XXIII	17	кабинет		20,2	20,2		3,60
A	11	XXIII	18	кабинет		31,2	31,2		3,60
A	11	XXIII	19	кабинет		22,4	22,4		3,60
A	11	XXIII	20	кабинет		20,2	20,2		3,60
A	11	XXIII	21	кабинет		40,4	40,4		3,60
A	11	XXIII	22	кабинет		40,7	40,7		3,60
A	11	XXIII	23	кабинет		41,4	41,4		3,60
A	11	XXIII	24	кабинет		10,6	10,6		3,60
4	11	XXIII	25	кабинет		29,9	29,9		3,60
A	11	XXIII	26	кабинет		53,2	53,2		3,60
١	11	XXIII	27	кабинет		16,2	16,2		3,60
1	11	XXIII	28	кабинет		16,0	16,0		3,60
1	11	XXIII	29	кабинет		46,9	46,9		3,60
	11	XXIII	30	кабинет		23,3	23,3		3,60
	11	XXIII	31	кабинет		17,5	17,5		3,60
	11	XXIII	32	санузел		25,0		25,0	3,60
	11	XXIII	33	кабинет		8,3	8,3		3,60
	11	XXIII	34	кабинет		80,2	80,2		3,60
	11	XXIII	35	кабинет		70,9	70,9		3,60
	11	XXIII	36	кабинет		51,8	51,8		3,60
	11	XXIII	37	кабинет		27,5	27,5		3,60
	11	XXIII	38	подсобное		14,2	- 17 (M.57)	14,2	3,60
	11	XXIII	39	лифтовой холл		7,5		7,5	3,60



A	11	XXIII	40	техническое		8,0		8,0	3,60
A	11	XXIII	41	санузел		9,1		9,1	3,60
A	11	XXIII	42	санузел		5,0		5,0	3,60
A	11	XXIII	43	санузел		5,0		5,0	3,60
Α	11	XXIII	44	тамбур		3,2		3,2	3,60
A	11	XXIII	45	лестничная клетка		22,3		22,3	3,60
A	11	XXIII	46	электрощитовая		6,4		6,4	3,60
A	11	XXIII	47	техническое		6,6		6,6	3,60
A	11	XXIII	48	подсобное		4,1		4,1	3,60
A	11	XXIII	49	лифтовой холл		21,2		21,2	3,60
A	11	XXIII	50	венткамера		36,1		36,1	3,60
A	11	XXIII	51	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60
A	11	XXIII	52	тамбур		3,0		- 3,0	3,60
A	11	XXIII	53	санузел		5,7		5,7	3,60
A	11	XXIII	54	санузел		5,0		5,0	3,60
A	11	XXIII	55	подсобное		18,5		18,5	3,60
A	11	XXIII	56	подсобное		8,5		8,5	3,60
A	11	XXIII	57	подсобное		13,4		13,4	3,60
A	11	XXIII	58	подсобное		4,8		4,8	3,60
A	11	XXIII	59	подсобное		14,7		14,7	3,60
A	11	XXIII	60	подсобное		13,5		13,5	3,60
A	11	XXIII	61	лифтовой холл		3,3		3,3	3,60
A	11	XXIII	62	коридор		117,6		117,6	3,60
A	11	XXIII	63	коридор		153,5		153,5	3,60
A	11	XXIII	64	кабинет		38,4	38,4		3,60
				Итого г	ю помещению XXIII:	1676,2	1118,4	557,8	
	Tour			1	Итого по этажу 11:	1676,2	1118,4	557,8	
A	Тех.э таж Тех.э	XXIV	1	комната отдыха		19,9	19,9		3,48
A	таж	XXIV	2	гардеробная		6,1		6,1	3,48
A	Тех.э	XXIV	3	коридор		14,0		14,0	3,48
A	Тех.э таж Тех.э	XXIV	4	подсобное		9,4		9,4	3,48
A	таж Тех.э	XXIV	5	санузел		4,4		4,4	3,48
A	таж Тех.э	XXIV	6	санузел		1,3		1,3	3,48
A	таж Тех.э	XXIV	7	санузел		1,3		1,3	3,48
A	таж	XXIV	8	коридор		3,4		3,4	3,48
A	таж	XXIV	9	тамбур		3,5		3,5	3,48
A	Тех.э	XXIV	10	лестничная клетка		22,1		22,1	3,48
A	Тех.э	XXIV	11	электрощитовая		3,2		3,2	3,48
A	Тех.э	XXIV	12	комната охраны		26,0	26,0		3,48



	Texa Tex	XXIV	13	подсобное	SHEET	24,0		24,0	3,48	
	Тех.э	XXIV	14	диспетчерская	New York	13,8	13,8		3,48	
1	T	XXIV	15	подсобное		5,0		5,0	3,48	
A	Tovo	XXIV	16	подсобное		4,7		4,7	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	17	коридор		47,4		47,4	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	18	техническое		6,8		6,8	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	19	венткамера		39,6		39,6	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	20	лифтовой холл		5,9		5,9	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	21	подсобное		10,6		10,6	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	22	диспетчерская		11,5	11,5		3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	23	венткамера		227,0		227,0	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	24	венткамера		3,5		3,5	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	25	венткамера		36,1		36,1	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	26	лестничная клетка		22,4		22,4	3,48	
A	Тех.э	XXIV	27	тамбур		2,9		2,9	3,48	
Α	Тех.э	XXIV	28	венткамера		3,0		3,0	3,48	
Α	Тех.э	XXIV	29	техническое		284,0		284,0	2,00	
A	Тех.э	XXIV	30	техническое		98,6		98,6	2,00	
A	Тех.э	XXIV	31	техническое		9,7		9,7	2,00	
A	Тех.э	XXIV	32	техническое		5,3		5,3	2,00	
A	Тех.э	XXIV	33	техническое		244,1		244,1	2,00	
A	Тех.э	XXIV	34	техническое		45,8		45,8	2,00	
Α	Тех.э	XXIV	35	техническое		24,3		24,3	2,00	
A	Тех.э	XXIV	36	техническое		326,0		326,0	2,00	
A	Тех.э	XXIV	37	тамбур		1,8		1,8	2,00	
				Итого	по помещению XXIV:	1618,4	71,2	1547,2		
				Ито	ого по этажу Тех.этаж:	1618,4	71,2	1547,2		
A	Надо трой ка		1	лестничная клетка		22,6		22,6	2,25	
	Ku		-	Итого 1	по помещению XXVII:	22,6		22,6		
A	Надо трой ка		1	лестничная клетка		22,1		22,1	2,25	
				Итого п	о помещению XXVIII:	22,1		22,1		
				(7/6) Sept. 19.	по этажу Надстройка:	44,7		44,7		
					Всего по помещениям:	17705,6	10163,5	7542,1		

Отчет об оценке № 124/06-19



#### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

	CANCELLIANS.					
	JMCT 1	N1 , всего листов				
	21,09.2009					
Инвентарный номер (ранее	57.864 (167.5-1					
присвоенный учетный номер)  1. Описание объекта недвижимого и	2631/26	(02803127:0013)				
досору здания (соору	ржения), в котор	ом расположено помещение				
<ol> <li>Этаж (этажи), на котором распол</li> <li>Общая площадь помещения</li> <li>Адрес (местоположение):</li> </ol>	ожено помещение	47,0 KB.M.				
Субъект Российской Федерации	1	Москва				
Район (Административный округ)	C-05/00/00/					
Муниципальное образование	2010	Юго-западный				
оризование	THIT	район				
	наименование	Академическия				
Населенный пункт	TMT	город				
20-	наименование	Москва				
Улица (проспект, перецлок и т.д.)	THI	проспект				
Ya	наименование	60-летия Октября				
Номер дома		10A				
Номер корпуса						
Номер строения	жер строения					
Литера						
Номер помещения (хвартиры)	VIII (KOM.1)					
Иное отвисание местоположения	VALL (KD). 1)					
1.5. Назначение помещения						
1.6. Вид жилого помещения в многокварт     1.7. Кадастровый номер квартиры, в кого расположена компа	нежил (жилое, на	ре (жилое)				
1.7 Karacrosson S	фиом доме					
<ol> <li>Кадастровый номер квартиры, в кото расположена комната</li> </ol>	DOS .	(кончата, квартира)				
<ol> <li>Номер помещения на поэтажном плане</li> <li>предыщиме каластровые (человные)</li> </ol>	·	/III (KOM.1)				
	CHARLEST DOPEKING	HETTILIPE BANKS				
1.10.Провоечание: дата с	бследования - 0	6.07.2009				
TYD Mocropety in	Pro-Samenes as a	CURL DICTORY				
(наименование ор свидетельство об аккрепитация	гана или органи	38(DSI)				
свидетельство об аккрелитаци	J M 144-12-06/1	2т 14 июля 2005 г.				
HAMAZEHRIK DIO SELAMBIOTO N 1 THIN	10ru- 36iia.res-	45				
E Company	Transport	H.B. HIX STIERS				
кония верна	(Hold Hor)	(Moderate deserve)				
	<b>a</b>	00.00				
200-100	-	03 60 00 013660				



## Юго-Западное N 1 ТВТИ

# экспликация

По апресу: просп. 60-летия Октября, 10А

crp. 1

Помещение N VIII Тип: Прочие

Последнее обследование 6.07.2009

ф.25

Этаж	NN KOMH.	Характеристики комнат и помещений	OSu	рая плоца	. ч.——	BCTIOMS (c	ть помец эгат, и с коэф.)	Editoria.	Bar- co- ra
			всего	основ.	BCTIOM.	лодж.	в т.ч балк.	проч.	
1	1	прочее	47,0	47,0		прочан			360
Итого Неживые помещения всего в т.ч. Прочие			47,0 47,0 47,0	47,0 47,0 47,0					

Апрес зарегистрирован в Адресном реестре зданый и соорджений г. Москвы 9.09.2009г. N 6008150.

