



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 124/06-15

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

Дата оценки: 29 декабря 2017 г.

Дата составления: 29 декабря 2017 г.

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

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Москва 2017

• bjective view at situation

www.srgroup.ru

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Заданием на оценку № 15 от 15 декабря 2017 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- 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, 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 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 124/06-15 от 29 декабря 2017 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" был сделан вывод о том, что справедливая (рыночная)¹ стоимость объекта оценки, по состоянию на 29 декабря 2017 г. округленно составляет (без НДС)²:

2 078 020 000 руб.

(Два миллиарда семьдесят восемь миллионов двадцать тысяч) руб.

¹ В соответствии с международным стандартом финансовой отчетности IFRS 13

² Округленно до тысяч рублей.

В том числе попозиционно:

Табл. 1.1

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), без НДС, округленно, руб.
1	77-77-06/103/2012-665		17 705,60		1 683 644 000
2	77-77-06/103/2012-666	Нежилые помещения	656,7		124 173 000
3	77-77-06/029/2011-557		182,7	г. Москва, просп. 60-летия Октября,	43 075 000
4	77-77-06/121/2009-818		47	д. 10А	29 092 000
5	77-06-02007-000-Д100000020	Водопровод	592,26		30 963 000
6	77-06-02006-000-А100000028	Кабельная линия	12 893,55		167 073 000
Итого (округленно):					2 078 020 000

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 Управления по развитию бизнеса
направление "Финансовый консалтинг"
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"



И. В. Терешин

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 организациях	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	15
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	15
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	15
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
7.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	18
7.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	18
7.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	22
7.5. Описание количественных и качественных характеристик	24
7.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка	24
7.5.2. Описание количественных и качественных характеристик улучшений	25
7.6. Позиционирование объекта оценки	35
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	36
8.2. Макроэкономическая ситуация	36
8.3. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект	39
8.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2017 г.	39
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	48
8.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены	52
8.5.2. Основные выводы	53

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	56
10.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	56
10.2. Обоснование выбора доходного подхода.....	60
10.3. Обоснование метода расчета в рамках доходного подхода	60
10.3.1. Определение потенциального валового дохода.....	61
10.3.2. Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости (офисов класса А).....	61
10.3.3. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	62
10.3.4. Обоснование выбора метода оценки.....	65
10.3.5. Обоснование выбора элементов сравнения	65
10.3.6. Внесение весовых коэффициентов.....	68
10.3.7. Определение арендной ставки машино-места в подземном паркинге	70
10.3.8. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	70
10.3.9. Обоснование выбора элементов сравнения	73
10.3.10. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	76
10.3.11. Определение чистого операционного дохода.....	76
10.3.12. Расчет ставки капитализации	77
10.3.13. Расчет стоимости методом прямой капитализации	78
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	79
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	80
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	84
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	154

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты недвижимого имущества, расположенные 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- 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, 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 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

Объект оценки

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

- Объекты недвижимого имущества, расположенные 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- 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, 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 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-

A100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально
Права на объект оценки, учитываемые при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для расчета стоимости чистых активов и составления иной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная)
Дата оценки	29 декабря 2017 г.
Сроки проведения оценки	5 (пять) рабочих дней
Допущения, на которых должна основываться оценка	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, 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 Российской Федерации, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки справедливой (рыночной) стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
<i>Источник информации: Задание на проведение оценки № 15 от 15 декабря 2017 г. к договору №124/06 от 23.08.2006</i>	

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.

³ 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

- 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 592,26 м и 12 893,55 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 30.06.2017.

- 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.⁴ 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.

⁴ По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>): ОКС № 77:06:0002006:1027. Дата обновления атрибутов ОКС на ПКК 30.06.2016.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Табл. 4.1

<i>Сведения о Заказчике оценки</i>	
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 ОГРН	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

<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
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 № 1700SB40001107 от 02 марта 2017 г., страховая сумма - 1 000 000 000 (один миллиард) руб., франшиза - 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб., срок действия договора: с 15 марта 2017 г. по 14 марта 2018 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	➤ Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. ➤ 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 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

<i>Сведения об Оценщике</i>	
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 в саморегулируемой организации оценщиков	Член ООО "РОО", адрес: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Свидетельство № 008317 (согласно реестру членов ООО "РОО") от 11.01.2013
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 1700SB4003418 от 05.09.2017, выдан CAO "ВСК"; срок действия с 06.09.2017 по 05.09.2018; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
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
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

Российской Федерации"

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 № 15 от 15 декабря 2017 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. 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- 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, 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 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943)

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.м⁵, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

⁵ По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>): ОКС № 77:06:0002006:1027.

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 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	2 078 020 000
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):

2 078 020 000 руб.

(Два миллиарда семьдесят 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) номер	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв.м / Протяженность, м	Местоположение	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб.
1	77-77-06/103/2012-665	Нежилые помещения	17 705,60	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	1 683 644 000
2	77-77-06/103/2012-666		656,7		124 173 000
3	77-77-06/029/2011-557		182,7		43 075 000
4	77-77-06/121/2009-818		47		29 092 000
5	77-06-02007-000-Д100000020	Водопровод	592,26		30 963 000
6	77-06-02006-000-А100000028	Кабельная линия	12 893,55		167 073 000
Итого (округленно):					2 078 020 000

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Оценщик:

М. В. Колмыкова

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- 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;
- представленные 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:

2 078 020 000 руб.

(Два миллиарда семьдесят 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	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АО № 216775 от 18 января 2013 г.
8	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АО № 216774 от 18 января 2013 г.
9	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АН № 627260 от 25 ноября 2011 г.
10	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АН № 192429 от 7 апреля 2011 г.
11	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АН № 157922 от 18 марта 2011 г.
12	Свидетельство о государственной регистрации права серии	77 АН № 157921 от 18 марта 2011 г.
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	263 1/26 (02803127:0013) от 21.09.2009
16	Кадастровый паспорт, план	77-06-02007-000-Д100000020 от 06.05.2009
17	Кадастровый паспорт, план	77-06-02006-000-А100000028 от 11.09.2009
18	Учетная карточка	№12/2926-09 от 06.08.2009
19	Кадастровый паспорт, план, экспликация	263 1/26 (02803127:0012) от 13.09.2011
20	Справка для оценщика ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"	От 29.12.2017
21	Перечень арендаторов	На 01.01.2017

Источник информации: документы Заказчика

7.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 7.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты"
Адрес местонахождения	1210190, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1
ОГРН	1057748363892
Дата государственной регистрации	26.09.2005
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 29.12.2017	20 132 994

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

№ п/п	Наименование объекта в соответствии с правоудостоверяющими документами	Правоудостоверяющий документ	Условный номер ограничения (обременения)	Существующие ограничения (обременения)	Субъект права	Площадь, кв.м / Протяженность, м
1	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АО № 216775 от 18 января 2013 г.	77-77-06/103/2012-665	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"	17 705,6
2	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АО № 216774	77-77-06/103/2012-666	Доверительное управление	Капитал (Эссет Менеджмент)", данные о которых	656,7

№ п/п	Наименование объекта в соответствии с правоудостоверяющими документами	Правоудостоверяющий документ	Условный номер	Существующие ограничения (обременения)	Субъект права	Площадь, кв.м / Протяженность, м
		от 18 января 2013 г.			устанавливаются	
3	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 627260 от 25 ноября 2011 г.	77-77- 06/029/2011-557	Доверительное управление	на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	182,7
4	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 192429 от 7 апреля 2011 г.	77-77- 06/121/2009-818	Доверительное управление		47,0
5	Водопровод	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 157922 от 18 марта 2011 г.	77-77- 22/011/2010-745	Доверительное управление		592,26
6	Кабельная линия	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 157921 от 18 марта 2011 г.	77-77- 22/018/2010-943	Доверительное управление		12 893,55

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.

Оценщику был предоставлен реестр арендаторов от 01.01.2017. Информация из реестра представлена в таблице далее.

Табл. 7.4

Перечень арендаторов

№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб.	В т.ч. НДС (18%)	Входят эксплуатационные расходы*	Входят коммунальные платежи*	Коридорный коэффициент	Срок договора аренды	Наименование арендатора
1	6,00	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Автоэкспромимпорт ООО
2	5,00	офис	6 750,00	1 029,66	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Голубино-2 ООО
3	4,50	офис	3 375,00	514,83	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Донское ООО
4	7,20	офис	24 000,00	3 661,02	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Чернов Николай Николаевич
5	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Кедр ООО
6	82,90	автомойка	62 500,00	9 533,90	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Клмн Лук ООО
7	5 400,70	офисы 29 машиномест	2 257 001,00	344 288,29	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Машинприборэксим ООО
8	30,00	офис	46 462,50	7 087,50	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Машинприборэксим ООО
9	4,00	офис	7 000,00	1 067,80	да	да	х	11 мес с пролонгацией	МТС ПАО
10	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НЖК Холдинг ОАО
11	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НЖК-Стройсервис ООО
12	4 726,80	офис 40 машиномест	5 832 160,00	889 651,53	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НРК ООО - арендатор
13	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НРК-Строй ООО
14	5,00	офис	6 750,00	1 029,66	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Острожки ООО
15	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Пром Тех Лизинг ООО
16	16,00	офис	40 115,00	6 119,24	да	да	х	11 мес с пролонгацией	РОСНАНО ОАО
17	16,00	офис	23 440,00	3 575,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	СВИССАМ ООО
18	228,10	офисы 46 машиномест	313 841,50	47 874,13	да	да	х	11 мес с пролонгацией	СЕРВИС ПРИНЦИПАЛ ПЛАЗА ООО
19	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	ТД "НЖК" ООО
20	4,50	офис	6 075,00	926,69	да	да	х	11 мес с пролонгацией	ТД "Энергомаш-ЧЗЭМ"
21	302,10	столовая	630 000,00	96 101,69	да	да	х	11 мес с пролонгацией	УК РОСНАНО ООО
22	630,50	физкультурно-оздоров. комплекс	1 083 334,00	165 254,34	да	да	х	11 мес с пролонгацией	УК РОСНАНО ООО
23	6,00	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Финансовое агентство ООО
24	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО
25	42,50	офис	31 000,00	4 728,81	да	да	х	11 мес с пролонгацией	ЧОП "СБ КОНУС" ООО

№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб.	В т.ч. НДС (18%)	Входят эксплуатационные расходы*	Входят коммунальные платежи*	Коридорный коэффициент	Срок договора аренды	Наименование арендатора
ИТОГО по объекту	11 553,80	x	11 085 374,00	1 690 989,25	x	x	x	x	
справочно не сдано в аренду	7 038,20	x	x	x	x	x	x	x	
справочно общая площадь	18 592,00	x	x	x	x	x	0,26	x	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Проанализировав перечень арендаторов, Оценщик принял решение не учитывать указанные выше обременения, поскольку все договоры аренды имеют краткосрочный характер.

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.

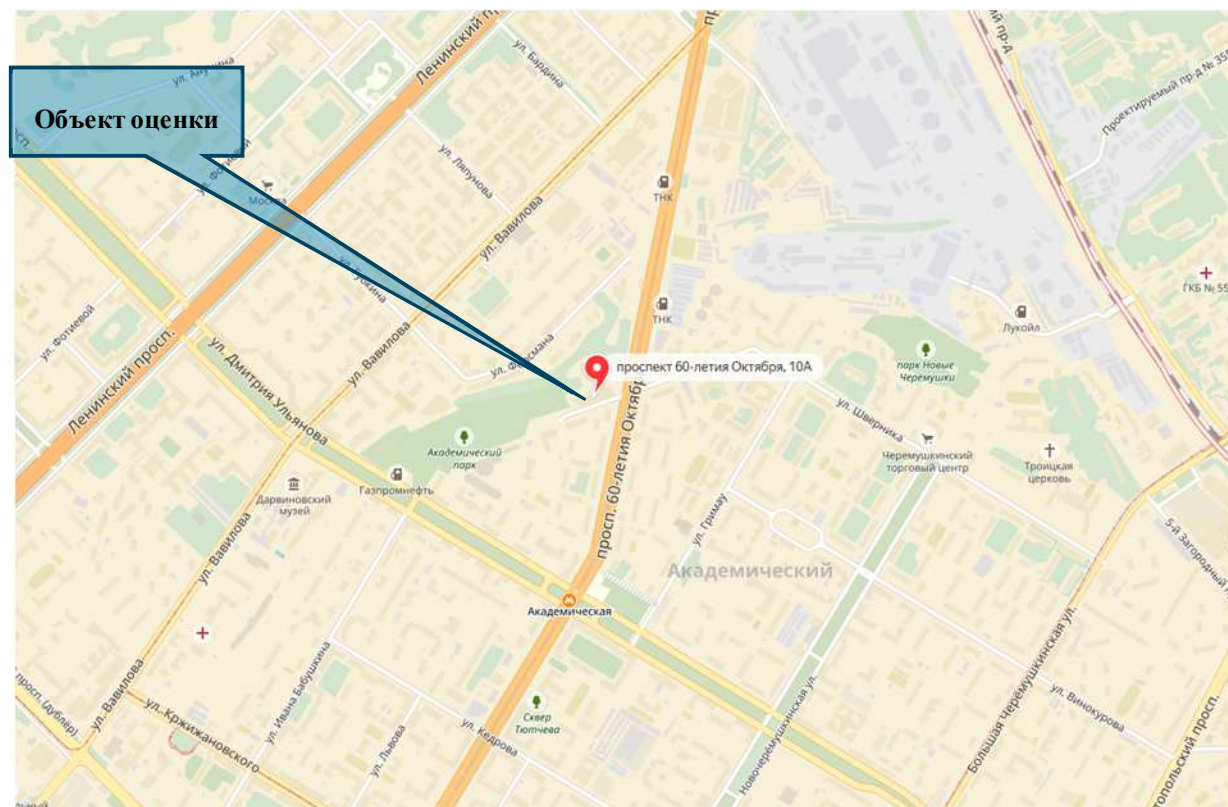
Табл. 7.5

Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Административный округ	ЮЗАО
Район	Академический
Местоположение	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Ближайшее окружение	Участок 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 10 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-деловой застройки с высоким уровнем деловой активности
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на административно-торговую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

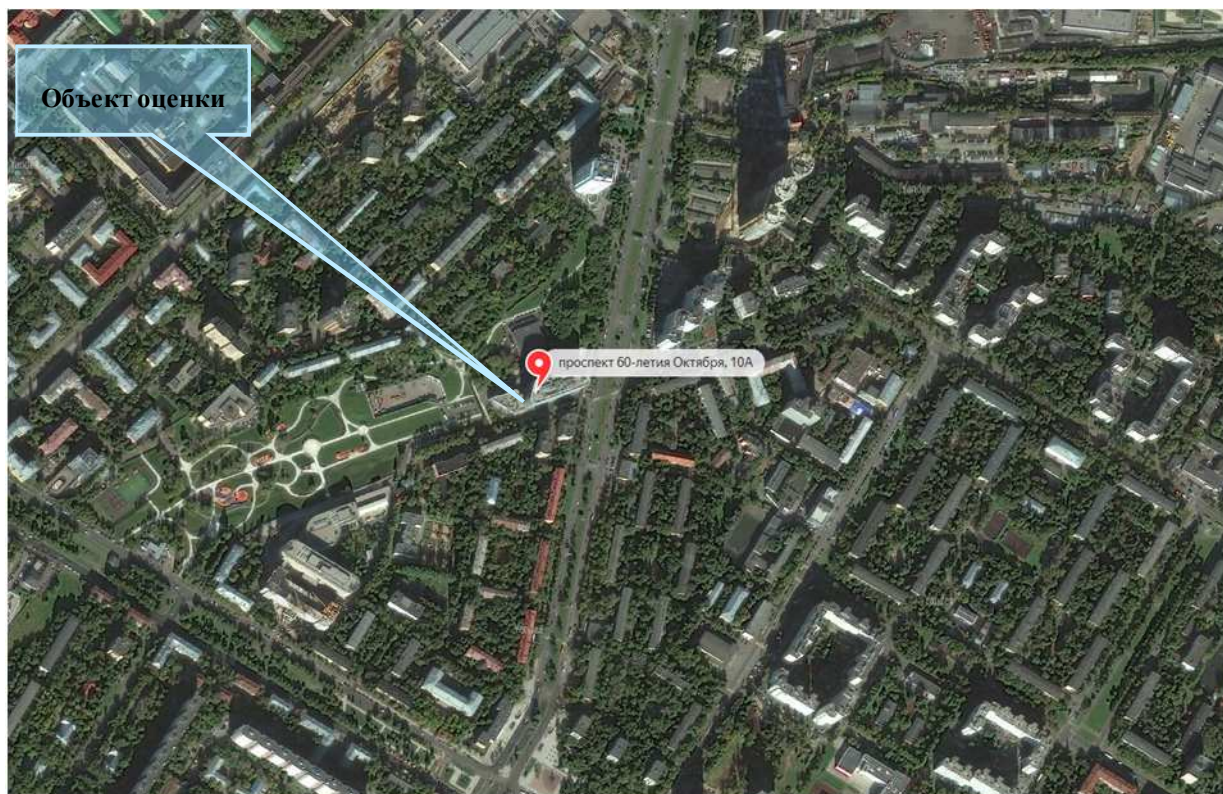
Схематическое изображение Объекта оценки на карте района Академический



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

Ближайшее окружение



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.⁶ Общие сведения о земельном участке представлены в таблице ниже.