Экспликация на 1 странице

1

21.09.2009 r.

Исполнитель

Гортунова Л.А.

93 60 001525

02 60 09 0135504

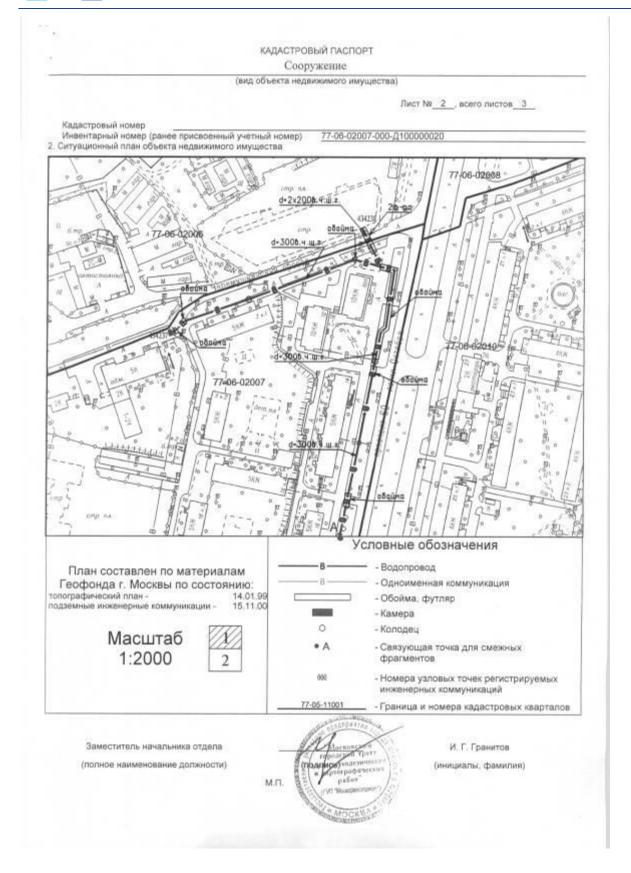


тровый номер	помещения лист №	2 , всего листов 2
тарный комер (ранее оенный учётный номер нан расположения поме	) <u>2631/26</u> щения на этаже	( 02803127: 0013)
	<u>1</u> ЭТАЖ	
	88	
	47.0 5.21	
	4-4-4	
		The state of the s
KONHA BE	PHA MAN	99 TEAMORD (1970)

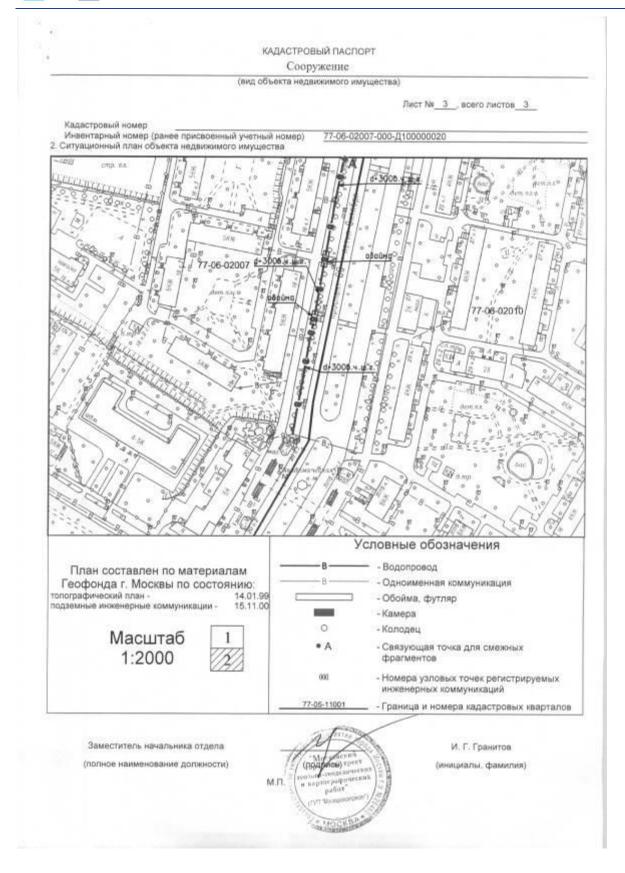


	здания, с	КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ооружения, объекта незавершенного строительства
		Лист Ne 1 , всего листов 3
		Сооружение
		(вид объекта недвижимого имущества)
		Дата: 06.05.2009
Кадастровый номер	V/	PROPERTY OF THE PARK PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE PARK PROPERTY OF TH
Инвентарный номер		
	недвижимого имуще	P.05073.0(
1.1. Наименование		Водопровод
1.2. Адрес (местополож		
Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	ЮГО-ЗАПАДНЫ	Й
Муниципальное	TMO	район
образование	Наименование	Академический
Населенный пункт	тип	город
CO-ROCH ZEROUND BY MINE	Наименование	Москва
Улица (проспект,	TMU	проспект
переулок и т.д.)	Наименование	60-летия Октября
Номер дома	10a	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	проспект 60-лети	ея Октября, вл.12
3. Основная характери	істика :	длина, 592.26 м
	100000011	(тип) (значение) (единица
тепень готовности объе	urte uesseenueuunre	измерения)
4. Назначение : комму		Строительства
б. Этажность	нальное	
копичество этажей		, количество подземных этажей
6. Год ввода в эксплуа	зтацию (завершения	
		(участков), в пределах которого
7. Кадастровый номер	ижимого имущества	
<ol> <li>Кадастровый номер асположен объект неда</li> </ol>		омера объекта недвижимого имущества
<ol> <li>Кадастровый номер асположен объект неда</li> </ol>		омера объекта недвижимого имущества
<ol> <li>Кадастровый номер асположен объект недв</li> <li>Предыдущие кадаст</li> </ol>		омера объекта недвижимого имущества
<ol> <li>Кадастровый номер асположен объект недв</li> <li>Предыдущие кадаст</li> <li>Примечание :</li> </ol>	тровые (условные) н	
7. Кадастровый номер всположен объект недв 8. Предыдущие кадаст 9. Примечание : Iлан уч. №64552 от 13.02	тровые (условные) н 2.2007 (N#77-06-0200	7-000-Д100000006) аннулирован. (119842)
7. Кадастровый номер всположен объект недв 8. Предыдущие кадаст 9. Примечание : Iлан уч. №64552 от 13.02	тровые (условные) н 2.2007 (№77-06-0200 ст», Свидетельство	07-000-Д100000006) аннулирован. (119842) об аккредитации PH № 000238 от 09.12.2004 (наименование органа или организации)
7. Кадастровый номер всположен объект недв 8. Предыдущие кадаст 9. Примечание : Iлан уч. №64552 от 13.02	тровые (условные) н 2.2007 (№77-06-0200 ст», Свидетельство	77-000-Д100000006) аннулирован. (119842) об акхредитации РН № 000238 от 09.12.2004
7. Кадастровый номер всположен объект недв 8. Предыдущие кадаст 9. Примечание : пан уч. №64552 от 13.02 10. ГУП «Мосгоргеотре!	тровые (условные) н 2.2007 (№77-06-0200 ст», Свидетельство	07-000-Д100000006) аннулирован. (119842) об аккредитации РН № 000238 от 09.12.2004 жамменование органа или организации)
<ol> <li>Кадастровый номер засположен объект недв в. Предыдущие кадаст</li> <li>Примечание : план уч. №64552 от 13.02</li> <li>ГУП «Мосгоргеотре</li> <li>Заместитель н.</li> </ol>	тровые (условные) н 2.2007 (№77-06-0200 ст», Свидетельство	07-000-Д100000006) аннулирован. (119842) об аккредитации РН № 000238 от 09.12.2004 жамменование органа или организации)











	здания, с	КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ооружения, объекта незавершенного строительства
		Лист № 1 , всего листов 7
		Сооружение
		(вид объекта недвижимого имущества)
		Дата 11.09.2009 і
Кадастровый номер		
Инвентарный номер		й учетный номер) 77-06-02006-000-А100000028
	недвижимого имуще	
1.1. Наименование	The particular of the particul	Кабельная линия
1.2. Адрес (местополох	кение):	
Субъект Российской Федерации	город Москва	SC
Район	ЮГО-ЗАПАДНЫ	й
Муниципальное	тип	район
образование	Наименование	Академический
Населенный пункт	тип	город
	Наименрвание	Москва
Улица (проспект,	тип	проспект
переулок и т.д.)	Наименование 10A	60-летия Октября
Номер дома Номер корпуса	100	
Номер строения		
Литера		
Инов описание местоположения	ЮЗАО, район Ак	адемический, проспект 60-летия Октября, эл.12
.3. Основная характери	истика :	длина, 12893.55 м
	77.1200-1	(тип) (значение) (единица измерения)
тепень готовности объе	экта незавершенного	
4. Назначение : комм		
.5. Этажность :		an'
количество этажей		, количество подземных этажей
	атацию (завершения	строительства) 2009
.6. Год ввода в эксплу	эемельного участка	в (участков), в пределах которого
	вижимого имущества	And the first control to the control of the control
<ol> <li>Кадастровый номер асположен объект неда</li> </ol>		номера объекта недвижимого имущества
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас		номера объекта недвижимого имуществв
<ol> <li>Кадастровый номе; асположен объект неда</li> <li>Предыдущие кадас</li> <li>Примечание :</li> </ol>	тровые (условные) н	
<ol> <li>Кадастровый номе; асположен объект неда</li> <li>Предыдущие кадас</li> <li>Примечание :</li> <li>азрешение на ввод объект</li> </ol>	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик	
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас 9. Примечание : азрешение на ввод объ 4.07.2009. (125143)	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик	o № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ПС/3.7.2.002032 от
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас 9. Примечание : азрешение на ввод объ 4.07.2009. (125143)	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик В П.С. эст», Свидетельство	
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас 9. Примечание : азрешение на ввод объ 4.07.2009. (125143)	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик В П.С. эст», Свидетельство	o № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ПС/3.7.2.002032 от об акхредитации РН № 000238 от 09.12.2004
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас 9. Примечание : азрешение на ввод объ 4.07 2009; (125143).	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик ОПС эст», Свидетельство	о № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ГК/3.7.2.002032 от об вкхредитации РН № 000238 от 09.12.2004 (наименование органа или организации)
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас 9. Примечание : азрешение на ввод объ 4.07 2009; (125143).	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик В П.С. эст», Свидетельство	о № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ГК/3.7.2.002032 от об вкхредитации РН № 000238 от 09.12.2004 (наименование органа или организации)  И. В. Раклова
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас 9. Примечание : азрешение на ввод объ 4.07 2009. (125143) 10. ГУП «Мосгоргестре Началь	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик ОПС эст», Свидетельство	о № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ГК/3.7.2.002032 от об вкхредитации РН № 000238 от 09.12.2004 (наименование органа или организации)
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас 9. Примечание : азрешение на ввод объ 4.07 2009. (125143) 10. ГУП «Мосгоргестре Началь	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик в П.С. эст», Свидетельство	о № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ГК/3.7.2.002032 от об акхредитации РН № 000238 от 09.12.2004 (наименование органа или организации)  И. В. Раклова (мициалы, фамилия)
7. Кадастровый номе; асположен объект неда 8. Предыдущие кадас 9. Примечание : азрешение на ввод объ 4.07 2009. (125143) 10. ГУП «Мосгоргестре Началь	тровые (условные) н ьекта в эксплуатацик в П.С. эст», Свидетельство	о № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ГК/3.7.2.002032 от об вкхредитации РН № 000238 от 09.12.2004 (наименование органа или организации)



•	Ле исп. чертежа Количество планов	0000	2007 (Ne6748a-07); 2007 (Ne8042 2007 (Ne876a-07); 2007 (Ne8042 2007 (Ne8041a-07); 2007 (Ne8042 07); 2007 (Ne8042 07); 2007 (Ne8042 07); 2007 (Ne8042 07); 2008 (Ne495a-08) 2008 (Ne496a-08); 2008 (Ne496a-08); 2008 (Ne246a-08); 2008 (Ne296a-08); 2008 (Ne357a-08); 200	Итого: 28 листов
000 "ПРИНЦИПАЛ ПЛЮС"	Адрес коммуникация (коммуникация)	Изготовление кадастрового паспорта М1:10000	проспект 60-летия Октября, д.10.А. проспект 64 летия Октября, вд.12 (Кабельная линия).	
000 "ПРИНЦИПАЛ ПЛЮС"	Учетный номер	Азготовле	. [25143	



# КАЛАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕННЯ

Дата Капастровый номер	Лист № 13.09.2011	N _1 , всего листов _2
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого иму кадастровый номер здания (сооруж	2631/26 дества зения), в котор	5 (02803127:0012) ХОМ расположено помещение
2. Этаж (этажи), на котором располо 3. Общая глющадь помещения 4. Апрес (местоположение):	жено помещение	1 182,7 кв.м.
Субъект Российской Федерации		Москва
Район (Административный округ)		Юго-Запацьый
Муниципальное образование	THI	район
	наименование	Академический
Населенный пункт	THE	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулож и т.д.)	THI	проспект
	наименование	60-летия Октября
Номер дома		10A
Номер корпуса		-
Номер строения		-
Литера		н
Номер помещения (квартиры)		VII (KCM.1-8)
Иное описание местоположения		-
Назначение помещения в иногокварт	(жилое,	нежилое)
Кадастровый номер квартиры, в кограсположена комната Номер помещения на поэтажном план Предыдущие кадастровые (условные)	тарай	(комната, квартира)
.Примечание: дата	обследования	- 06.07.2009
(наименование с свидетельство об аккредита)	ии N MA-15-06/	энизации)
ыльник Юго-Запацного ТБТА Вого-Западно ТБТН М2 3		ро. Н. Пълганкова (инициалът, фамилия)  Зам. начальника Юго-Западного ТБТИ Кискатър Еврокия Аликовенна  ОЗ 60 11 00453

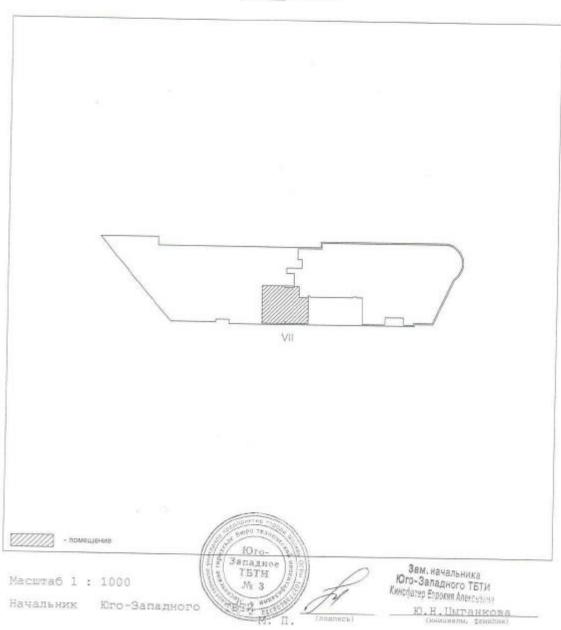


# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый	номер	Лист	1 2	, BCETO	листов 2
Инвентарный	номер (ранее				
присвоенный	учётный номер)	2631 / 26		(02803127	: 0012)

2. План расположения помещения на этаже

# \_\_1\_ЭТАЖ



Отчет об оценке № 124/06-19



	налп йынжатеоп
	HA ЧАСТЬ 1 318Ж NBAP N2 VII
	КОРП. (СТР.) № ( ) ДОМ № 10A
	ПО (УЛ./ПЕР.) просл. 60-летия Октября
	Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ
	1 этаж
	\$ Q 2 7 B
	100.9 4.80
	3
	8.13 2.80
	VII
1	
	Э Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации
	города Москвы
	14 60 300912 or 11.08.2011
	Поэтажный план составлен по состоянию на
	6 июля 2009 г.
	Исполнитель Боруздова А. К.
	Проверил Рукина В. В. Куссица



# Юго-Западное ТВТИ

## экспликация

По адресу: просп. 60-летия Октября, 10А

crp. I

Помецение N VII Тип: Учрежденческие Последнее обследование 6.07.2009

ф.25

Этаж	NN KOMH.	Характеристики помещения	Общая пиопадь			Площедь помещений вспомогат, использ. (с коэф.)			Paj- co- ta
			BCero	основ.			вт.ч балк.		
		тамбур офис офис корилор угывальная уборная уборная	2,8 100,9 34,2 36,6 2,8 1,2 3,0 1,2	100,9 34,2	36,6 2,8 1,2 3,0	Anbest Anbest Anbest Anbest Anbest Anbest Anbest			360
УтогоНежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие		182,7 182,7 182,7	135,1 135,1 135,1	47,6 47,6 47,6					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.09.2009г. N 6008150.

Экстинкация на 1 странице

13.09.2011 r.

Morrow n emons

Воруздова А.К.