Табл. 7.6

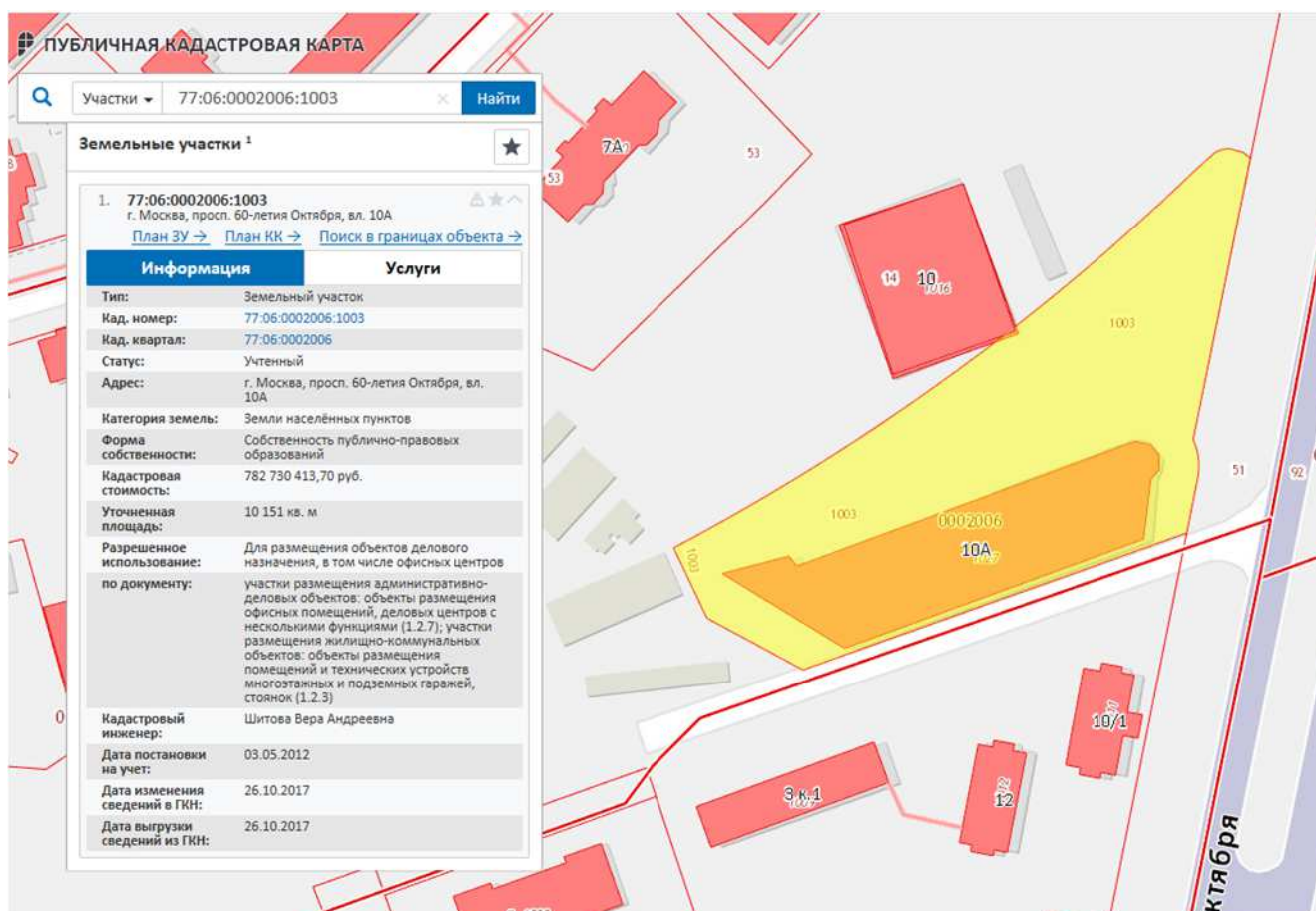
Общие сведения о земельном участке

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 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>)

⁶ См. п. 3.6 настоящего Отчета.

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



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<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. 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- 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, 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 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

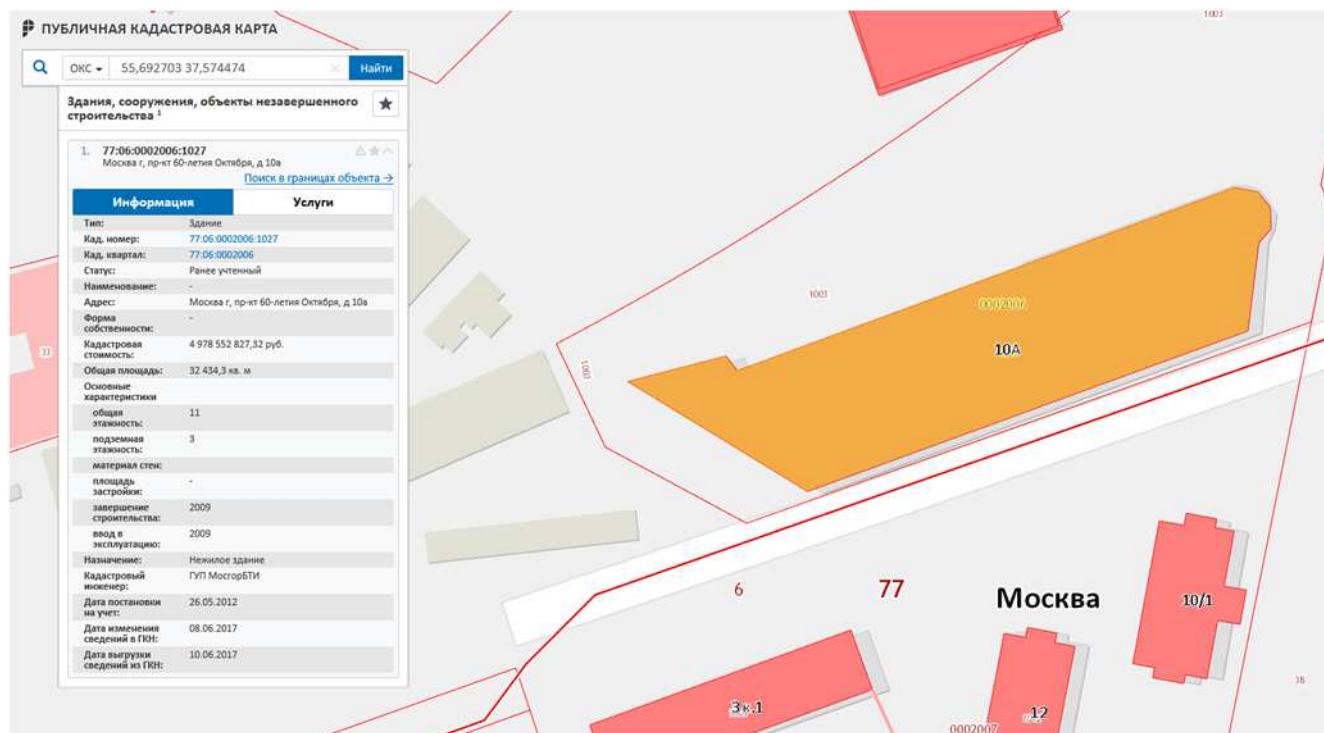
11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);

- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943)/

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.

Рисунок 7.3

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



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<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. 7.7

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

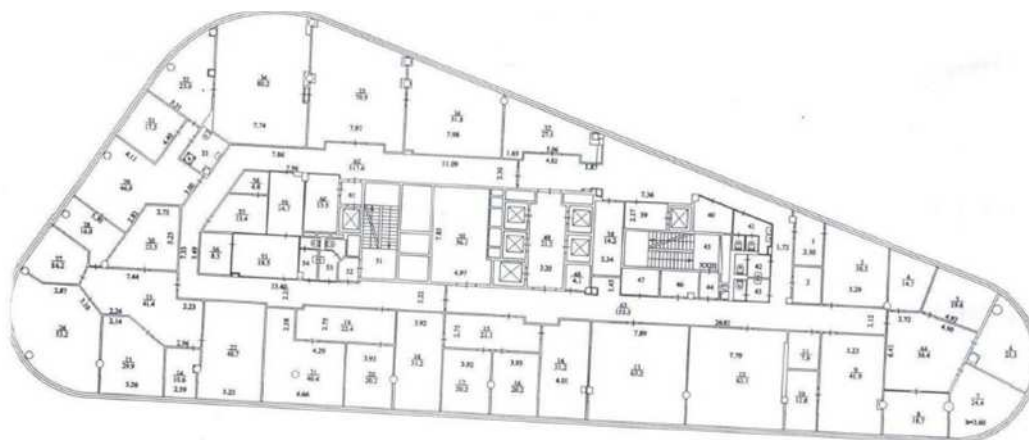
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Назначение объекта	Нежилое	
Тип объекта	Встроенное помещение	
Класс здания, в котором расположено помещение	A	Согласно визуальному осмотру
Балансовая стоимость, руб.	16 886 862	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 29.12.2017
Условный номер	77-77-06/103/2012-665	
Кадастровый номер	77:06:0002006:2635	
Кадастровая стоимость, руб.	2 803 800 210,46	Данные Росреестра
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	158 356,69	
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:		План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
➤ площадь наземных этажей, кв.м	10 891,80	
➤ площадь подземных этажей, кв.м	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	КС-1	Согласно визуальному осмотру
Этажность (без учета подземных этажей)	11 этажей, технический этаж, антресоль 1, антресоль 2 и надстроенный этаж	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Подземная часть	Есть (три этажа)	
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	
Наличие (отсутствие) витринного остекления	Есть (на первом этаже)	Согласно визуальному осмотру
Наличие (отсутствие) парковочных мест	Есть (подземный паркинг на 144 м/м)	
Состояние отделки	Стандарт	
Конструктивные характеристики оцениваемого объекта		
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный ж/б	
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	-	Кадастровый паспорт помещения № 45-293-002-000199810-0003 от 9 октября 2012 г.
Телефон	+	
Телевидение	+	
Система оптического-волоконной связи	+	
Интернет	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	

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. 7.8

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

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Назначение объекта	Нежилое	Согласно визуальному осмотру
Тип объекта	Встроенное помещение	
Класс здания, в котором расположено помещение	A	
Балансовая стоимость, руб.	626 333	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 29.12.2017
Условный номер	77-77-06/103/2012-666	Данные Росреестра
Кадастровый номер	77:06:0002006:2636	
Кадастровая стоимость, руб.	123 219 687,79	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	187 634,7	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	—
Площадь, кв.м	656,7	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АО № 216774 от 18 января 2013 г.
Арендопригодная площадь, кв.м	656,7	Стандарт измерения площади - БТИ
Этаж расположения	Первый	Экспликация к поэтажному плану здания от 9 октября 2012 г.
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	Согласно визуальному осмотру
Состояние отделки	Стандарт	
Внутреннее инженерное оборудование		Кадастровый паспорт помещения № 45-293-002-000199810-0003 от 9 октября 2012 г.
Отопление	+	
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Лифт	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Радио	-	
Телефон	+	
Телевидение	+	
Система опτικο-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. 7.9

Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 182,7 кв.м

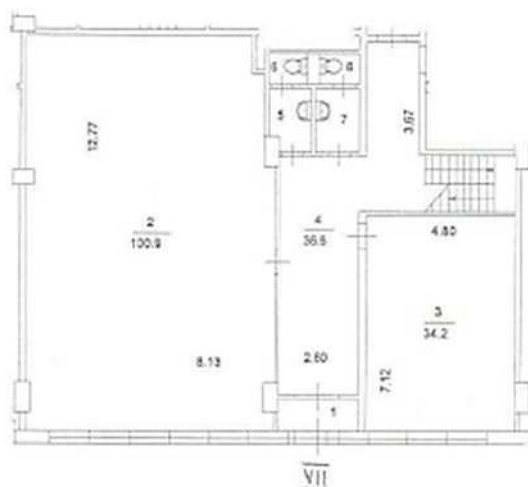
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Назначение объекта	Нежилое	Согласно визуальному осмотру
Тип объекта	Встроенное помещение	
Класс здания, в котором расположено помещение	A	
Балансовая стоимость, руб.	202 500	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 29.12.2017
Условный номер	77-77-06/029/2011-557	Данные Росреестра
Кадастровый номер	77:06:0002006:2786	
Кадастровая стоимость, руб.	36 615 411,25	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	200 412,76	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 327260 от 25 ноября 2011 г.
Площадь, кв.м	182,7	
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	Согласно визуальному осмотру
Состояние отделки	Стандарт	
Внутреннее инженерное оборудование		По данным Заказчика
Отопление	+	
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Лифт	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Радио	-	
Телефон	+	
Телевидение	+	
Система опτικο-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. 7.10

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

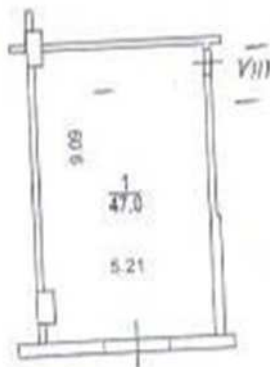
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Назначение объекта	Нежилое	
Тип объекта	Встроенное помещение	Согласно визуальному осмотру
Назначение объекта	Трансформаторная подстанция	
Условный номер	77-77-06/121/2009-818	
Кадастровый номер	77:06:0002006:2785	Данные Росреестра
Кадастровая стоимость, руб.	10 101 526,23	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	214 926,09	
Балансовая стоимость, руб.	310 631	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 29.12.2017
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Площадь, кв.м	47	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 192429 от 7 апреля 2011 г.
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	
Состояние отделки	Рабочее	Согласно визуальному осмотру
Внутреннее инженерное оборудование		
Электроосвещение	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	Согласно визуальному осмотру

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.