14 60 300912

Рукина «знентина Владимировна — уклапидитель группы

> З Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





02 60 11 0045374



# Договор №\_\_0218-ГС-Д аренды нежилых помещений

Город Москва

« » февраля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г. Москве 26 сентября 2005 года за ОГРН 1057748363892, ИНН 7704572215, КПП 770401001, место нахождения: 119019, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1, офис 1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Карпушева Олега Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Сервис», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г. Москве 16 февраля 2016 года за ОГРН 1167746173099, ИНН 7728331032, КПП 772801001, место нахождения: 117036, г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А, комната 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Диденко Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны»,

заключили настоящий договор (далее именуется Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передает Арендатору по Акту приема-передачи во временное пользование за плату (в аренду) нежилые помещения (в дальнейшем «Помещения»), указанные в настоящем Договоре, а Арендатор принимает в пользование и уплачивает Арендодателю плату за пользование Помещениями (в дальнейшем «Арендная плата»), в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 1.2. Общая площадь Помещений составляет 201,7 (Двести одна целая и семь десятых) квадратных метра.
- 1.3. Помещения расположены на 1-ом и 2-ом этажах в нежилом здании, находящемся по адресу: Российская Федерация, г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10A (далее Здание), а именно:
- на 1-ом этаже, помещение VII (кадастровый номер 77:06:0002006:2786) **182,7** (Сто восемьдесят две целых и семь десятых) квадратных метров.
- на 2-ом этаже, помещении XIII, комната №50 (является частью помещений с кадастровым номером 77:06:0002006:2635) **19,0** (Девятнадцать) квадратных метра.

Границы и расположение Помещений определены на поэтажном плане Здания, являющемся Приложением №1 к Договору.

- 1.4. Право собственности на сдаваемые в аренду площади в нежилом Помещении принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)».
- 1.5. Целевое назначение Помещений: организация предприятия общественного питания (ресторан, кафе, бар) и оказание сопутствующих услуг населению, складирование продуктов питания, алкогольной и табачной продукции и размещение офиса.

Получение всех необходимых для осуществления хозяйственной деятельности в Помещении разрешений и лицензий, осуществляется Арендатором самостоятельно и за его счет.

1.6. Арендодатель гарантирует, что:

 Помещение не находится под арестом, не заложено, не сдано в аренду/субаренду, не обременено правами третьих лиц, за исключением доверительного управления, указанного в п. 1.3. Договора;

- заключение и исполнение обязательств по Договору должным образом одобрено уполномоченными органами Арендодателя и не составляет нарушений действующего законодательства РФ.
- 1.7. Для использования Арендатором Помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.5. настоящего Договора, Арендодатель подписанием настоящего Договора дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке Помещения согласно Дополнительому соглашению к Договору, не связанных с внесением изменений в комструкции здания. В

Отчет об оценке № 124/06-19



случае необходимости внесений конструктивных изменений здания, согласовать проект с Проектировщиком здания.

#### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

#### 2.1. Арендодатель обязуется:

- 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) дней с момента подписания Договора.
- 2.1.2. Арендодатель гарантирует, что с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:
- Электроснабжением с единовременной электрической мощностью не менее 35 кВт по второй категории надежности;
- Холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м<sup>3</sup> в день;
  - Сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание;
- Водоотведением (канализацией).
- 2.1.3. Обеспечить сотрудникам Арендатора и контрагентам возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме.
- **2.1.4.** В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
- **2.1.5.** В день подписания Договора предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, относящуюся к Арендодателю или Помещению/Зданию, необходимую для размещения/согласования размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов, а также документацию, необходимую для получения Арендатором разрешения на торговлю и лицензий, а именно: поэтажный план, экспликацию, форму 1а, форму 5, либо технический паспорт.
- 2.1.6. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше Здания, при условии согласования указанных работ с Арендодателем. Арендодатель обязан согласовать либо дать мотивированные возражения на производство указанных работ в течение трех дней с момента обращения Арендатора.
- **2.1.7.** Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования Здания и поддержанием Здания (за исключением самого Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.
- **2.1.8.** В случае досрочного расторжения Договора Арендодатель обязуется возвратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 10-дневный срок со дня освобождения Арендатором Помещения и передачи его по Акту возврата.
- **2.1.9.** Рассматривать обращения Арендатора по вопросам ремонта и переоборудования/ перепланировки Помещения. Обращение Арендатора, а также ответ Арендодателя должны быть представлены в письменной форме, при этом в случае отказа Арендодателя в согласовании изменений Помещений, Арендодатель обязан предоставить мотивированные замечания по предложенным изменениям Помещения.
- **2.1.10.** Предоставить согласованное с Арендатором место на фронтальной части Здания для размещения Арендатором наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Плата за предоставление места для размещения входит в состав арендной платы по Договору. Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств.

## 2.2. Арендатор обязуется:

- 2.2.1. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.
- 2.2.2. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.5. Договора.
- **2.2.3.** Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, технического обслуживания, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.

to



- **2.2.4.** В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении обеспечить доступ в него уполномоченных сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб.
- 2.2.5. Самостоятельно и за свой счет устранять последствия аварий и повреждений Помещения, произошедших по вине Арендатора.
- **2.2.6.** В течение 10 (десяти) календарных дней с момента представления Арендодателем необходимых с его стороны документов, самостоятельно, за свой счет осуществить подачу Договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.2.7. Своевременно предоставить для согласования документацию о проведении ремонта и переоборудования/ перепланировки Помещения, а также о местах установки узлов учета потребления коммунальных услуг.
- **2.2.8.** Самостоятельно заключить договоры на телекоммуникационные услуги, согласовать с Арендодателем работы по обеспечению каналов связи Арендатора на территории и крыше Здания.
- 2.2.9. Самостоятельно заключить договоры на вывоз мусора, дератизацию и дезинфекцию Помещения.
- 2.2.10. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к Помещению территории.
- 2.2.11. Согласовать с ГУ МЧС России по ЮЗАО план путей эвакуации и эвакуационных выходов.
- **2.2.12.** Согласовать с Арендатором и выполнить работы по монтажу системы пожарной безопасности в соответствии с требованиями ППБ, учитываяя Специальные Технические Условия на проектирование противопожарной защиты БЦ и схемой перепланировки помещений (в Дополнительном соглашении к Договору).

## 2.3. Арендодатель имеет право:

- 2.3.1. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
- **2.3.2.** Распоряжаться Помещением (совершать сделки в отношении Помещения) без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий Договора.

## 2.4. Арендатор имеет право:

- 2.4.1. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещении необходимое оборудование, приспособления для торговли и деловой деятельности, системы и оборудование для охраны, и другую собственность, при условии, что установка такого оборудования не внесет конструктивных изменений в существующие инженерные системы. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Помещения или другой собственности, сдаваемой в аренду в соответствии с Договором, и остается собственностью Арендатора. Получение всех необходимых разрешений и лицензий для установки и эксплуатации, указанного в настоящем пункте, оборудования и систем осуществляется Арендатором самостоятельно и за его счет.
- 2.4.2. С даты подписания Договора использовать согласованные Сторонами места для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Места размещения наружных рекламных вывесок, рекламных щитов и баннеров, в том числе рамок для крепления баннеров на фасаде Здания, согласованы Сторонами в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.
- 2.4.3. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения Здания (места общего пользования) и прилегающую к Зданию территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к Зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.
- 2.4.4. По своему усмотрению устанавливать режим работы предприятия.
- 2.4.5. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии Дополнительным соглашением к Договору.
- **2.4.6.** В присутствии представителя Арендодателя Арендатор иммет право доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в Здании/Помещении энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.7. За свой счет устанавливать на фронтальной части Здания вывеску со своим фирменным наименованием.
- 2.4.8. Преимущественного права аренды Помещения по истечении срока действия Договора.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОР!



- 3.1. Ежемесячная постоянная величина арендной платы составляет:
  - в течение первых 6 (Шести) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Помещения **27 000,00 (Двадцать семь тысяч)** рублей **00** копеек за полный календарный месяц, в том числе НДС (18%);
  - начиная с 7 (Седьмого) месяца с даты подписания Акта приема-передачи Помещения **72 000,00 (Семьдесят две тысячи)** рублей **00** копеек за полный календарный месяц, в том числе НДС (18%).
- 3.2. Арендная плата включает в себя расходы Арендатора на приходящиеся на его долю коммунальные услуги (ваодоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение), необходимые для полноценного пользования объектом аренды.
- 3.3. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 8 (Восьмого) рабочего дня с даты выставления соответствующего счета. Счет выставляется в соответствии с п. 3.9 настоящего договора и может передаваться по факсу, электронной почтой или иным способом с последующим представлением его оригинала Арендатору. При этом счет, переданный с использованием факсимильных и электронных средств связи имеет силу оригинала и является основанием для платежа. Отсутствие счета не является основанием для невнесения платежей по настоящему договору. В случае отсутствия счета Арендатор осуществляет оплату в установленный договором срок на основании и в размере п. 3.1 договора.
- 3.4. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год.
- 3.5. О предстоящем изменении арендной платы Арендодатель обязан сообщить Арендатору письменно и/или по факсу или электронной почте не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до изменения. При этом Арендатор и Арендодатель оформляют дополнительное соглашение, в котором отражают новый размер арендной платы. Отказ Арендатора от подписания дополнительного соглашения расценивается как отказ от исполнения обязанностей по настоящему договору.
- 3.6. Обязательство Арендатора по оплате арендной платы считается выполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО УК «НРК-Капитал».
- 3.7. Размер арендной платы за каждый день пользования Помещением в первом и последнем месяцах аренды, в случае если период их использования составит менее календарного месяца, рассчитывается как сумма месячной арендной платы, деленная на количество календарных дней в расчетном месяце и умноженная на фактическое количество дней аренды в оплачиваемом периоде.
- 3.8. В случае если Арендатор по причинам, от него не зависящим, не может использовать Помещение и/или его часть по прямому назначению (отключение какой-либо коммунальной услуги, затопление, возгорание в здании, капитальный ремонт и т.п.) то размер арендной платы за соответствующий период уменьшается пропорционально количеству дней (и площади помещения) в течение которых Помещение или его часть не использовалась.
- 3.9. Счет на оплату аренды и учетные документы (акт выполненных работ, счет-фактура) выставляется последним календарным днем каждого месяца.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За просрочку сроков оплаты арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора, а последний обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.
- 4.2. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения, указанного в п. 4.4 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за время задержки подписания Акта приема-передачи, рассчитанную в порядке, предусмотренном п. 3.7. настоящего договора, и на основании письменной претензии пеню в размере 0,1 (одна десятая)% от суммы, указанной в п. 3.1 настоящего договора, за каждый день просрочки.
- 4.3. Арендатор несет ответственность за состояние Помещений, указанных в п. 1.3. настоящего договора. В случае если Помещение или его часть подвергнется разрушению, повреждению или ухудшению по вине Арендатора, последний обязан возместить Арендодателю причиненные убытки в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного мотивированного требования Арендодателя.
- 4.4. Риск случайной гибели, порчи или утраты имущества, находящегося в арендованном Помещении, несет в полном объеме Арендатор, если не докажет вины Арендодателя.



- 4.5. Требование об уплате неустойки (штраф, пени) и возмещения убытков, предусмотренных Договором, должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Стороны, предъявляющей требование. Требование должно содержать размер и период начисленной неустойки (штраф, пени), размер убытков, подтвержденный документально. В случае отсутствия надлежащим образом оформленного требования неустойка (штраф, пени) считается не начисленной.
- 4.6. Стороны установили, что проценты по денежным обязательствам, связанным с настоящим Договором, за период пользования денежными средствами, предусмотренные ст. 317.1 ГК РФ, не начисляются и не выплачиваются.
- 4.7. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Договор заключен сроком на 7 (Семь) лет с даты его государственной регистрации. При этом Стороны установили, что условия Договора будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.
- 5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неоплаты арендной платы в течение 2 (Двух) месяцев подряд, при условии направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательств и неисполнения Арендатором обязательств в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Арендодателя письменного предупреждения.
- 5.3. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (Два) месяца. В этом случае Договор считается расторгнутым по истечении 2 (Двух) месяцев после получения Арендодателем Уведомления о расторжении Договора.
- 5.4. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (Десять) рабочих дней в случаях, когда Арендодатель:
- создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением Помещения;
- переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, но были обнаружены Арендатором в течение первого года аренды;
- нарушил гарантии, предусмотренные п. 1.6., 1.7. Договора и не исправил их в срок 20 (Двадцать) рабочих дней.

# 6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ/ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

- 6.1 Передача Помещения в аренду:
- 6.1.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи согласно Приложению №2.
- 6.1.2. При наличии в Помещении, хотя бы одного из недостатков, не являющегося существенным (не препятствующими использованию Помещения по назначению), Арендатор вправе подписать Акт приема-передачи с замечанием. Арендодатель обязан устранить выявленные недостатки (своими силами и за свой счет) в течение пяти дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения, если иное не предусмотрено в Акте приема-передачи и сдать Арендатору результат устранения недостатка по отдельному акту.
- 6.1.3. При пролонгации Договора на новый срок Акт приема-передачи Помещения не составляется.
- 6.2. Возврат Помещения:
- 6.2.1. Возврат Помещения из аренды оформляется Актом возврата из аренды, подписываемым полномочными представителями Сторон, с указанием технического состояния передаваемого Помещения, инженерных систем и коммуникаций.
- 6.2.2. Помещение возвращается в том состоянии, в котором оно было принято Арендатором, с учетом нормального износа, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, и выполненных Арендатором работ по ремонту, переоборудованию, перепланировке и/или реконструкции Помещения.

По окончании срока аренды по Договору Арендодатель не вправе требовать от Арендатора приведения Помещения в первоначальное состояние в связи с выполненными Арендатором в период аренды перепланировками/переоборудованием Помещения, а также возмещения Арендатором каких бы то ни было убытков и оплаты компенсаций для приведения Помещения в первоначальное состояние.

AN)



6.2.3. В случае, если Арендодатель не явился для приемки Помещения в последний день срока аренды или необоснованно отказывается от подписания Акта возврата, Помещение считается возвращенным Арендодателю в дату окончания срока аренды или в дату расторжения Договора соответственно.

#### 7. ФОРС-МАЖОР

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы, определяемых как таковые в соответствии с законодательством РФ (п.3 ст.401 ГК РФ), к числу которых, в частности, относятся: наводнения, землетрясения и другие стихийные природные явления; военные, террористические действия; действия органов государственной власти и управления, а также их представителей; принятие органами государственной власти или управления, иными организациями, уполномоченными должностными лицами нормативных или индивидуальных ненормативных актов; приостановка операций по счетам на основании принятых решений органами государственной власти; иные события чрезвычайного характера, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. При этом срок исполнения обязательств откладывается на период действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана в трехдневный срок письменно известить другую сторону об обстоятельствах форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору. Сторона, понесшая убытки из-за невыполнения другой Стороной своих обязательств по настоящему договору в связи с обстоятельствами непреодолимой силы, имеет право получить от нее документальное подтверждение о масштабах этих событий, а также об их влиянии на ее деятельность, подтвержденное компетентными органами и организациями.
- **7.3.** При отсутствии своевременного извещения, виновная Сторона не вправе ссылаться на указанные обстоятельства и обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.
- 7.4. Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечет увеличение срока исполнения настоящего договора на период действия указанных обстоятельств.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- **8.1.** Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями и вступают в силу с даты их государственной регистрации.
- **8.2.** Реорганизация Арендодателя и/или Арендатора, а также перемена собственника Помещения/Здания не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.
- **8.3.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся исполнения, нарушения, прекращения или недействительности Договора, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.
- **8.4.** В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от возникших аварий лишь в случае, если указанные аварии произошли по вине Арендатора.
- **8.5.** Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса, а также продублировать данное сообщее посредством электронной почты.
- 8.6. Уведомления, письма, иные документы (далее корреспонденция), необходимые или разрешенные в соответствии с Договором, должны быть вручены Стороне под расписку или направлены в письменном виде по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, или доставлены курьерской/телеграфной службой по адресам, указанным в настоящем Договоре.

Корреспонденция, получателем которой является Арендатор, дополнительно в обязательном порядке должна быть продублирована Арендодателем по следующему адресу электронной почты: <a href="mailto:larisa\_ivanchuk@njcorp.ru">larisa\_ivanchuk@njcorp.ru</a>, с обязательным указанием в теме письма номера договора аренды и адреса объекта. При этом моментом получения документов, направленных по указанной электронной почте является день получения Арендатором оригиналов соответствующих документов в соответствии с настоящим пунктом договора.

(



Корреспонденция, переданная по почте/телеграфом, курьерской службой считается полученной в день доставки по вышеуказанным адресам соответственно курьером, работником почты, телеграфа. Корреспонденция также считается доставленной, а Сторона-получатель - извещенной надлежащим образом если:

- Сторона отказалась от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией связи;
- если корреспонденция, направленная Стороной другой Стороне по адресу, указанному в настоящем Договоре не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу/в связи с отказом адресата в получении/истечении срока хранения и т.п., о чем орган связи проинформировал Сторонуотправителя корреспонденции.
- **8.7.** В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- **8.8.** Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один для Арендатора и один для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- **8.9.** К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 Копия поэтажного плана БТИ с границами Помещения.
- Приложение № 2 Акт приема-передачи Помещения.