Рисунок 7.7

Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 47,0 кв.м



Источник информации: данные технической документации на помещение

Табл. 7.11

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	
Условный номер	77-77-22/011/2010-745	
Назначение объекта	Нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права
Протяженность, м	592,26	
Балансовая стоимость, руб.	326 787	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 29.12.2017
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	Свидетельство о государственной регистрации права
Протяженность, м	12 893,55	
Балансовая стоимость, руб.	1 779 881	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 29.12.2017

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. 7.12

Общая характеристика технического состояния здания

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от стоимости воспроизводства
0...20	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	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Не удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от стоимости воспроизводства
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93...120
81...100	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%.

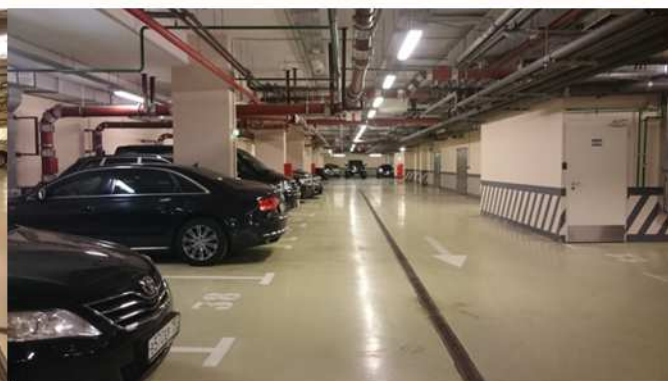
Эксплуатация объекта возможна без проведения работ по его восстановлению.

Фотографии оцениваемых объектов приведены ниже.

Фотографии 7.2

Внешний и внутренний вид помещений площадью 17 705,6 кв.м





Источник информации: данные визуального осмотра

Фотографии 7.3

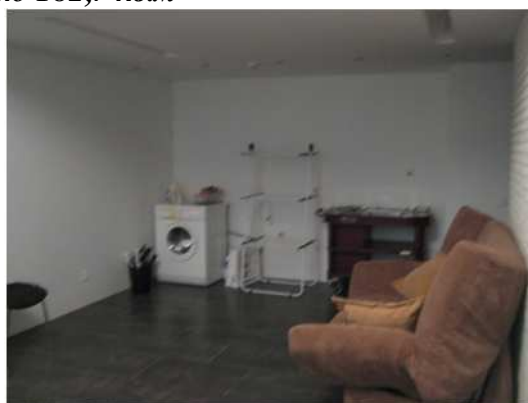
Помещение площадью 656,7 кв.м



Источник информации: данные визуального осмотра

Фотографии 7.4

Помещение площадью 182,7 кв.м



Источник информации: данные визуального осмотра

Помещение трансформаторной подстанции



Источник информации: данные визуального осмотра

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.
- 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 офисной недвижимости рынка коммерческой 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 обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта аренды в ближайшем будущем.

8.2. Макроэкономическая ситуация

Неразрывная связь недвижимости с землей обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние десятилетия доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на военной мощи, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают политические и экономические проблемы и конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются национальные противоречия в Европе. Доллар, международная система расчетов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Поэтому Россия была вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (БРИКС: Китай, Индия, Бразилия, ЮАР, а также Турция, Япония, Иран, Южная Корея, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕвразЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан, Туркмения), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчетах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчетов, которая позволит исключить доллар при расчетах. В рамках переговоров стран БРИКС создан Новый банк развития (НБР). На саммите БРИКС 4-5 сентября решено проводить взаимные расчеты в национальной валюте, с целью обеспечения инвестиционной устойчивости и стимулирования развития национальных и региональных рынков облигаций создать Фонд облигаций в национальных валютах стран БРИКС, а также обсуждались вопросы использования криптовалют.

Развитие отношений и усиление влияния стран БРИКС, востребованность и реализация российских энергетических проектов в Европе и Азии, положительные результаты российской помощи Сирийской республике в освобождении от международного терроризма, ключевые

возможности РФ в стабилизации ситуации на Ближнем Востоке и на Корейском полуострове – все эти события демонстрируют усиление роли России в мире.

На Дальневосточном экономическом форуме (ДЭФ) 6 – 7 сентября Россией подписаны долгосрочные соглашения с Японией и Южной Кореей о развитии и инвестициях в дальневосточный регион, а также более 200 новых корпоративных соглашений и контрактов на сумму около 2,5 трлн. руб.

На встрече президентов Турции и России, состоявшейся 28 сентября, отмечен рост двухстороннего товарооборота за 7 месяцев 2017 года на 31,5%, рост числа российских туристов в 11 раз, успехи в совместном строительстве Россией атомной электростанции "Аккую" и газопровода "Турецкий поток", в результате которых Россия будет обеспечивать 17% электрической и 60 % тепловой энергии Турции.

6-8 октября с целью налаживания взаимовыгодного сотрудничества в различных областях Россию впервые посетила многочисленная делегация из Саудовской Аравии во главе с королем. Это тем более значимо, если учесть, что СА - это важнейшая для США и Запада страна арабского мира, к тому же, сыгравшая ключевую роль в падении экономики СССР.

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики (прирост в % 2/2)

Показатель	Октябрь 2017г.	В % к Январь-октябрь 2017г. в % к январю - октябрю 2016г.	В % к сентябрю 2017г.	Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Октябрь 2016г. в % к сентябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,6 ^{1),2)}			
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,5	96,2	102,0	98,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,0	105,7	101,6	106,6
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	72,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	104,1
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	138,4	96,1	97,4	98,5	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	100,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	100,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 ⁵⁾	117,9 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	125,3 ⁸⁾	104,2 ⁷⁾
в том числе: экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	109,9
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	97,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	101,2	107,5	100,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,7	99,8	98,7	100,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38275 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	99,8
реальная		104,3 ¹⁰⁾	100,3 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,1	101,1	93,3	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	96,7

1) Предварительная оценка.

2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.

3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.

4) 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" ОКВЭД2.

5) Данные за сентябрь 2017 года.

6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.

10) Оценка.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-10-2017.pdf

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Снижение мировых цен сырьевых товаров (нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объеме к тому времени составляла более 40%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения. Это обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. Далее, по цепочке, снизились объемы производства товаров и услуг, объемы торговли товарами производственного назначения, объемы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряженности, падение деловой активности бизнеса и населения.

Соответственно, все это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости.

В начале 2016 года еще отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырье уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и государственная политика импортозамещения - объемы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведенных статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом, показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и внешние риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – октября 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП до 2 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 2,5 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен годовой рост ВВП до 5–7 % к 2020 году.

Таким образом, сильное российское государство и стабильная политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики, несмотря на сильнейшее внешнее негативное давление США. В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними -

расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нем построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надежной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

8.3. 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 офисной недвижимости Москвы.

8.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2017 г.⁷

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 – 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

⁷<http://naibecar.com/upload/iblock/0ea/0eab8d0e73ae0ea4ff05e7adaf8910d4.pdf>; http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/office_moscow_q3_2017_rus_.pdf?la=ru-RU;
http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q3_2017_rus.pdf?31736a26-fab6-431d-b966-d893dced82cchttt://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-iii-2017-5026.pdf;

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 (А, В, С, D).

Критерии классификации:

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

Согласно нижеприведенной классификации оцениваемые помещения относятся к офисным помещениям, расположенным в бизнес центре класса "А".

Табл. 8.2

Классификация офисных помещений

Классы	A	B	C	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	Более 10 лет
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (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 А (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 А (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 менее 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. Вследствии чего в пиковые часы время 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.

Общая ситуация на рынке

В 3 кв.2017 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 8,5% годовых (сентябрь 2017 г).

Средний курс доллара за 3 кв.2017 г. составил 58,9 руб., увеличившись на 3,0% по сравнению со средним показателем за 2 кв. 2017 г.

Уровень инфляции с начала года (янв.-авг.) – 1,82% против 3,81% (янв.- авг. 2016 г). Уровень годовой инфляции – 3,3% (август).

За 1 полугодие 2017 г. общий объем рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,3%, составив почти 16,0 млн. кв.м, из которых 14,8 млн.кв.м – сегменты А, В+ и В.

Рисунок 8.1

Свод основных показателей рынка

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 3Q 2017 г., GLA	15 983 тыс. кв. м Из них: 14 756 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению со 2Q 2017 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 661 тыс.кв.м	7 361 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 3Q 2017 г., GLA	48,2 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 3Q 2017 г., GLA	48,2	0	0	0
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2017 г.	-24% ↓	0%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2017 г., %	21,5	13,4	8,8	8,3
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2017 г.	+2,4% ↑ (+0,5 п.п.)	-2,9% ↓ (-0,4 п.п.)	-4,3% ↓ (-0,4 п.п.)	-1,2% ↓ (-0,1 п.п.)
Арендные ставки на конец 3Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1980	1350	1110	930
Динамика арендных ставок по сравнению со 2Q 2017 г. - в RUB	0%	-2,2% ↓	+0,9% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 296 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	376 кв.м	595 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2017 г.	+1,0% ↑	0%	0%	0%

Источник информации: <http://naibecar.com/>

Предложение

Объем ввода в 3 кв. 2017 г. составил 48,2 тыс.кв.м (GLA), что на 23% ниже показателей предыдущего квартала и в 3 раза меньше результата аналогичного периода 2016 года. Суммарно за 3 квартала предложение увеличилось на 163,0 тыс.кв.м.

Рисунок 8.2

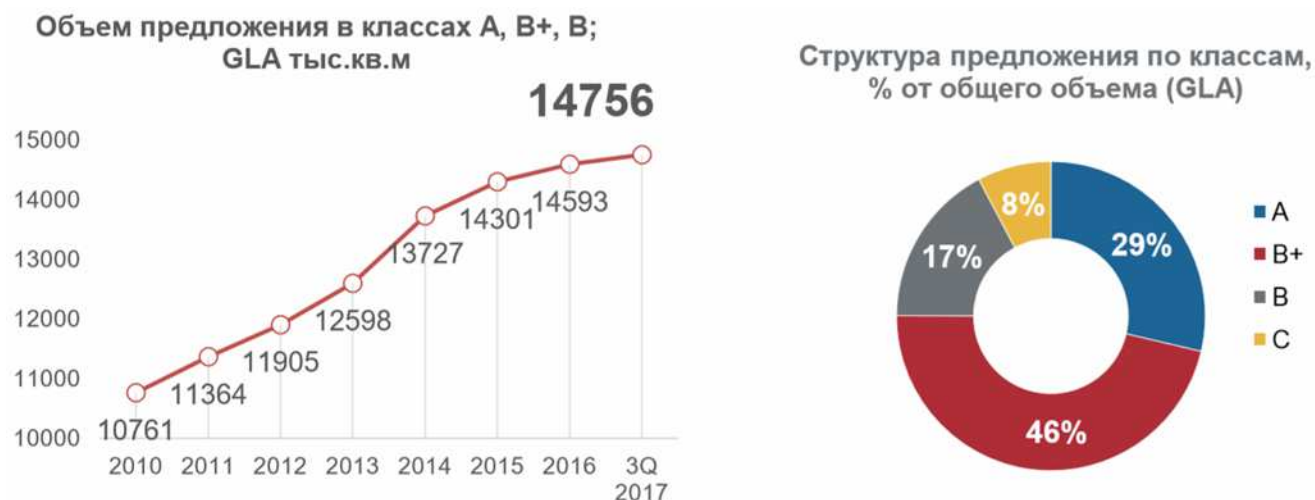
Динамика объема ввода



Источник информации: <http://naibecar.com/>

В 3 кв. 2017 г. новые объекты появились в границах «старой» Москвы; весь введенный объем относится к классу А. Структура общего объема предложения по классам не изменилась.

Характеристика предложения качественной офисной недвижимости



Источник информации: <http://naibecar.com/>

Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса. За первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 826 тыс. кв.м, что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 г.

Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза: активность в части аренды и покупки демонстрировали как небольшие компании, снимающие в аренду офисы менее 200 кв.м, так и крупные, для размещения которых необходимо более 10 тыс. кв.м.

Продолжает сокращаться доля сделок по пересогласованию и пересмотру условий аренды. Более 80% от общего объема относится к переездам компаний.

Вакантность

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

Табл. 8.3

Вакантность для бизнес центров класса "А"

№ п/п	Класс "А"	Источник
1	18,4%	http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-iii-2017-5026.pdf
2	21,5%	http://naibecar.com/upload/iblock/0ea/0eab8d0e73ae0ea4ff05e7adaf8910d4.pdf
3	15,7%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q3_2017_rus.pdf?31736a26-fab6-431d-b966-d893dced82cc
Итого		18,5%

Источник информации: расчеты Оценщика

По данным источников среднее значение вакантности для офисных объектов класса "А" составляет 18,5%.

3 кв. 2017 г. ознаменовался крупными сделками по аренде. Топ-3 сделок квартала принадлежит компаниям сектора телекоммуникаций и ИТ технологий. Объем крупных сделок (от 1 тыс. кв.м) составил 53 тыс. кв.м, из которых 62% класс А.

С учетом роста сроков экспозиции офисных помещений, актуальными становятся новые форматы, ориентированные на потребности малого бизнеса: мини-офисы 15-80 кв.м (в т.ч. с готовыми рабочими местами) и активно развивающиеся коворкинги.

Коммерческие условия

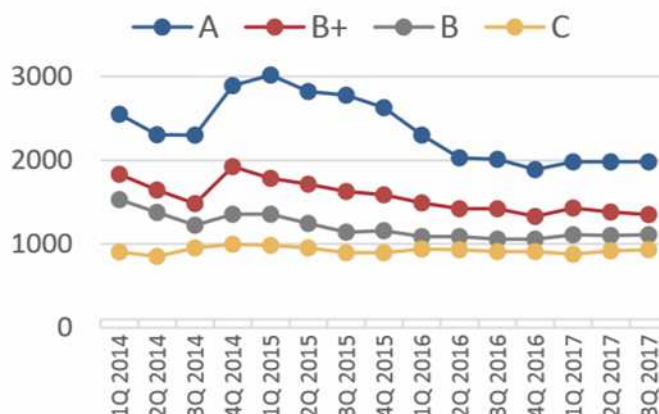
Офисы

По итогам 3 квартала 2017 г., существенных изменений коммерческих условий не произошло, в целом можно говорить о стабилизации арендных ставок.

В отчетном периоде зафиксированы колебания ставок аренды в классах В+, В, С в пределах 0,9-2,2%; в классе А средняя арендная ставка не изменилась.

Рисунок 8.4

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



Источник информации: <http://naibecar.com/>

На конец 3 квартала 2017 г. средние арендные ставки составляют:

- в классе А – 1 980 руб./кв.м./мес.;
- в классе В+ – 1 350 руб./кв.м./мес.;
- в классе В – 1 110 руб./кв.м./мес.;
- в классе С – 930 руб./кв.м./мес.

Средневзвешенная арендная ставка в классе В+/В незначительно снизилась (на 0,8%) и составила 1 260 руб./кв.м./мес.

В результате ценовой динамики, дистанция между классами В+ и А увеличилась с 30% до 32%; между В и В+ - сократилась с 20% до 18%; между С и В – осталась на прежнем уровне.