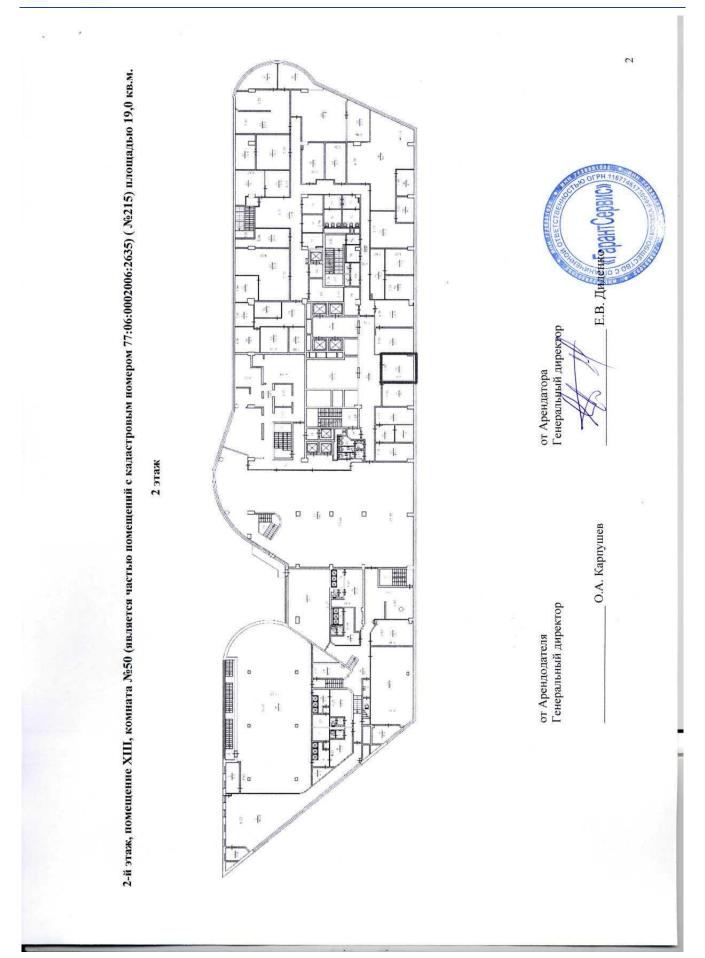
#### 9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор			
Наименование:	ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты»	ООО «ГарантСервис»			
Место нахождения:	119019, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1, офис 1	117036, г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А, комната 13			
Адрес для корреспонденции:	119019, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1, офис 1	117036, г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А, комната 13			
ОГРН:	1057748363892	1167746173099			
инн / кпп:	7704572215 / 770401001	7728331032/772801001			
Расчетный счет:	40701810100000210891	40702810400000002465			
Наименование банка:	АКБ «НРБанке» (АО)	АКБ «НРБанк» (АО) г. Москва			
Корр. счет:	30101810200000000933	30101810200000000933			
БИК:	044525933	044525933			
Подписи сторон:	Генеральный директор	Генеральный директор			
	О.А. Карпушев	МП Е.В. Диденко			



Приложение №1 к Договору № 0218-ГС-Д аренды нежилых помещений от «\_\_\_\_» февраля 2018 г. 1-й этаж, помещение VII (кадастровый номер 77:06:0002006:2786) площадью 182,7 кв.м. Копия поэтажного плана БТИ с границами Помещения







Приложение №2 к Договору №\_\_0218-ГС-Д аренды нежилых помещений от «\_\_\_» февраля 2018 г.

приема-передач	АКТ и нежилых помещений
г. Москва	«»2018 г.
(Эссет Менеджмент)» Д.У. Закрытым п «Саввинские палаты», зарегистрированное Москве 26 сентября 2005 года за ОГРН 1057 нахождения: 119019, г. Москва, ул. Знаменк «Арендодатель», в лице Генерального действующего на основании Устава, с одной ст Общество с ограниченной ответс Межрайонной инспекцией ФНС России № 1167746173099, ИНН 7728331032, КПП 7728060-летия Октября, д. 10А, комната 13, именуе	твенностью «Гарант Сервис», зарегистрированное 46 по г. Москве 16 февраля 2016 года за ОГРН 01001, место нахождения: 117036, г. Москва, проспект мое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального ействующего на основании Устава, с другой стороны,
	исполнение Договора №0218-ГС-Д аренды нежилых
(Двести одна целая и семь десятых) квадрат нежилом здании, находящемся по адресу: Р Октября, д. 10А (далее – Здание), а именно:  - на 1-ом этаже, помещение VII (ка восемь десятых) квадрат на пределать и семь десятых и квадрат на пределать на пределать и семь десятых и квадрат на пределать	ната №50 (является частью помещений с кадастровым
2. Арендодателя полностью удовлетвор санитарное и техническое состояние.	яет качество переданных нежилых помещений, их
юридическую силу, по одному для каждой из 0	тодлинных экземплярах, имеющих одинаковую Сторон, третий экземпляр для регистрирующего органа — 0218-ГС-Д аренды нежилых помещений от «» дписания обеими Сторонами.
от Арендодателя Генеральный директор	от Арендатора Генеральный директор
О.А. Карпушев	Е.В. Диденко

3







# МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

### УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ (Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191 тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65					

E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru http://www.rosreestr.ru

	№	
на №	от	

ООО "ГарантСервис" просп.60-летия Октября, д.10а г.Москва, 117036

ООО Управляющая компания "НРК-Капитал" (Эссет Менеджмент) ул.ЗНАМЕНКА, д.13, строен.1 г.Москва, 121019

#### **УВЕДОМЛЕНИЕ**

о приостановлении государственной регистрации договора аренды

12.03.2018

№ 77/011/227/2018-318

В соответствии с п. 5,7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закона) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 12.03.2018 осуществления действий по государственной регистрации договора аренды в отношении объектов недвижимого имущества — кадастровый номер: 77:06:0002006:2635; 77:06:0002006:2786, адрес: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10А, документы на который представлены 27.02.2018 77/011/227/2018-318 по следующим основаниям.

На основании п.3 ч.1 ст. 29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных (или) государственного кадастрового учета осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия указанным Федеральным законом оснований для установленных государственного кадастрового учета приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении



государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В силу п.5, 7 ч.1 ст.26 Закона осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

государственная (или) Государственный кадастровый учет И регистрация прав осуществляется в порядке, определенном пп. 3 п. 1 ст. 29 Закона о регистрации. Основным этапом является проведение правовой осуществления представленных для экспертизы документов, государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о государственного для приостановления оснований недвижимости кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

На государственную регистрацию в качестве документа-основания представлен Договор аренды нежилых помещений от 21.02.2018 №210218-ГС-Д, предметом которого являются нежилые помещения, общей площадью 201,7 кв.м, этаж 1, помещение VII, (кадастровый номер 77:06:0002006:2786) и этаж 2, помещение XIII — комната 50 (является частью помещения с кадастровым номером 77:06:0002006:2635) расположенные на 1-ом и 2-ом этажах в здании: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10А.

В соответствии с п.5 ст. 44 Закона, если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, в частности блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления. В случае передачи в аренду части здания или сооружения государственная регистрация прекращения права на здание или сооружение и снятие таких здания или сооружения с государственного кадастрового учета не осуществляются.

Кадастровый учет части объектов недвижимости определен Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 "Об установлении порядка



ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" (далее - Порядок).

Согласно пункту 8 вышеуказанного Порядка сведениям о каждой части объекта недвижимости при внесении в кадастр недвижимости присваивается учетный номер, который состоит из кадастрового номера объекта недвижимости и через знак "/" порядкового номера такой части. В случае снятия с учета части объекта недвижимости повторное использование порядкового номера не допускается.

В соответствии п.43 Порядка в ЕГРН вносятся следующие сведенья о частях помещения:

- 1) учетный номер части объекта недвижимости;
- 2) дата внесения в ЕГРН сведений о части объекта недвижимости;
- 3) описание местоположения границы части объекта недвижимости в объеме сведений, предусмотренных межевым планом, техническим планом;
- 4) наименование основной характеристики части объекта недвижимости и ее величина с указанием погрешности вычисления:

площадь в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра - в отношении части земельного участка;

площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра - в отношении части здания, помещения или сооружения (если основной характеристикой сооружения является площадь или площадь застройки);

протяженность в метрах с округлением до 1 метра, объем в кубических метрах с округлением до 1 кубического метра - в отношении части сооружения (если основной характеристикой сооружения является протяженность, объем соответственно);

5) содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости путем указания:

реестрового номера границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, если образование части объекта недвижимости связано с установлением таких зон или территорий;

номера регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости и дата его государственной регистрации, если ограничение подлежит государственной регистрации.

На основании п.37 Порядка при описании местоположения помещения указывается описание местоположения помещения в пределах этажа (этажей) или в пределах здания или сооружения, или в пределах соответствующей



части здания или сооружения в объеме сведений, предусмотренных техническим планом помещения, техническим планом здания, сооружения.

Согласно п.7 ч.2 ст. 14 Закона основанием для осуществления государственного кадастрового учета является технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Однако, технический план для внесения сведений в ЕГРН об арендуемой части нежилого помещения входящие в состав объекта с кадастровым номером 77:06:0002006:2635, а именно: этаж 2, помещение XIII – комната 50, расположенные в здании: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10А в Управление не представлен.

При этом в деле отсутствуют документы, являющиеся основанием для кадастрового учета арендуемой части объекта. Кроме того, в ЕГРН сведения об учете соответствующей части также отсутствуют.

Согласно содержанию представленного в Управление Договора и данным ЕГРН арендодателем является ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" ДУ Закрытым паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саввинские палаты".

В соответствии с п.1,2 ст. 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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.

В силу п.5 ст.42 Закона государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения этого права и обременения такого имущества или сделок с таким имуществом осуществляется на основании заявления, представляемого управляющей компанией, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд. При государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности). На государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения этого



права и обременения такого недвижимого имущества или сделок с таким недвижимым имуществом наряду с необходимыми в соответствии с настоящим Федеральным законом документами представляются: выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном Федеральным законом от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию прав; лицензия управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд (подлинник или нотариально удостоверенная копия);правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями, зарегистрированными в порядке, установленном Федеральным законом от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".

Однако, выписка из реестра паевых инвестиционных Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" в Управление не представлена.

Данные обстоятельства в настоящее время препятствуют проведению регистрационных действий.

Государственная регистрация приостанавливается до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца в соответствии с п.2 ст. 26 Закона, до 12.06.2018.

Согласно ст.27 Закона в регистрации ареста будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению регистрации права собственности.