Рисунок 8.5

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./мес. на 3 кв. 2017 г.



Источник информации: <http://naibecar.com/>

**Средние арендные ставки на конец 3 кв. 2017 г.
(без НДС и эксплуатационных расходов)**

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	1 980	23 760
ЦДР	2 190	26 280
вне ЦДР, внутри ТТК	1 890	22 680
вне ТТК	1 540	18 480
Класс В+		
в среднем	1 350	16 200
ЦДР	1 660	19 920
вне ЦДР, внутри ТТК	1 320	15 840
вне ТТК	1 140	13 680
Класс В		
в среднем	1 110	13 320
ЦДР	1 620	19 440
вне ЦДР, внутри ТТК	1 180	14 160
вне ТТК	910	10 920
Класс С		
в среднем	930	11 160
ТТК	1 130	13 560
вне ТТК	830	9 960

Источник информации: <http://naibecar.com/>

Паркинг

В настоящее время наличие большой парковки является одним из ключевых факторов, который влияет на решение при переезде в конкретный деловой центр.

В 1 кв. 2017 года стоимость аренды парковочного места в крытом многоуровневом или подземном паркинге офисного центра варьируется в пределах от 5 500 до 25 000 рублей за машино-место в месяц, включая НДС. На открытой охраняемой парковке арендные ставки составляют от 2 000 до 10 000 рублей, включая НДС.

Выводы и прогноз развития

В 3 квартале рынок пополнился двумя объектами класса А совокупной площадью 48,2 тыс.кв.м GLA, что в 3 раза меньше объемов аналогичного периода 2016 г.

Вывод новых площадей оказал влияние на уровень вакансии в классе А (рост на 0,5 п.п по итогам квартала), однако в целом с начала года вакансия снизилась на 1,1 п.п.

По итогам квартала, в классах В+, В и С отмечается рост заполняемости объектов, однако темпы снижения вакансии более низкие, чем в 1 квартале 2017 г.

Существенного изменения арендных ставок, по сравнению со 2 кварталом 2017 г., не произошло.

К концу года следует ожидать ввода около 275 тыс. кв.м офисных площадей, из которых 72% приходится на башни Москвы-Сити. Не исключается перенос ввода части запланированных объектов на 2018 г.

С выходом новых объектов возможен рост вакансии в классе А, однако, поскольку некоторые объекты частично заполняются еще на этапе строительства, существенного роста вакансии в классе не произойдет.

В классах В+/В вакансии продолжит снижение на фоне невысокого объема перспективного предложения.

В 4 кв.2017 г. существенных изменений средних арендных ставок не ожидается.

Операционные и эксплуатационные расходы

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

Рисунок 8.7

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650

Источник информации: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 21, ноябрь 2017 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), табл. 1.6.1.

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

Табл. 8.4

Структура операционных и эксплуатационных расходов для бизнес центров класса "А"

№ 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 эксплуатационные 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 находятся в диапазоне от 17 до 29%.

Табл. 8.5

Операционные расходы

Объекты	Среднее значение	Верхняя граница	Нижняя граница
1 Офисные и другие общественные помещения и здания	22%	29%	17%

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda>

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Согласно данным аналитического агентства StatRielt, ставка капитализации для офисных помещений находится в диапазоне от 9 до 13%, в среднем 11%. Для офисных объектов класса "А" и "В+" наиболее соответствует нижняя граница диапазона в размере 9%.

8.5. 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 116 500 до 200 000 руб./кв.м с НДС. Арендные ставки объектов офисного назначения находятся в диапазоне от 27 100 до 32 700 руб./кв.м/в год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.

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

Анализ показал, что арендные ставки за машино-место в бизнес центре находятся в диапазоне от 8 000 до 15 000 руб./кв.м/в месяц с НДС и с учетом операционных расходов.

Табл. 8.6

Предложения по продаже офисных объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого объекта

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги						
		№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
	Административный округ	ЮАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮАО	ЮЗАО
	Район	Даниловский	Зюзино	Нагатино-Садовники	Коньково	Донской	Донской	Академический
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, 4-й Рошинский проезд, 19	г. Москва, Одесская ул., 2кС	г. Москва, Каширское ш., 3К2С9	г. Москва, ул. Бутлерова, 17	г. Москва, ул. Орджоникидзе, 11С10	г. Москва, Новоданиловская наб., влб	г. Москва, просп. 60-летия Октября, 9С2
	Станция метро	Тульская	Нахимовский проспект	Нагорная	Калужская	Ленинский проспект	Тульская	Академическая
	Удаленность от станции метро	От 10 до 14 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	от 20 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	От 15 до 19 минут пешком	от 20 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия	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	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
Физические характеристики	Тип недвижимости	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс	В+	А	В+	В+	В+	А	В+
	Этаж расположения	подвал, 1-11	14	6	6	подвал, 1-5	средние этажи	средние этажи
	Арендопригодная площадь, кв.м	10 714,00	5 000,00	11 454,00	5 518,40	5 282,00	2 030,00	12 378,70
	Состояние отделки	Стандарт	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Стандарт	Стандарт	Под чистовую отделку	Стандарт
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	2 142 800 000	930 000 000	1 718 100 000	1 001 828 500	1 003 580 000	350 000 000	1 443 332 720
	Цена предложения, руб./кв.м.	200 000	186 000	150 000	181 543	190 000	172 414	116 598
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/166900714/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164778996/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154769425/	https://www.cian.ru/sale/commercial/161525448/	https://www.cian.ru/sale/commercial/166138310/	https://www.cian.ru/sale/commercial/14663789/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151353963/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 8.7

Предложения по аренде офисных объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого объекта

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги						
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЗАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮАО
	Район	Зюзино	Ломоносовский	Гагаринский	Раменки	Академический	Коньково	Донской
	Адрес расположения	г. Москва, Одесская ул., 2, корп. А	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, просп. Вернадского, 8А	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Обручева, вл 30	г. Москва, Варшавское шоссе, 25А
	Ближайшая станция метро	Нахимовский проспект	Новые Черемушки	Ленинский проспект	Университет	Академическая	Калужская	Верхние Котлы
	Удаленность от станции метро	От 5 до 9 минут пешком	от 15 до 19 мину пешком	От 10 до 14 минут	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком	От 5 до 9 минут пешком/от 10 до 14 минут	От 5 до 9 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия	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	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс	А	А	А	А	А	А	В+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Арендопригодная площадь, кв.м	300,00	317,30	526,90	205,00	255,00	578,00	238,20
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв.м в год	32 000	29 500	31 398	-	32 700	-	27 140
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв.м в год	27 119	25 000	26 608	25 796	28 379	23 400	23 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/167705837/	https://www.biz-cen.ru/msk/algorithm/	https://www.biz-cen.ru/msk/vaviloff-tower/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166100686/	https://www.cian.ru/rent/commercial/167161995/	https://www.cian.ru/rent/commercial/144176659/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155201908/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 8.8

Арендная ставка 1 машино-места в подземном паркинге бизнес-центра в районе расположения оцениваемых объектов недвижимости

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮЗАО
	Район	Гагаринский	Ломоносовский	Коньово	Нагорный	Черемушки
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Обручева, 30/1С1	г. Москва, Симферопольский проезд, 18Б	г. Москва, Новочеремушкинская ул., 52К3
	Тип здания, в котором расположено помещение	Бизнес центр класса А "Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) (24к1)"	Бизнес центр класса А "Алгоритм"	Бизнес центр класса А "Кругозор"	Жилой дом	Жилой дом
	Станция метро	Ленинский проспект	Новые Черемушки	Калужская	Нахимовский проспект	Новые Черемушки
	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
Физические характеристики	Тип недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Класс здания, в котором расположен объект оценки	А	А	А	А	А
	Площадь, машино-место	1 машино-место	1 машино-место	1 машино-место	1 машино-место	1 машино-место
	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
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./машиноместо в месяц	15 000	14 500	15 000	8 000	9 000
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./машиноместо в месяц	12 712	12 288	12 712	6 780	7 627
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://vavilov-tauer.bcmsk.ru/	http://algorithm-centre.ru/contacts/	http://www.bckrugozor.ru/	https://www.cian.ru/rent/commercial/160437997/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164773448/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

8.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

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

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 рыночных данных" (СРД-21, ноябрь 2017 г.) под ред. Яскевича Е. Е., корректировка на торг при продаже объектов офисной недвижимости в г. Москве находится в диапазоне от 11 до 13%, в среднем 12,0%. Скидка при аренде находится в диапазоне от 7 до 8%, с среднем 7,5%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (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 связано с тем, что отдельно стоящие здания 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.

8.5.2. Основные выводы

- Скидка на торг при продаже объектов офисной недвижимости в г. Москве находится в диапазоне от 11 до 13%, в среднем 12,0%. Скидка при аренде находится в диапазоне от 7 до 8%, с средним 7,5%.
- Операционные расходы при управлении офисными помещениями находятся в диапазоне от 17 до 29%, в среднем 22% от суммы арендного платежа.
- Ставка капитализации для офисных помещений находится в диапазоне от 9 до 13%, в среднем 11%.
- Среднее значение вакантности для офисных объектов класса "А" составляет 18,5%.

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 эксплуатируются. 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
Финансовая оправданность и максимальной эффективности	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, инженерные коммуникации используются для функционирования объектов. 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 офисное назначение и использование в качестве паркинга
<i>Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком</i>	

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 подход** 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 объектов-аналогов. 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 объектов-аналогов 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;
- приведение 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:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или

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

- затратный 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;
- затратный 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 оценщик 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 ФСО № 1.

Анализ возможности применения

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, расположенные 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- 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, 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 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 (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);

- нежилое помещение общей площадью 47 кв.м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

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.м⁸, 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 объектов-аналогов. 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 по запросу конкретного инвестора. Продажа подобных объектов на открытом рынке встречается крайне редко. Наиболее часто встречаются продажи офисных блоков, однако они предлагаются без отделки. 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. Оценщиком было принято решение в рамках настоящего Отчета привести диапазон цен в анализе рынка. Анализ показал, что цена предложения по продаже объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 116 500 руб./кв.м до 200 000 руб./кв.м с НДС.

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.

⁸ По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>): ОКС № 77:06:0002006:1027.

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, 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.

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:

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

где S_{pi} — арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i — 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 от 200 до 600 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 назначения⁹;
- 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 учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 9 "Анализ наиболее эффективного использования").

⁹ Совокупная арендопригодная площадь по трем помещениям офисного назначения, без учета площади подземного паркинга.

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 - "А";
- состояние здания - хорошее;
- арендопригодная площадь - от 200 до 600 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 объектов-аналогов 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
"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

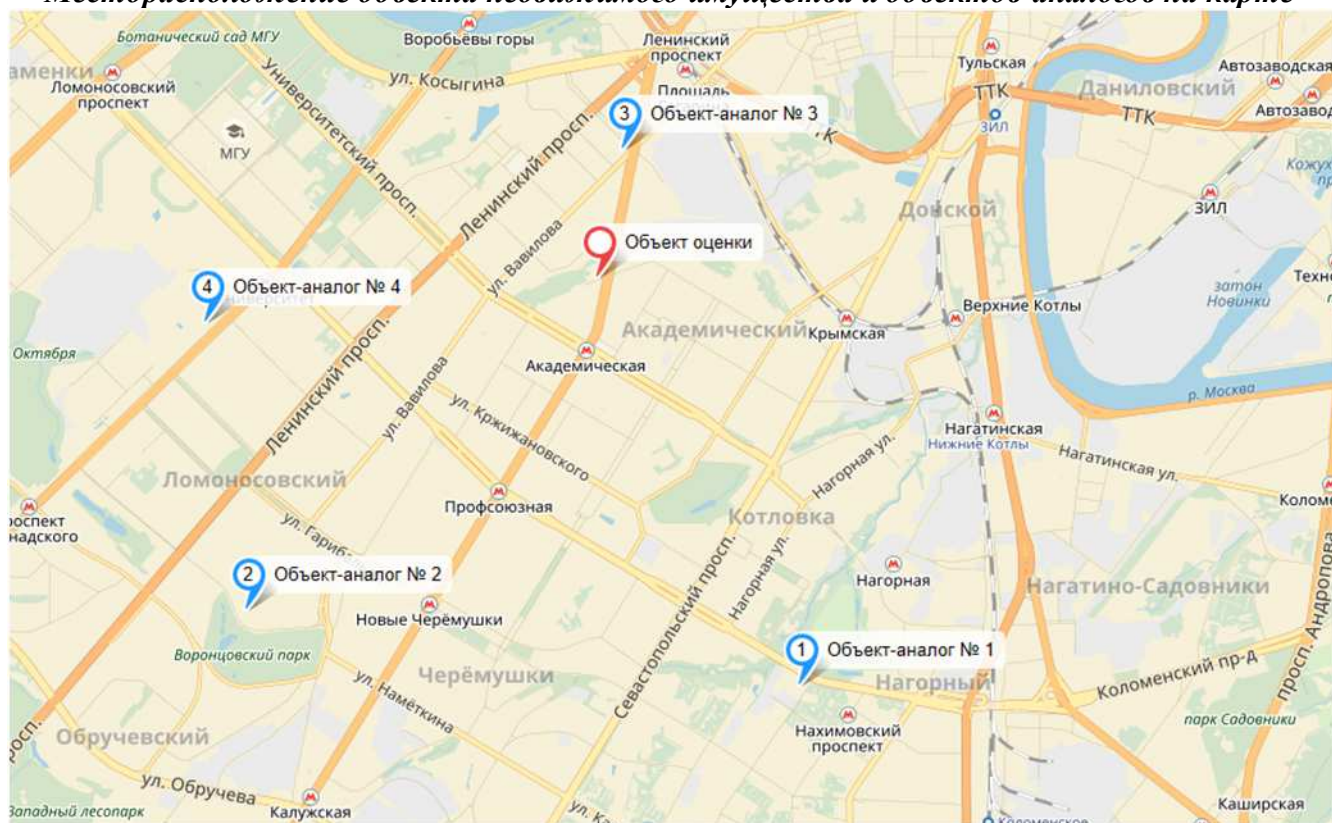
Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам 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 10.1

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте



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

Табл. 10.2

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЗАО
	Район	Академический	Зюзино	Ломоносовский	Гагаринский	Раменки
	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. Вавилова, 24к1	г. Москва, просп. Вернадского, 8А
	Ближайшая станция метро	Академическая	Нахимовский проспект	Новые Черемушки	Ленинский проспект	Университет
	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	От 5 до 9 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Окружающая застройка	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
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс	А	А	А	А	А
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Арендопригодная площадь, кв.м	блоки от 200 до 600 кв.м	300,00	317,30	526,90	205,00
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие/отсутствие подземного паркинга	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв.м в год	-	32 000	29 500	31 398	-
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв.м в год	-	27 119	25 000	26 608	25 796
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/167705837/	https://www.biz-cen.ru/msk/algorithm/	https://www.biz-cen.ru/msk/vaviloff-tower/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166100686/

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.
- 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 корректировки¹⁰.

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 ставки 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 объектов-аналогов.

¹⁰ "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 предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ Район Адрес расположения Ближайшая станция метро Удаленность от станции метро Линия застройки Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости Класс Этаж расположения Арендопригодная площадь, кв.м Состояние отделки Наличие/отсутствие подземного паркинга
Экономические характеристики	Назначение объекта 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 предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ Район Адрес расположения Ближайшая станция метро Линия застройки Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости

Группы элементов сравнения

Единица измерения

Экономические характеристики	Класс
	Этаж расположения
	Арендопригодная площадь, кв.м
	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие подземного паркинга
	Назначение объекта
	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

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 7,5% (среднее значение).

Таким образом, арендная ставка предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 7,5% 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.

Табл. 10.6

Корректировки на удаленность от станции метро

Диапазон площади	Значение корректировки относительно объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро	Источник информации
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-5-9-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-bolee-min-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

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. 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:

K – 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 таблицах ниже.

Табл. 10.8

Расчет среднерыночной величины арендной ставки для офисов класса «А»

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Величина арендной ставки (без НДС)	[руб./кв.м/год]	-	27 119	25 000	26 608	25 796
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м/год]	-	25 085	23 125	24 613	23 861
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	От 5 до 9 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	7,72%	4,01%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв.м/год]	-	25 085	24 909	25 601	23 861
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	7,50%	15,22%	11,51%	7,50%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	13,33	6,57	8,69	13,33
Весовой коэффициент	[%]	-	31,80%	15,68%	20,72%	31,80%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв.м/год]	-	7 978	3 905	5 304	7 589
Средневзвешенная величина арендной ставки за офисные помещения (без НДС)	[руб./кв.м/год]	-	24 775			

Таким образом, арендная ставка за офисные помещения оцениваемого объект составила 24 775 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 объектов-аналогов 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.

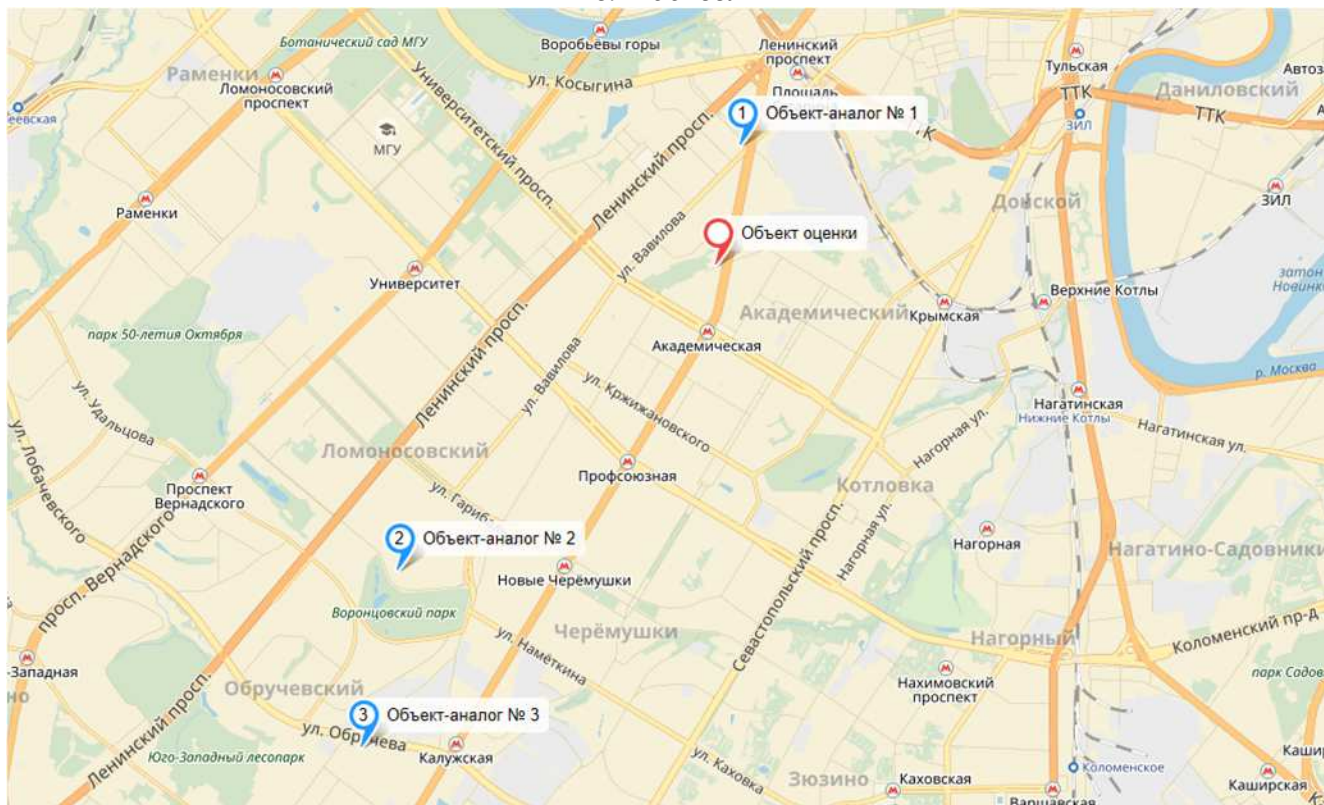
В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, представленных в открытых источниках информации т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности из-за применения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

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
	Район	Академический	Гагаринский	Ломоносовский	Коньово
	Адрес расположения	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Вавилова, 24к1	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Обручева, 30/1С1
	Название БЦ, в котором расположено помещение	"Principal Plaza (Принципал Плаза)"	"Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) (24к1)"	"Алгоритм"	"Кругозор"
	Станция метро	Академическая	Ленинский проспект	Новые Черемушки	Калужская
	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
	Тип недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Физические характеристики	Класс здания, в котором расположен объект оценки	А	А	А	А
	Площадь, машино-место	1 машино-место	1 машино-место	1 машино-место	1 машино-место
	Наличие/отсутствие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение объекта	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
	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./машино-место в месяц	-	15 000	14 500	15 000
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./машино-место в месяц	-	12 712	12 288	12 712
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://vavilov-tauer.bcmask.ru/	http://algorithm-centre.ru/contacts/	http://www.bckrugozor.ru/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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 объектов-аналогов.

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, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ Район Адрес расположения Станция метро Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости Класс здания, в котором расположен объект оценки Площадь, машино-место Наличие/отсутствие охраны
Экономические характеристики	Назначение объекта 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.

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
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Станция метро
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс здания, в котором расположен объект оценки
	Площадь, машино-место
	Наличие/отсутствие охраны
Экономические характеристики	Назначение объекта
	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 подземного гаража

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 2
Ставка арендной платы (без НДС)	[руб./ машино-место]	-	12 712	12 288	12 712
Скорректированная ставка аренды	[руб./ машино-место]	-	12 712	12 288	12 712
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	1,00	1,00	1,00
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент	[%]	-	33%	33%	33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./ машино-место]	-	4 237	4 096	4 237
Величина арендной ставки (без НДС) в месяц	[руб./ машино-место]	-	12 571		
Величина арендной ставки (без НДС) в год	[руб./ машино-место]		150 847		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

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 PGI — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

K_v — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

K_l — 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 8.6, коэффициент недоиспользования для объектов офисного назначения класса "А" составляет 18,5%.

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 дохода¹¹.

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 17 до 29% от суммы арендного платежа, в среднем 22%.

В рамках данного отчета величина операционных расходов Объекта оценки определена на уровне среднего значения представленных диапазонов в размере 22,0%.

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);

¹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Значение определено согласно данным информационно - аналитического портала Statrielt.ru. Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Табл. 10.14

Ставки капитализации на 01.10.2017

№ п/п	Назначение	Ставки капитализации, %		
		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Офисные помещения и здания	9%	11%	13%

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Учитывая состояние на рынке коммерческой недвижимости Москвы и класс оцениваемого здания, Оценщик в расчетах принимает нижнее значение ставки капитализации для офисных объектов, равное 9,0%.

10.3.13. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости методом прямой капитализации приведено в табл. ниже.

Табл. 10.15

Определение стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь офисных помещений	кв.м	11 002,9
2	Среднерыночная величина ставки арендной ставки за офисные объекты, без НДС с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	руб./кв.м/год	24 775
3	Количество машино-мест	м/места	144
4	Арендная ставка 1 машино-места без НДС	руб./м.место/год	150 847
5	Потенциальный валовый доход (1*2+3*4)	руб.	294 318 947
6	Коэффициент экономического недоиспользования	%	18,5%
8	Потери от недоиспользования помещений	руб.	54 547 111
9	Действительный валовый доход	руб.	239 771 835
10	Операционные расходы офиса	руб.	52 749 804
12	Чистый операционный доход	руб.	187 022 032
13	Ставка капитализации	%	9,00%
14	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без НДС)	руб.	2 078 022 573

Источник информации: расчеты Оценщика

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

2 078 022 573 руб.

(Два миллиарда семьдесят восемь миллионов двадцать две тысячи пятьсот семьдесят три) 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

№ п/п	Подходы	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Сравнительный	Не применялся	Не применялся	Не применялся
2	Доходный	2 078 022 573	1	2 078 022 573
3	Затратный	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, (округленно)				2 078 020 000

Источник информации: расчеты Оценщика

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

2 078 020 000 руб.

(Два миллиарда семьдесят 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	77-77-06/103/2012-665	Нежилые помещения	17 705,60	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	1 683 644 000
2	77-77-06/103/2012-666		656,7		124 173 000
3	77-77-06/029/2011-557		182,7		43 075 000
4	77-77-06/121/2009-818		47		29 092 000
5	77-06-02007-000-Д100000020	Водопровод	592,26		30 963 000
6	77-06-02006-000-А100000028	Кабельная линия	12 893,55		167 073 000
Итого (округленно):					2 078 020 000

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 8

г. Москва

«12» января 2017 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.:

- 1) Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес-планирования, проведения встреч с Заказчиками и Партнёрами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
 - 2) Заключать и подписывать от имени Общества Договоры на проведение оценки и работ в области бизнес-планирования, 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;
 - 4) Подписывать от имени Общества письма, исходящие из Управления по развитию бизнеса;
 - 5) Подавать и подписывать от имени Общества заявки и другие документы на участие организации в конкурсных тендерных отборах, а также заверять копии документов для предоставления в составе конкурсной документации;
 - 6) Заверять от имени Общества копии документов для получения аккредитации в банках и других организациях;
 - 7) 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.

Доверенность № 28 от 01 июля 2016 года считать недействительной.

Подпись Терешина Ивана Владимировича

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»



В.А. Олейников

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 №1700SB4001107

**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 деятельности.			
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
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард 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)	270 000 руб. 00 коп. (Двести семьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,027%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» марта 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «15» марта 2017 г.	по «14» марта 2018 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 Страховщика:


М.П. Атаджанова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «15» марта 2017 г.


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Колмыкова Мария Владимировна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0306 № 261032, выдан 15.08.2006г.
УВД города Тихорецка и Тихорецкого района Краснодарского края
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«11» января 2013г., регистрационный № 008317
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «11» января 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0013403 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4003418

**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 0,035%

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «10» сентября 2017г.**

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

с «06» сентября 2017г.	по «05» сентября 2018г.
------------------------	-------------------------

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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) от страховой суммы. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П. / М.В.Агаджанова /

Для страховых документов
155

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «05» сентября 2017г.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ 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

18 ЯНВ 2013

Дата выдачи:

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 паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саввицкие 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 - 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, 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 XVI - 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 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, 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.

МП (подпись)



77-АО 216775 

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
января 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-06/103/2012-665

МОСКВА

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Василенко Д. В.

МП.

77



(Подпись)


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: "25" ноября 2011 года

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 паев
- 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: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 182,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII - комнаты с 1 по 8, адрес объекта: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10А

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-06/029/2011-557

МОСКВА

Регистратор Василенко Д. В.

м.п. 
(подпись)



77-АН 627260


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 07 АПР 2011

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 №2
- Акт приема-передачи объекта недвижимости от 24.01.2011 №2-ПИФ-СП-2010
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 04.03.2011 №73-11-ЭМ-12/6278

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- 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: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 47 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комната 1, адрес объекта: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10А

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-12/002/2011-384

07 АПР 2011

Регистратор **БРОВСКАЯ М.А**

х.п. (подпись)

77-АН 192429





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АН № 159448 , дата выдачи 04.03.2011

Дата выдачи: **18 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 №3
- Акт приема - передачи объекта недвижимости от 24.01.2011 №3-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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Водопровод, назначение: нежилое, Протяженность 592.26 м., инв.№ 77-06-02007-000-Д100000020, адрес объекта: г.Москва, просп.60-Летия Октября, д.10а

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745

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 № 77-77-22/003/2011-241

МОСКВА

Регистратор Баранова А. В. (подпись)

77-АН 157922 **РФ**


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: **18 MAR 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 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-А100000028, 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

МОСКВА

Регистратор Баранова А. В.

М.П. (подпись)

77-АН 157921 

Перечень арендаторов

ПЕРЕЧЕНЬ АРЕНДАТОРОВ ПО ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ" по состоянию на 30.12.16г.

№ п/п	арендуемая площадь, кв.м	тип помещения	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб	в т.ч. НДС (18%)	входят эксплуатационные расходы	входят коммунальные платежи	коридорный коэффициент	Срок договора аренды	Наименование арендатора
объект недвижимости по адресу Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А									
1	6,00	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Автоэкспромпорт ООО
2	5,00	офис	6 750,00	1 029,66	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Голубино-2 ООО
3	4,50	офис	3 375,00	514,83	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Донское ООО
4	7,20	офис	14 000,00	2 135,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Чернов Николай Николаевич
5	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Кедр ООО
6	2 356,70	офис + 29 машиномест	2 262 762,00	345 167,08	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Машинприборэкспим ООО
7	18,00	офис	27 877,50	4 252,50	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Машинприборэкспим ООО
10	4,00	офис	7 000,00	1 067,80	да	да	х	11 мес с пролонгацией	МТС ПАО
11	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НЖК Холдинг ОАО
12	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НЖК-Стройсервис ООО
13	4 726,80	офис + 40 машиномест	5 832 160,00	889 651,53	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НРК ООО - арендатор
14	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НРК-Строй ООО
15	5,00	офис	6 750,00	1 029,66	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Острожки ООО
16	205,00	офис + 45 машиноместа	550 000,00	83 898,31	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Принципал Плаза АНО по эксплуатации нежилого здания 60
17	30,00	офис	40 500,00	6 177,97	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Пром Тех Лизинг ООО
18	16,00	офис	40 115,00	6 119,24	да	да	х	11 мес с пролонгацией	РОСНАНО ОАО
19	16,00	офис	23 440,00	3 575,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	СВИССАМ ООО
20	23,10	офис	33 841,50	5 162,26	да	да	х	11 мес с пролонгацией	СЕРВИС ПРИНЦИПАЛ ПЛАЗА ООО
21	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	х	11 мес с пролонгацией	ТД "НЖК" ООО
22	302,10	столовая	630 000,00	96 101,69	да	да	х	11 мес с пролонгацией	УК РОСНАНО ООО
23	630,50	физкультурно-оздоров. компл	1 083 334,00	165 254,34	да	да	х	11 мес с пролонгацией	УК РОСНАНО ООО
22	6,00	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Финансовое агентство ООО
23	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	х	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО
24	42,50	офис	31 000,00	4 728,81	да	да	х	11 мес с пролонгацией	ЧОП "СБ КОНУС" ООО
ИТОГО по объекту	8 434,40	х	10 654 375,00	1 625 243,64	х	х	х	х	
справочно не сдано в аренду	10 157,60	х	х х		х	х	х	х	
справочно общая площадь	18 592,00	х	х х		х	х	0,26	х	
объект недвижимости по адресу Москва, 2-й Вязьинский переулок, д. 8									
1	1 446,20	офис	2 272 286,69	346 620,00	да	да	х	11 мес с пролонгацией	НРК ООО - арендатор
ИТОГО по объекту	1 446,20	х	2 272 286,69	346 620,00	х	х	х	х	
справочно не сдано в аренду	0,00	х	х х		х	х	х	х	
справочно общая площадь	1 446,20	х	х х		х	х		х	

Примечание*)

Примечание*)

Размер коммунальных и эксплуатационных услуг не выделяется.