Между тем, в соответствии с ч.1 ст. 30 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на 6 месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в ст.15 настоящего Федерального закона.

В случае отсутствия актуальности проведения государственной регистрации заявленных действий, государственная регистрация может быть прекращена в порядке, предусмотренном ст.31 Закона.

(подпись государс

енного регистратора прав)

Мавричева М.А.

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

Мавричева М.А. 8 (495) 7230241



### РЕЕСТР АРЕНДАТОРОВ ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" по состоянию на 27.09.18 г.

№ п/п	арендуема я площадь, кв.м	цель использования помещения	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб	в т.ч. НДС (18%), руб	входят эксплуатационные расходы*	входят коммунальные платежи*	Срок договора аренды	Наименование арендатора	
бъект не	едвижимост <i>и</i>	и по адресу: г. Москв	а, проспект 60	петия Октябр	я, ∂. 10А				
1	4,50	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	11 мес с пролонгацией	Автоэкспромимпорт ООО	
2	97,40	офис	27 000,00	4 118,64	да	да	11 мес с пролонгацией	ГарантСервис ООО	
3	4,20	офис	14 000,00	2 135,59	да	да	11 мес с пролонгацией	ГарантСервис ООО	
4	201,70	ресторан/кафе	72 000,00	10 983,05	да	да	7 (Семь) лет	ГарантСервис ООО	
5	5,30	офис	7 155,00	1 091,44	да	да	11 мес с пролонгацией	Голубино-2 000	
6	4,50	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Донское ООО	
7	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Кедр ООО	
8	82,90	автомойка	62 500,00	9 533,90	да	да	11 мес с пролонгацией	Клин Лук ООО	
9	5 291,70	офисы места для стоянки а/машин	2 518 345,80	384 154,44	да	да	11 мес с пролонгацией	Машинприборэксим ООО	
10	30,00	офис	46 462,50	7 087,50	да	да	11 мес с пролонгацией	Машинприборэксим ООО	
11	98,10	для осущ. уставной деятельности	294 300,00	44 893,22	да	да	11 мес с пролонгацией	МК-Консалтинг ЗАО	
12	4,00	офис	7 000,00	1 067,80	да	да	11 мес с пролонгацией	МТС ПАО	
13	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	11 мес с пролонгацией	НЖК-Стройсервис ООО	
14	4 726,80	офис 40 машиномест	5 680 958,40	866 586,87	да	да	11 мес с пролонгацией	HPK 000	
15	5,10	офис	7 898,63	1 204,88	да	да	11 мес с пролонгацией	НРК-Строй ООО	
16	4,50	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Острожки ООО	
17	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Пром Тех Лизинг ООО	
18	16,00	офис	40 115,00	6 119,24	да	да	11 мес с пролонгацией	РОСНАНО ОАО	
	228,10	офисы	313 841,50	47 874,13					
19		46 машиномест	276 000,00	42 101,69	да	да	11 мес с пролонгациеи	Сервис Принципал Плаза О	
20	4,50	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	тд "нжк" 000	
21	4,50	офис	6 075,00	926,69	да	да	11 мес с пролонгацией	ТД "Энергомаш-ЧЗЭМ"	
22	4,50	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	УК "НРК-Энерго" ООО	
23	302,10	столовая	630 000,00	96 101,69	да	да	по 27.09.2018 г. вкл.	УК РОСНАНО ООО	
24	527,50	физкультурно- оздоров, комплекс	906 357,53	138 257,93	да	да	по 27.09.2018 г. вкл.	УК РОСНАНО ООО	
25	7,90	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	11 мес с пролонгацией	Финансовое агентство ООО	
26	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО	
27	1 405,30	для осущ. уставной деятельности	682 650,00	104 133,05	да	да	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО	
28	103,00	офис	308 980,00	47 132,54	да	да	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО	
29	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	11 мес с пролонгацией	Холдинг-НЖК ООО	
30	42,50	офис	31 000,00	4 728,81	да	да	11 мес с пролонгацией	чоп "СБ КОНУС" ООО	
ТОГО по объекту	13 232,60	x	12 662 314,36	1 931 539,48	x	x	×		

Примечание\*) Размер коммунальных и эксплуатационных услуг не выделяется.

Генеральный директор ООО УК "НРК-Капитал"

О.А. Карпушев



## СПРАВКА о стоимости имущества ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" на 27.09.2018 г.

Наименование имущества	Оценочная стоимость имущества	Балансовая стоимость (RUB) 1 871 289 906,00		
Недвижимость	2 442 590 000,00			
Водопровод г. Москва, пр-т 60-летия Октября, д. 10А / протяженность 592.26 м.	30 536 000,00	26 469 735,00		
Кабельная линия г. Москва, пр-т 60- летия Октября, д. 10А / протяженность 12893,55 м	164 768 000,00	144 170 331,00		
Нежилое помещение г.Москва, пр-т 60-летия Октября, д. 10А / площадь 47.00 кв.м	28 690 000,00	25 161 165,00		
Нежилое помещение г. Москва, пр-т 60-летия Октября, д. 10А/ площадь 17 705,60 кв.м	1 660 415 000,00			
Нежилое помещение г. Москва, пр-т 60-летия Октября, д. 10А/ 656,70 кв.м	122 460 000,00	50 732 974,49		
Нежилое помещение г. Москва, пр-т 60-летия Октября, д. 10А / площадь 182.70 кв.м	42 481 000,00	16 402 492,94		

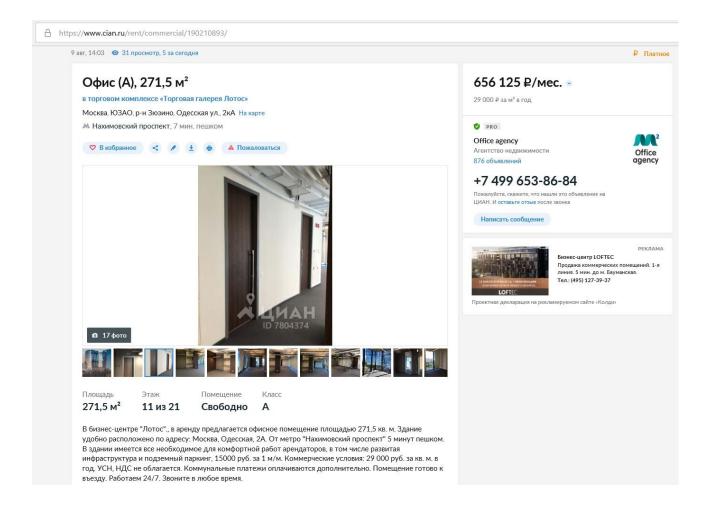
Генеральный директор ООО УК "НРК-Капитал"\_\_

О.А. Карпушев

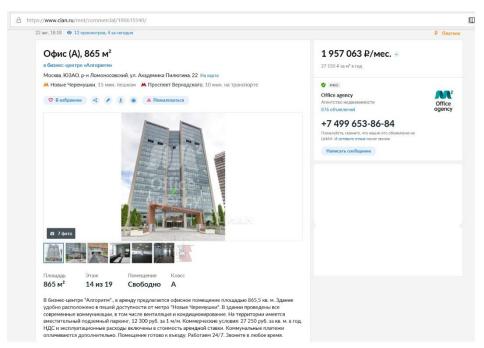


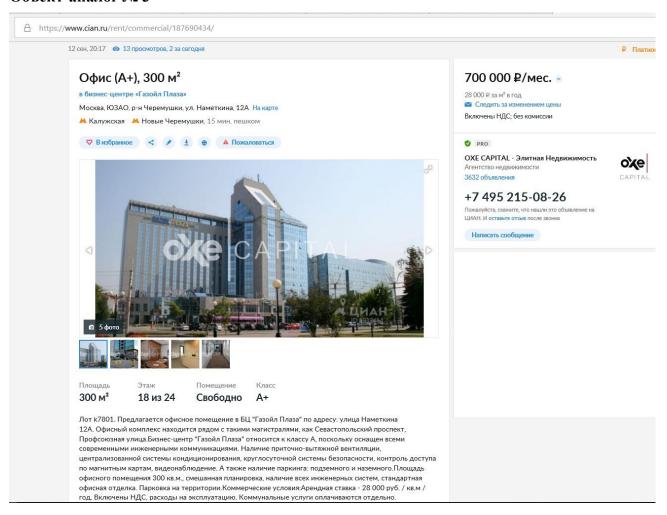
## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Расчет арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