СПРАВОЧНО:

3 подземный этаж – 2709,2 м², кол-во парковочных мест - 89



О.А. КУШЕВ

СПРАВКА ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ"
по состоянию на 29.12.17

руб

Основное средство	Дата постановки на учет *)	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость **)	Оценочная стоимость ***)
водопровод, расположенный по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.03.11)	26 469 735	26 142 948	326 787	30 693 000
кабельная линия, расположенная по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.03.11)	144 170 331	142 390 450	1 779 881	166 696 000
нежилые помещения общей площадью 47 кв.м., расположенные по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11	25 161 165	24 850 534	310 631	29 026 000
нежилые помещения общей площадью 182,7 кв.м., расположенные по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (25.11.11)	16 402 493	16 199 993	202 500	42 978 000
нежилые помещения общей площадью 656,70 кв.м., расположенные по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.01.13)	50 732 974	50 106 642	626 333	123 893 000
нежилые помещения общей площадью 17 705,60 кв.м., расположенные по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.01.13)	1 367 835 775	1 350 948 913	16 886 862	1 679 844 000
объект недвижимости офисного назначения общей площадью 1 446,2 кв.м. с правом аренды земельного участка под пятном застройки, расположенные по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Вязовский пер., дом 8	28.05.07	240 517 000	240 517 000	0	418 559 000
ИТОГО по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	x	1 630 772 473	1 610 639 479	20 132 994	2 073 330 000
ИТОГО по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Вязовский пер., дом 8	x	240 517 000	240 517 000	0	418 559 000
ВСЕГО ПО ЗПИФ "Саввинские палаты"		1 871 289 473	1 851 156 479	20 132 994	2 491 889 000

Генеральный директор

Карпушев О.А.

Примечание:

*) Дата постановки всех объектов внутри здания на проспекте 60-летия Октября - 07.04.11, впоследствии из одних помещений выделялись другие с выдачей соответствующих свидетельств гос. регистрации, даты которых проставлены в таблице в скобках

**) Начисление амортизации производится по последнему календарному дню каждого месяца месяца

***) Данные приведены в последней оценке на 30.06.2017г.



ООО УК «НРК-Капитал»

121019 г.Москва, ул.Знаменка, д.13 стр.1
Тел./факс: 7(495) 691-56-77, 7(495) 691-94-17/ 697-71-40
www.nrc-capital.ru e-mail: capital@nrc-capital.ru

РЕШЕНИЕ

От «14» ноября 2012г.

ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты» принимает решение:

1. Осуществить выдел помещений из нежилого помещения общей площадью 18 362,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10 А (Свидетельство о праве 77-АН № 395108, выдано 25.01.2012г.), кадастровый (или условный) номер: 77-77-08/023/2011-516, в результате которого образуются два нежилых помещения:

- общей площадью 656,7 кв.м (кадастровый паспорт № 45-293-002-000199810-0002 от 09.10.2012),

- общей площадью 17705,6 кв.м (кадастровый паспорт № 45-293-002-000199810-0003 от 09.10.2012).

2. Поручить оценщику Фонда осуществить оценку указанных объектов недвижимости.

3. Осуществить сбор необходимых документов и подать их в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней для получения двух свидетельств о праве собственности на объекты недвижимого имущества - нежилые помещения общей площадью 656,7 кв.м. и 17705,6 кв.м, расположенные по адресу: г.Москва, проспект 60-летия Октября, д.10А - на имя владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)».

Генеральный директор

О.Н.Григоренко

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 09 октября 2012 г.

Кадастровый номер

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 656,7 кв. м.

1.4. 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
	наименование	60-летия Октября
Номер дома	10А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения Нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане Этаж 1 пом. IV ком. 64-65, 70-74, 77-83, 85-101, 103-114

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: Дата последней инвентаризации - 28.09.2011 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 43; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - Объект "Нежилое помещение" входит в состав объекта, ранее учтенного за инвентарным номером 45:293:002:000199810:0001.

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

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


(подпись)
М.П.

Проверка подлинности:



<http://rti77.ru>



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

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 недвижимого имущества: здания, 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	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
	наименование	60-летия Октября
Номер дома	10А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

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



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	IV	64	офис		29,7	29,7		3,60	
A	1	IV	65	коридор		18,0		18,0	3,60	
A	1	IV	70	лестничная клетка		11,7		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	
A	1	IV	77	офис		24,1	24,1		3,60	
A	1	IV	78	коридор		38,2		38,2	3,60	
A	1	IV	79	подсобное		7,4		7,4	3,60	
A	1	IV	80	подсобное		2,1		2,1	3,60	
A	1	IV	81	санузел		6,7		6,7	3,60	
A	1	IV	82	подсобное		1,2		1,2	3,60	
A	1	IV	83	санузел		6,7		6,7	3,60	
A	1	IV	85	кабинет		2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	86	кабинет		2,4		2,4	3,60	
A	1	IV	87	коридор		4,6		4,6	3,60	
A	1	IV	88	кабинет		18,9	18,9		3,60	
A	1	IV	89	тамбур		3,6		3,6	3,60	
A	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	
A	1	IV	94	подсобное		3,8		3,8	3,60	
A	1	IV	95	подсобное		3,8		3,8	3,60	
A	1	IV	96	подсобное		3,8		3,8	3,60	
A	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	
A	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		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 I:						656,7	438,6	218,1		
Всего по помещениям:						656,7	438,6	218,1		



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1, всего листов 6
Дата 09 октября 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3 подземный, 2 подземный, 1 подземный, 1, антресоль 1, 2, антресоль 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, тех. этаж, надстройка

1.3. Общая площадь помещения 17705,6 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	Юго-Западный административный округ
Муниципальное образование	тип <u>внутригородская территория города федерального значения</u> наименование <u>Муниципальное образование Академическое</u>
Населенный пункт	тип <u>город</u> наименование <u>Москва</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип <u>проспект</u> наименование <u>60-летия Октября</u>
Номер дома	<u>10А</u>
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	
Номер помещения (квартиры)	
Иное описание местоположения	

1.5. Назначение помещения Нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 3 подземный пом. I ком. 1-25, 2 подземный пом. II ком. 3, 6, 10, 13-14, 23-24, 26, 1 подземный пом. III ком. 1-35, Этаж 1 пом. IV ком. 1-14, 14а, 15-24, 26-40, 45-48, 50-63, 66-69, 75-76, 102, 115-117, Антресоль 1 пом. XII ком. 1-41, Этаж 2 пом. XIII ком. 1-103, Антресоль 2 пом. XIV ком. 1-2, Этаж 3 пом. XV ком. 20-21, 34, 53, 58, Этаж 4 пом. XVI ком. 29, 56-57, Этаж 5 пом. XVII ком. 43, 61, 81, Этаж 6 пом. XVIII ком. 21, 24, 38, Этаж 7 пом. XIX ком. 15, 23, 36, Этаж 8 пом. XX ком. 5, 7, 25, Этаж 9 пом. XXI ком. 23, 25, 32, Этаж 10 пом. XXII ком. 1-19, 19а, 20-47, 47а, 48-65, Этаж 11 пом. XXIII ком. 1-64, Тех. этаж пом. XXIV ком. 1-37, Надстройка пом. XXVII ком. 1, пом. XXVIII ком. 1

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

1.10. Примечание: Дата последней инвентаризации - 28.09.2011 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 475; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - Объект "Нежилое помещение" входит в состав объекта, ранее учтенного за инвентарным номером 45:293:002:000199810:0001.

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

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



(подпись)
М.П.

Проверка подлинности:



<http://rti77.ru>



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

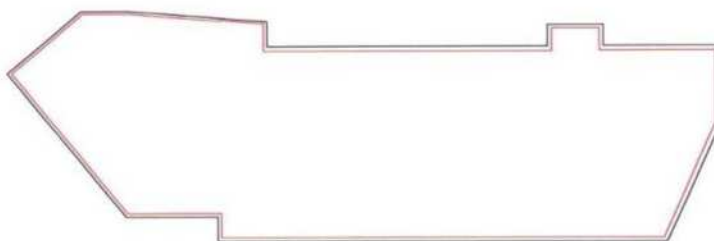
Лист №2, всего листов 6

Кадастровый номер _____

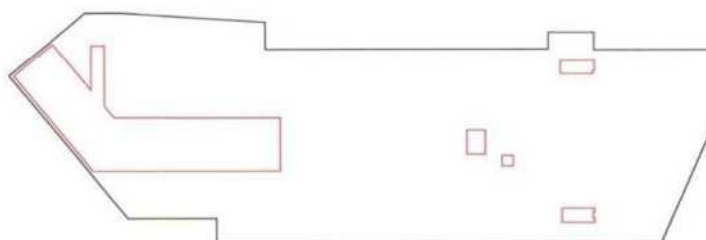
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

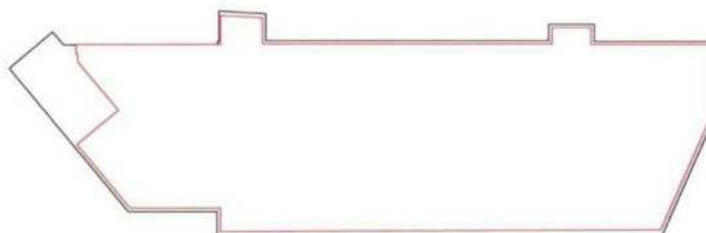
3 подземный этаж



2 подземный этаж



1 подземный этаж



Масштаб 1:1000

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



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

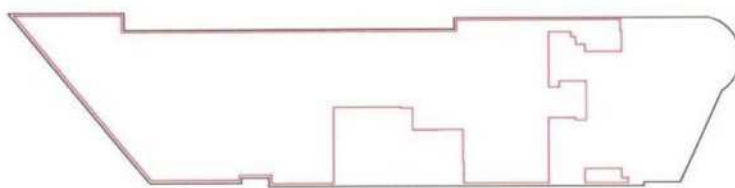
Лист №3, всего листов 6

Кадастровый номер _____

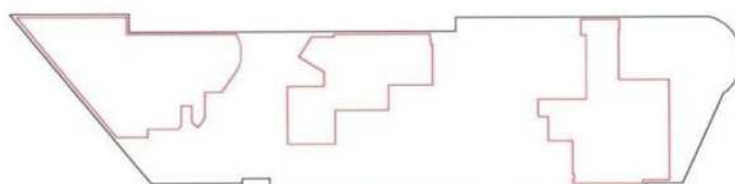
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

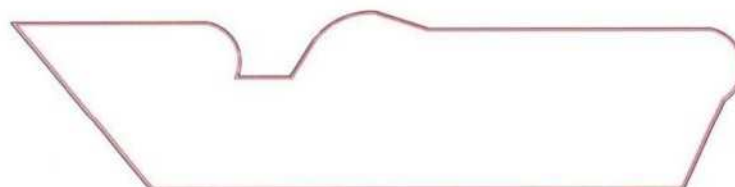
1-ый этаж



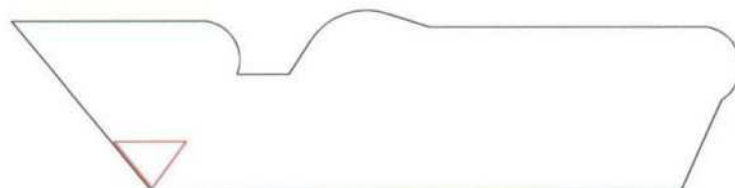
Антресоль 1



2-ой этаж



Антресоль 2



Масштаб 1:1000

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



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

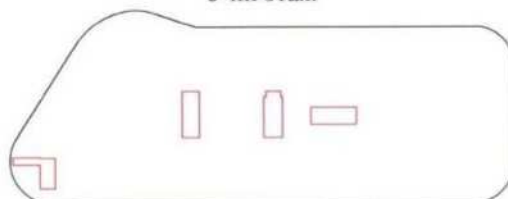
Лист №4, всего листов 6

Кадастровый номер _____

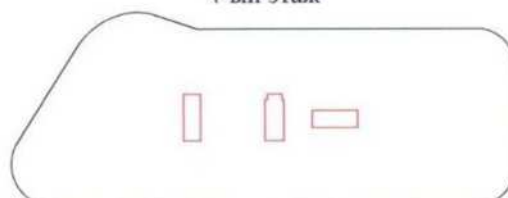
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

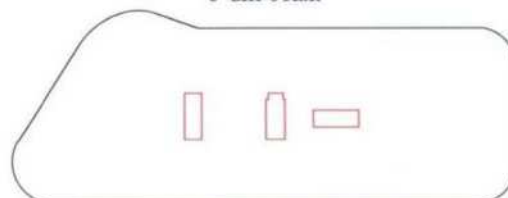
3-ий этаж



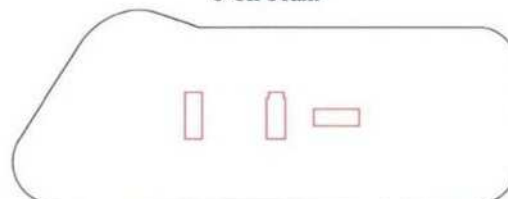
4-ый этаж



5-ый этаж



6-ой этаж



Масштаб 1:1000

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



(подпись)
М.П.



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

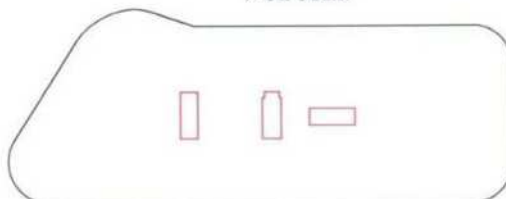
Лист №5, всего листов 6

Кадастровый номер _____

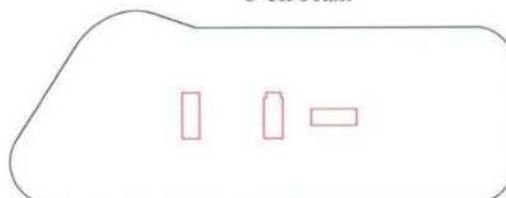
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

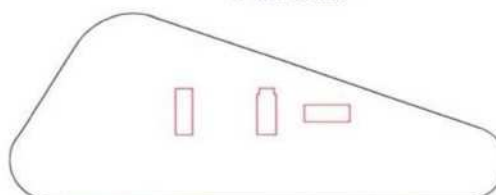
7-ой этаж



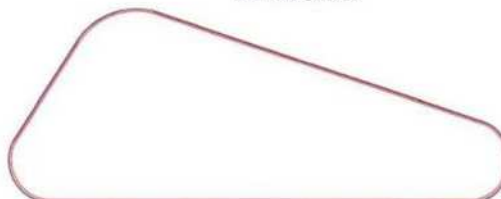
8-ой этаж



9-ый этаж



10-ый этаж



Масштаб 1:1000

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



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

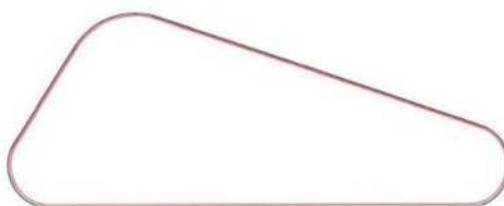
Лист №6, всего листов 6

Кадастровый номер _____

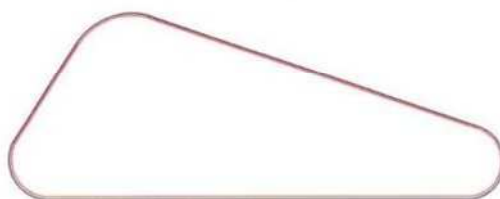
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

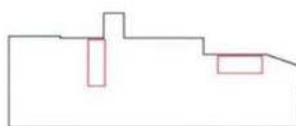
11-ый этаж



Тех. этаж



Надстройка



Масштаб 1:1000

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



М.П.



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 09 октября 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование

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
	наименование	60-летия Октября
Номер дома	10А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

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

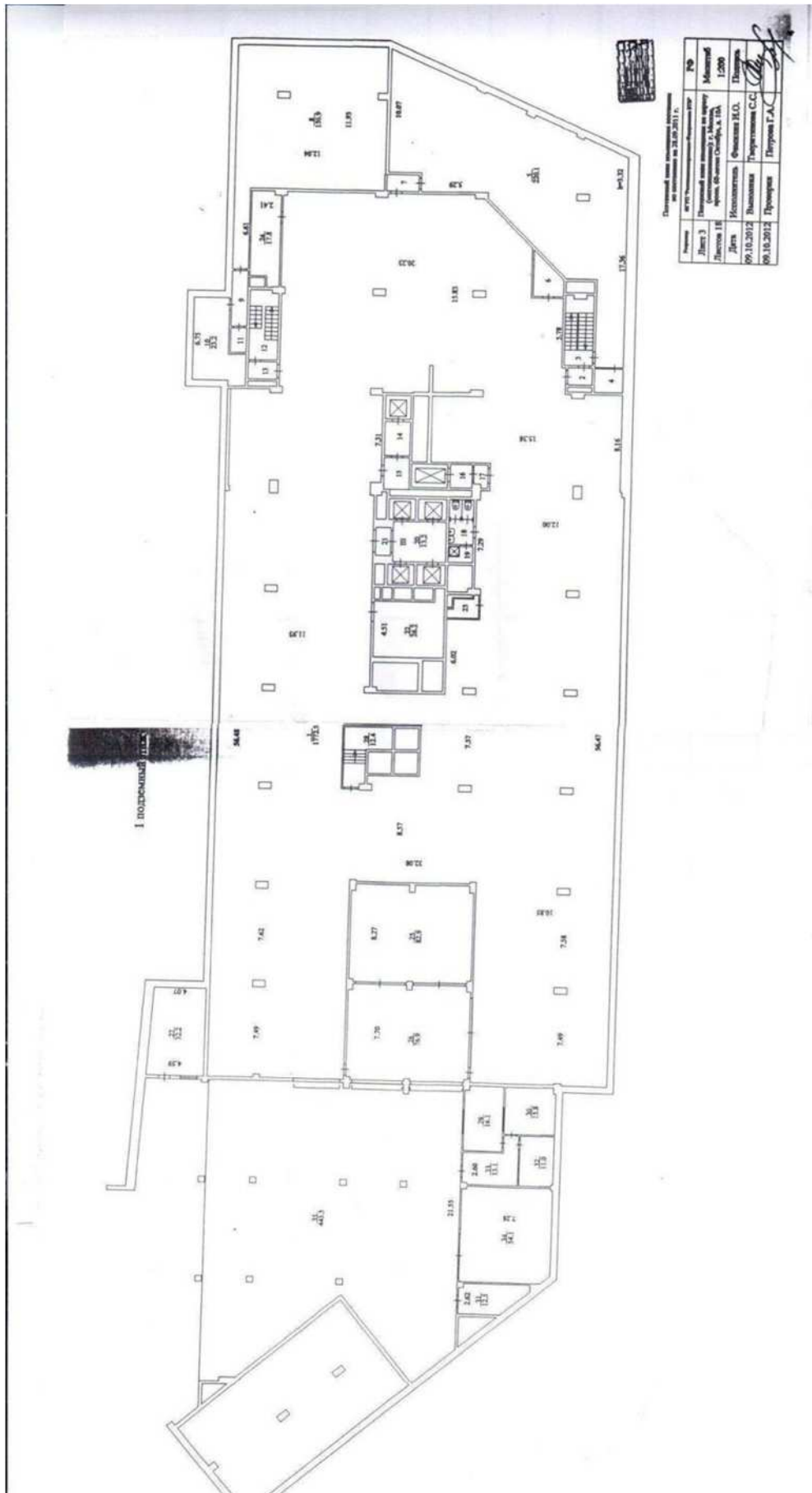


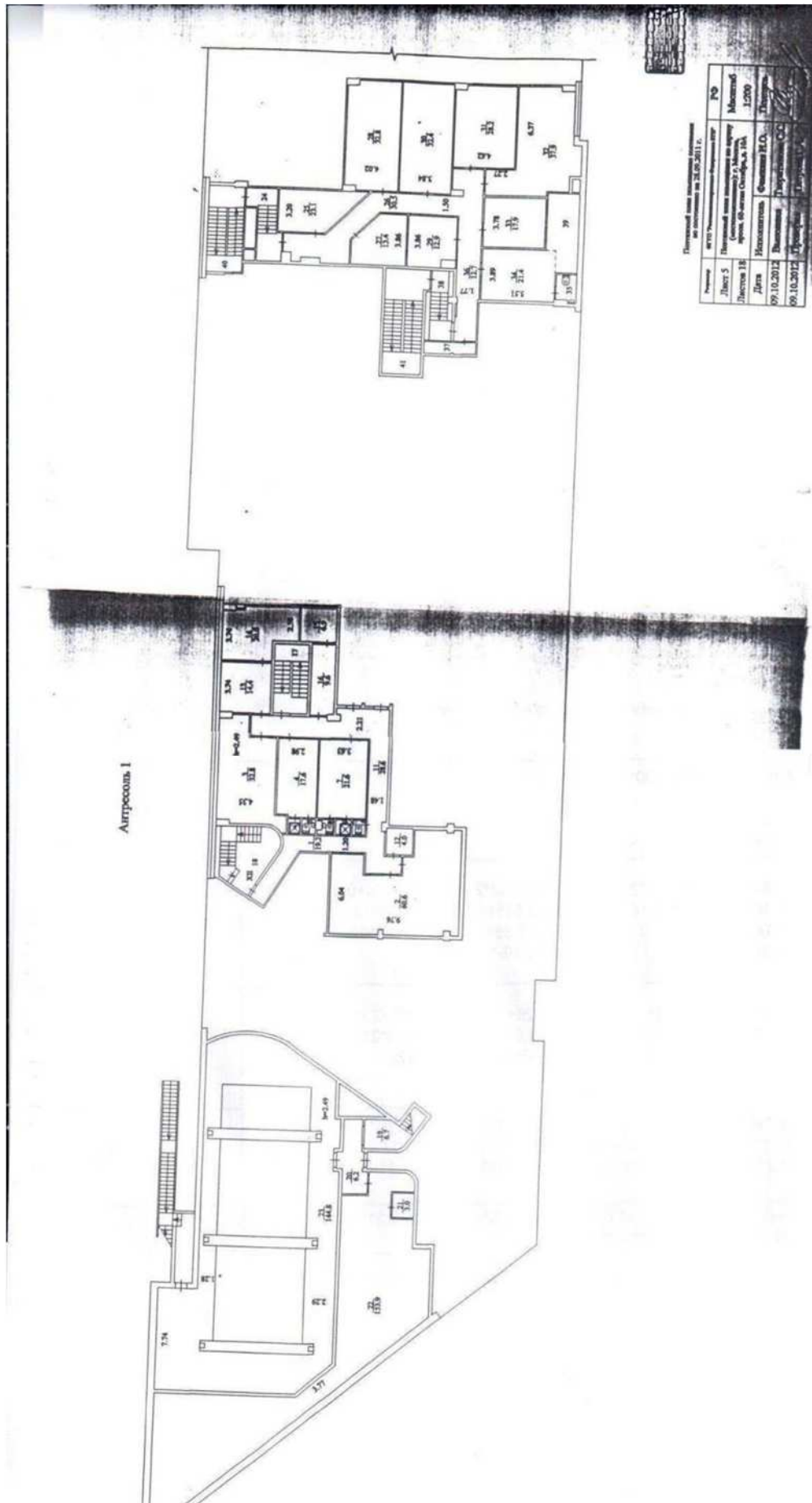
С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



Плановый лист архитектурного документа
от 10.10.2012 № 124/06-15

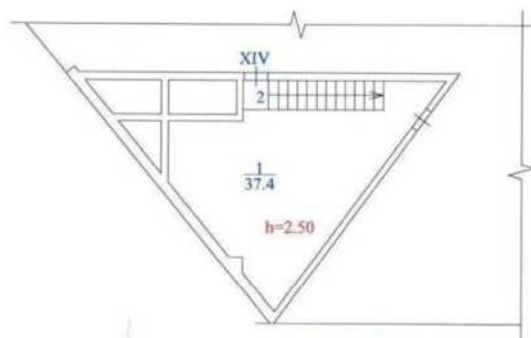
Имя	Фамилия	Инициалы	Пол
Лист 2	Листовой	Листовой	Мужской
Лист 1	Листовой	Листовой	Мужской
Дата	Исполнитель	Объект	Листовой
09.10.2012	Листовой	Листовой	Листовой
09.10.2012	Листовой	Листовой	Листовой







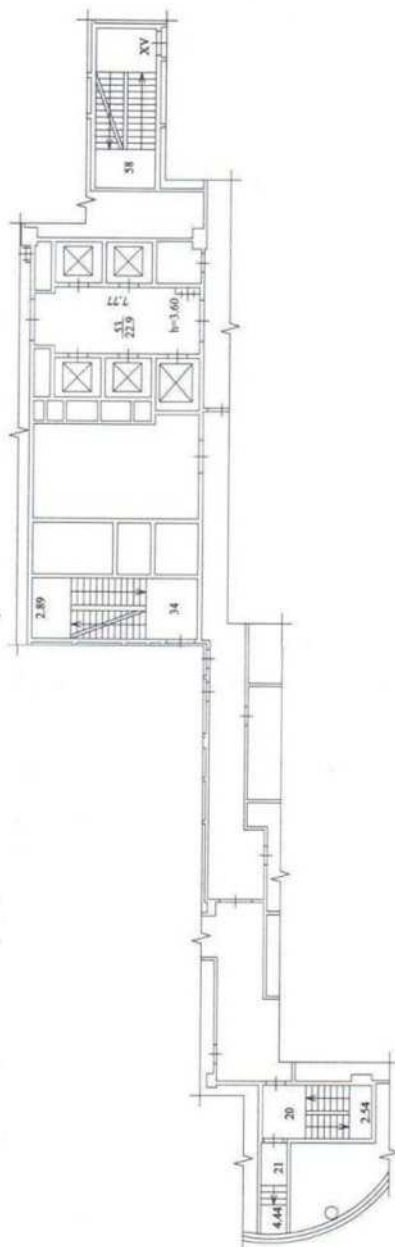
Антресоль 2



Потажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 7	Потажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

3-ий этаж

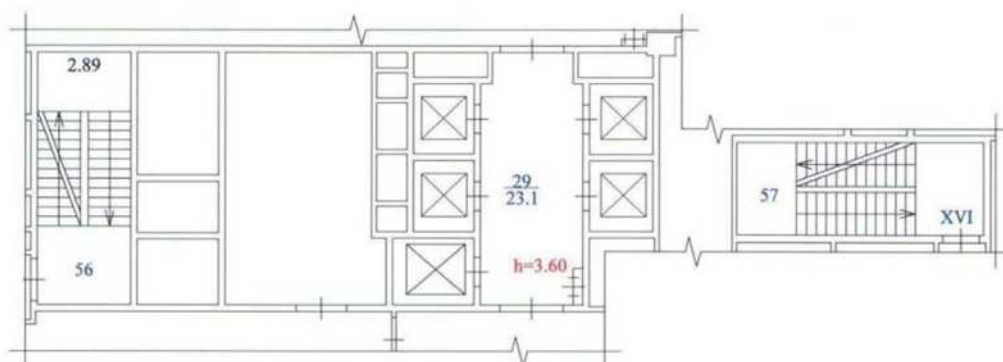


Потопный план помещений составлен
на основании № 28.09.2011 г.

Регистр	ФУП "Реставрация-Фирма-СТУ"	Р-Ф
Лист 8	Потопный план помещений по адресу (местоположение): г. Москва, просп. 65-летия Октября, д. 10А	Масштаб 1:200
Листов 18		
Дата	Исполнитель	Получил
09.10.2012	Выполнил	Твердинова С.С.
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.

9

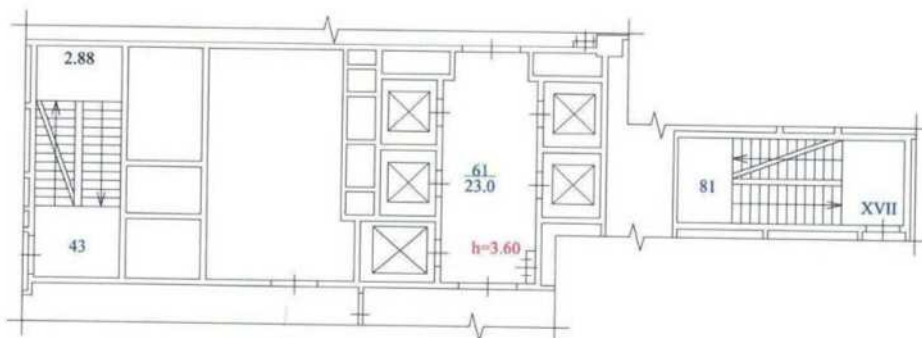
4-ый этаж



Позтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

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

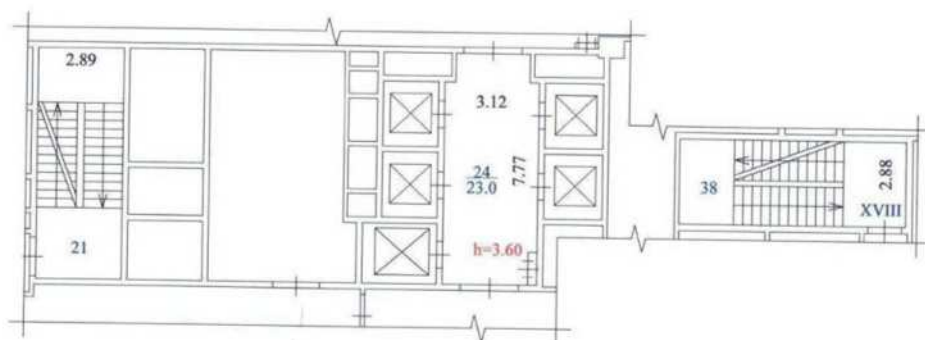
5-ый этаж



Позтажний план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

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

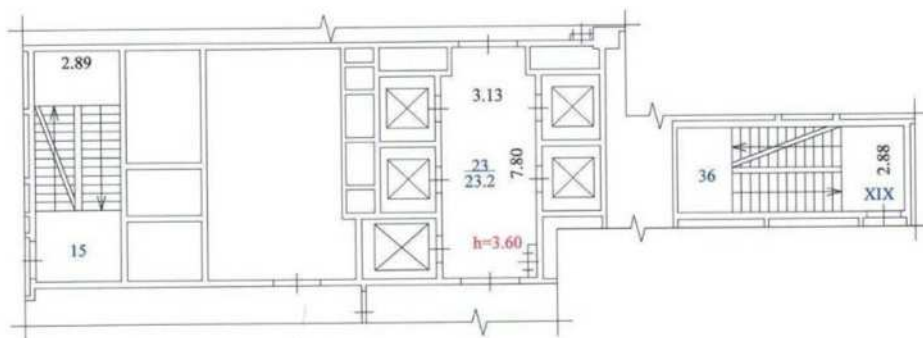
6-ой этаж



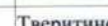
Позэтажный план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 11	Позэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