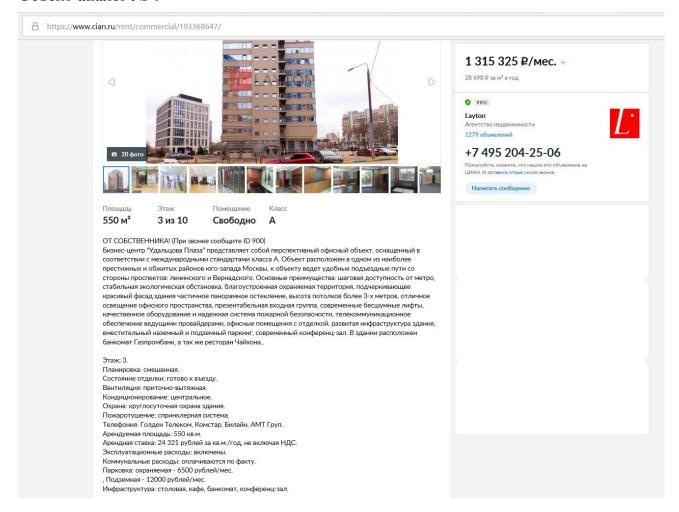




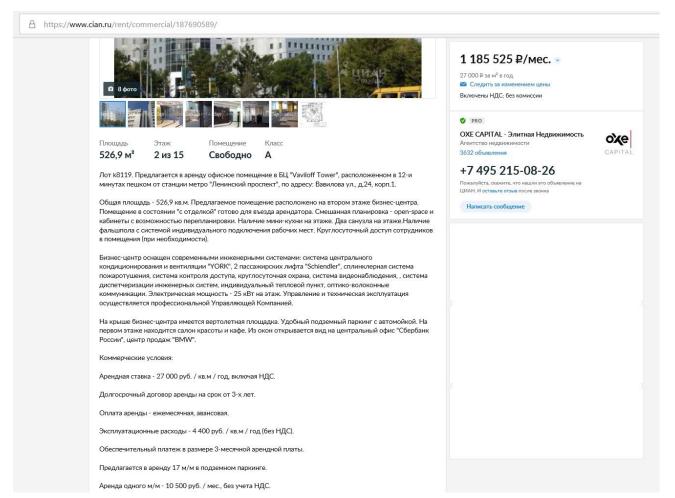








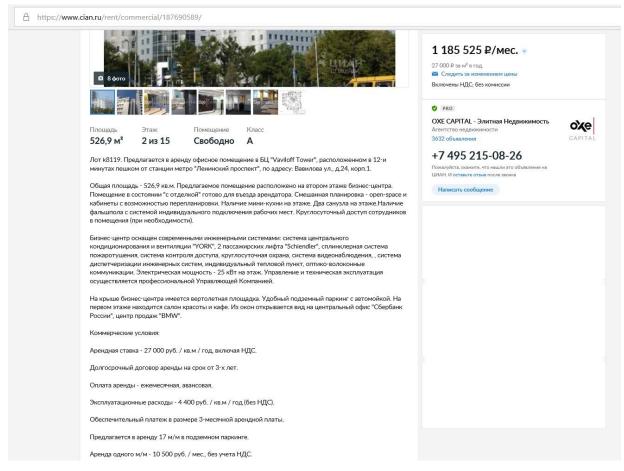


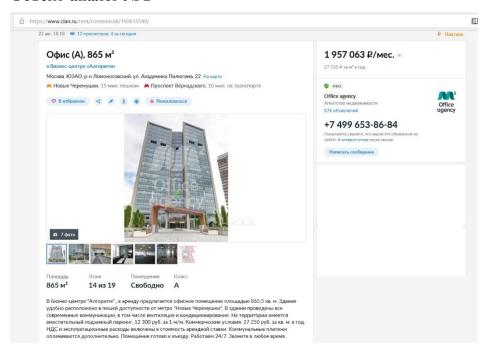




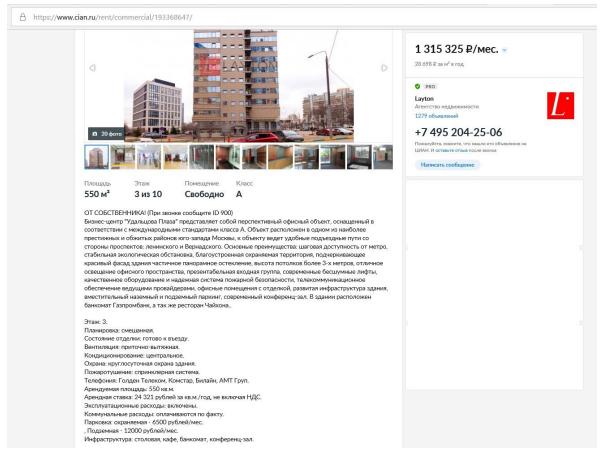
#### Расчет рыночной стоимости машиномест

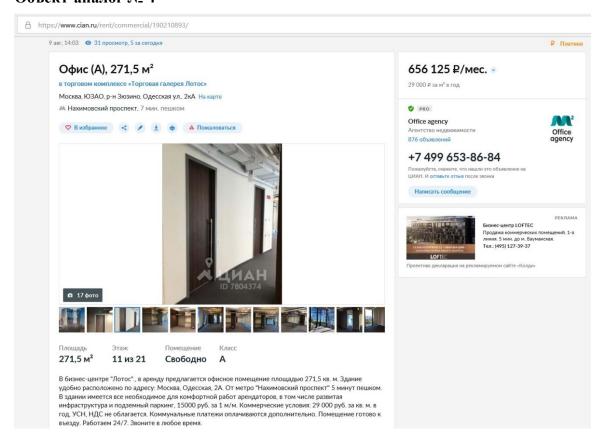
#### Объект-аналог № 1













#### Корректировка на торг



СРД-22, май 2018 г.

#### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

#### Использование:

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

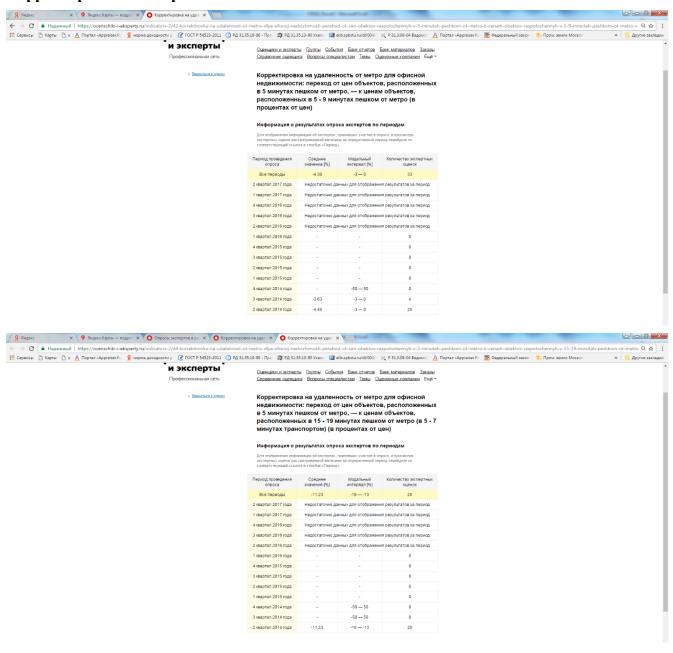
При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

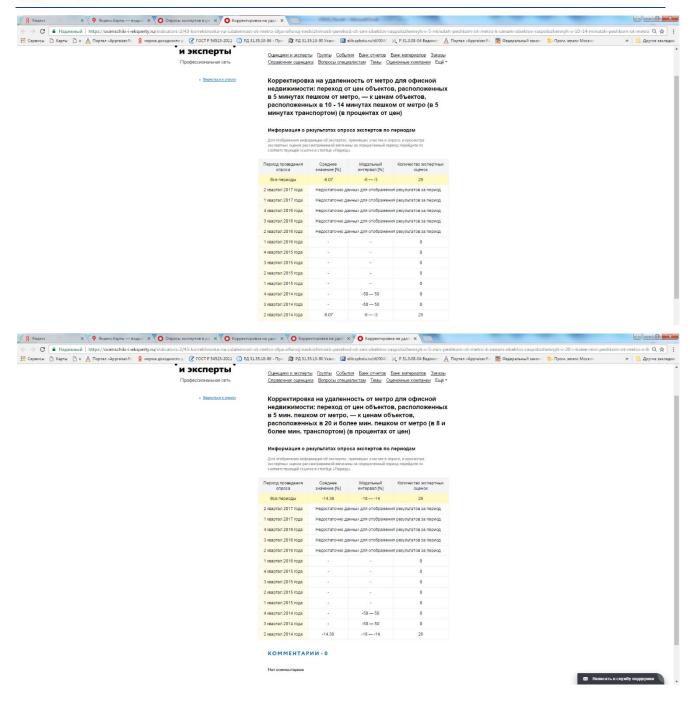
Населенный	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно- складская		Земельные участки
пункт	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7	8-9	5-8	9-11	5-7	8-10	6 -8	10-12	10-12
- — — — — — — — — — — — — — — — — — — —	(5,5)	(8,5) 10-11	(6,5) 6-9	(10) 8-12	(6) 6-8	(9) 10-11	(7) 8-9	(11) 11-13	(11) 10-13
Краснодар	(6)	(10,5)	(7,5)	(10)	(7)	(10,5)	(8,5)	(12)	(11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
	Charma ranara								



#### Корректировка на метро

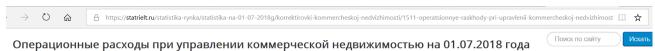








#### Операционные расходы



Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

#### Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
   на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие ото<mark>пление, вод</mark>опровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственн<mark>иков, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных</mark>

Nº	Объекты	Нижняя	Верхняя	Среднее
	OODONIBI	граница	граница	значение
1	Торговые помещения и здания	0,18	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,33	0,25
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,20
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,35	0,24
	1 1/11			