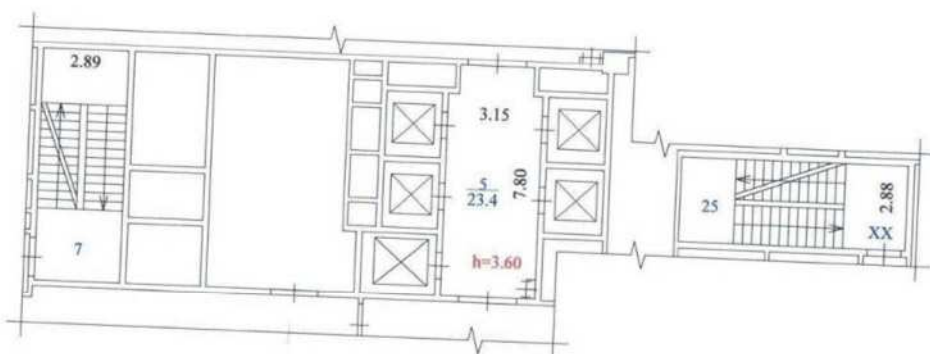
7-ой этаж



Потажный план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

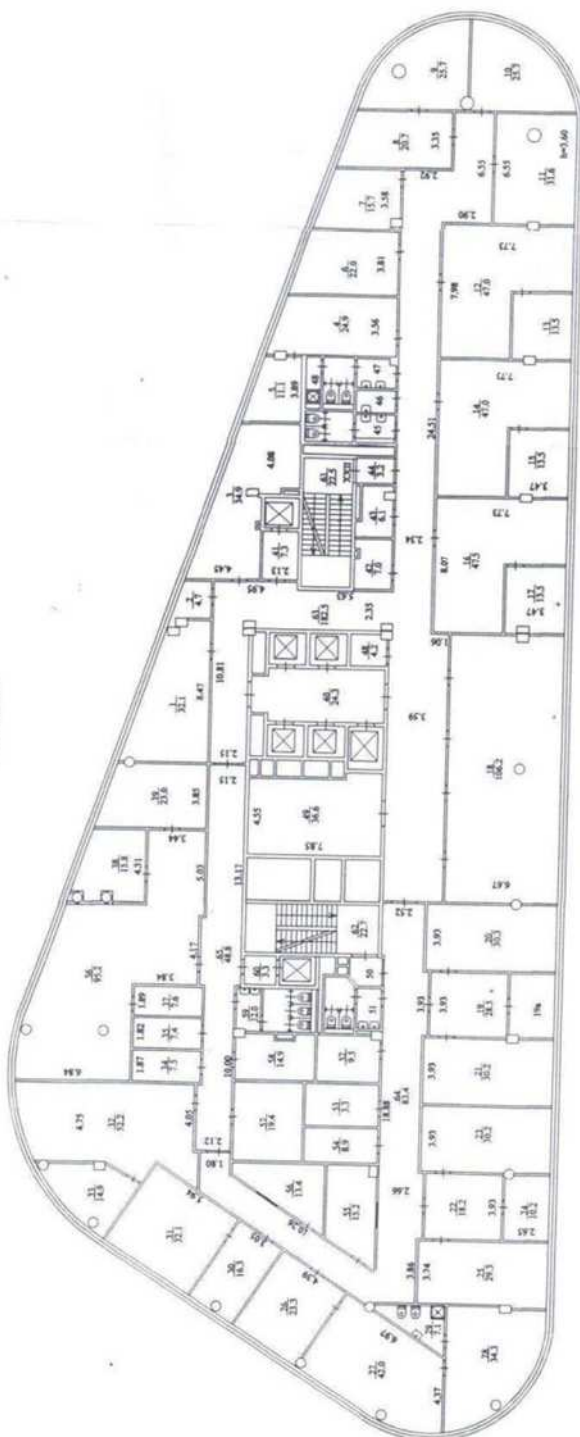
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 12	Потажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

8-ой этаж



Потажный план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	РФ
Лист 13	Потажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	Масштаб
Листов 18		1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.



1990

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/01/15. Copyright ASCE. For personal use only; all rights reserved.

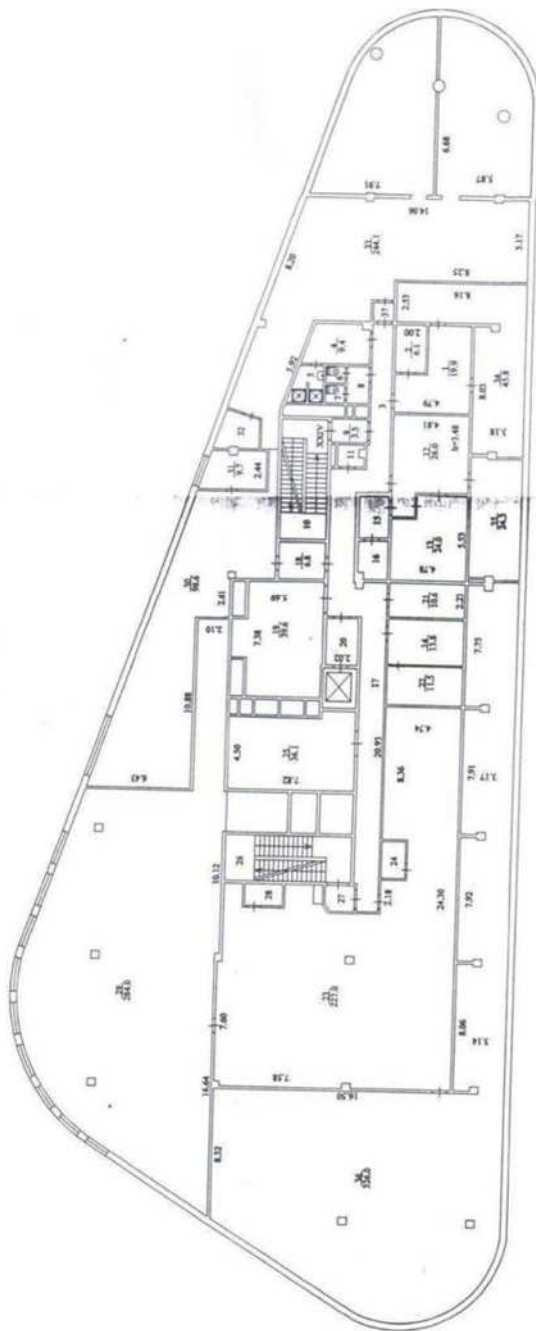
№ документа по 28.09.2011 г.	№
40711 Государственное бюджетное ГБУ	№
Получатель или получатели на карту (составляющие) г. Москва,	Местит
проект 60-летия Октябрь, п. ПДА	1:200
Исполнитель	Фамилия И.О.
Выполнила	Терехина С.С.
Проверил	Петров Г.А.

11-й этаж



№	Имя	Фамилия	Подпись	Подпись
Лист 16	Петров	Иван	Петров	Иван
Лист 18	Петров	Иван	Петров	Иван
Дата	06.10.2012	Выполнено	Григорьев С.С.	Петров Г.А.
06.10.2012	Проектирование	Петров Г.А.		

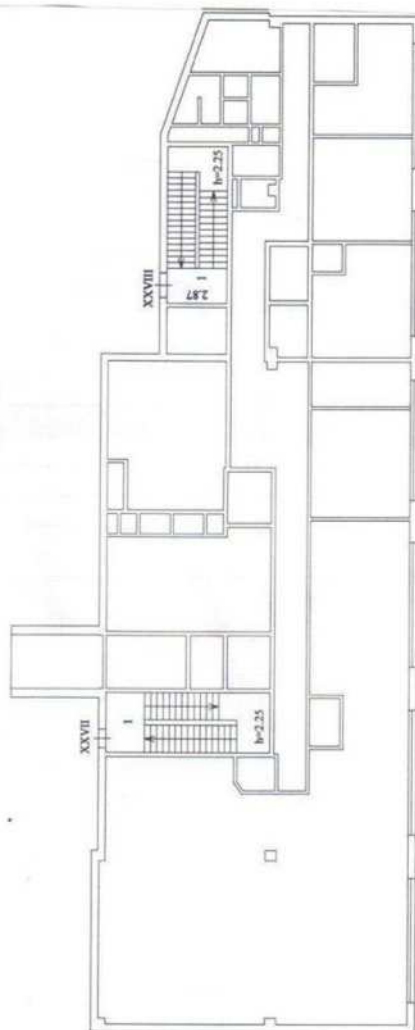
Тех. этаж



Плановый этаж (технический этаж)
по состоянию на 28.09.2011 г.

Лист 17	Плановый этаж (технический этаж)	РД
Листов 18	Плановый этаж (технический этаж)	Масштаб
Дата	09.10.2012	1:200
Выполнил	Петрова Г.А.	Петрова
Проверил	Петрова Г.А.	Петрова

Надстройка



Потребный план инженерного сооружения
№ 1111, утвержденный 28.09.2011 г.

Лист 18	Лист 18	Лист 18	Лист 18
Листов 18	Листов 18	Листов 18	Листов 18
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Петрикова С.С.	<i>[Signature]</i>
09.10.2012	Проверил	Петров Г.А.	<i>[Signature]</i>

19

Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	3 подzemный	I	1	гараж		2709,2	2709,2		2,78	
A	3 подzemный	I	2	тамбур		2,6		2,6	2,78	
A	3 подzemный	I	3	лестница		12,8		12,8	2,78	
A	3 подzemный	I	4	тамбур		3,2		3,2	2,78	
A	3 подzemный	I	5	лестница		12,5		12,5	2,78	
A	3 подzemный	I	6	подсобное		6,6		6,6	2,78	
A	3 подzemный	I	7	тамбур		3,8		3,8	2,78	
A	3 подzemный	I	8	санузел		9,4		9,4	2,78	
A	3 подzemный	I	9	лифтовой холл		13,4		13,4	2,78	
A	3 подzemный	I	10	подсобное		5,2		5,2	2,78	
A	3 подzemный	I	11	венткамера		26,3		26,3	2,78	
A	3 подzemный	I	12	тамбур		2,8		2,8	2,78	
A	3 подzemный	I	13	комната охраны		6,3	6,3		2,78	
A	3 подzemный	I	14	пандус		152,8		152,8	2,78	

A	3 подз емны й	I	15	техническое		100,2		100,2	2,78	
A	3 подз емны й	I	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 подз емны й	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	I	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	
Итого по помещению I:						3389,9	2715,5	674,4		
Итого по этажу 3 подземный:						3389,9	2715,5	674,4		
A	2 подз емны й	II	3	лестница		12,7		12,7	2,82	
A	2 подз емны й	II	6	лестница		12,1		12,1	2,82	
A	2 подз емны й	II	10	тамбур		3,5		3,5	2,82	
A	2 подз емны й	II	13	лифтовой холл		13,5		13,5	2,82	
A	2 подз	II	14	пандус		155,8		155,8	2,82	

	емны й									
A	2 подз емны й	II	23	лестница		13,2		13,2	2,82	
A	2 подз емны й	II	24	тамбур		5,0		5,0	2,82	
A	2 подз емны й	II	26	пандус		126,9		126,9	2,82	
Итого по помещению II:						342,7		342,7		
Итого по этажу 2 подземный:						342,7		342,7		
A	I подз емны й	III	1	гараж		1772,5	1772,5		3,32	
A	I подз емны й	III	2	тамбур		2,6		2,6	3,32	
A	I подз емны й	III	3	лестница		12,6		12,6	3,32	
A	I подз емны й	III	4	подсобное		4,6		4,6	3,32	
A	I подз емны й	III	5	техническое		220,1		220,1	3,32	
A	I подз емны й	III	6	подсобное		6,2		6,2	3,32	
A	I подз емны й	III	7	тамбур		4,5		4,5	3,32	
A	I подз емны й	III	8	техническое		150,9		150,9	3,32	
A	I подз емны й	III	9	тамбур		5,8		5,8	3,32	
A	I подз емны й	III	10	техническое		23,2		23,2	3,32	
A	I подз емны й	III	11	тамбур		2,5		2,5	3,32	
A	I подз емны й	III	12	лестница		12,4		12,4	3,32	

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

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

A	1	IV	23	коридор		6,2		6,2	3,60	
A	1	IV	24	подсобное		11,3		11,3	3,60	
A	1	IV	26	офис		16,0	16,0		3,60	
A	1	IV	27	офис		18,9	18,9		3,60	
A	1	IV	28	коридор		15,8		15,8	3,60	
A	1	IV	29	лестничная клетка		13,5		13,5	3,60	
A	1	IV	30	коридор		14,1		14,1	3,60	
A	1	IV	31	санузел		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	32	санузел		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	33	санузел		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	34	санузел		1,6		1,6	3,60	
A	1	IV	35	лифт		2,1		2,1	3,60	
A	1	IV	36	лифт		2,1		2,1	3,60	
A	1	IV	37	лифт		1,7		1,7	3,60	
A	1	IV	38	подсобное		5,0		5,0	3,60	
A	1	IV	39	тамбур		2,9		2,9	3,60	
A	1	IV	40	лестничная клетка		12,1		12,1	3,60	
A	1	IV	45	офис		10,0	10,0		3,60	
A	1	IV	46	тамбур		14,3		14,3	3,60	
A	1	IV	47	вестибюль		169,5		169,5	3,60	
A	1	IV	48	венткамера		42,0		42,0	3,60	
A	1	IV	50	электрощитовая		20,9		20,9	3,60	
A	1	IV	51	электрощитовая		51,7		51,7	3,60	
A	1	IV	52	трансформаторная		17,2		17,2	3,60	
A	1	IV	53	трансформаторная		15,2		15,2	3,60	
A	1	IV	54	тамбур		2,1		2,1	3,60	
A	1	IV	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	
A	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	
A	1	IV	66	лифтовой холл		3,4		3,4	3,60	
A	1	IV	67	лифт		1,5		1,5	3,60	
A	1	IV	68	санузел		5,7		5,7	3,60	
A	1	IV	69	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
A	1	IV	75	лестничная клетка		9,2		9,2	3,60	
A	1	IV	76	лестничная клетка		12,5		12,5	3,60	
A	1	IV	102	лестничная клетка		12,6		12,6	3,60	
A	1	IV	115	шкаф		1,3		1,3	3,60	

1	IV	116	коридор		9,8		9,8	3,60	
1	IV	117	лестничная клетка		19,1		19,1	3,60	
Итого по помещению IV:					1777,0	913,4	863,6		
Итого по этажу I:					1777,0	913,4	863,6		
Антресоль I	XII	1	коридор		19,2		19,2	2,49	
Антресоль I	XII	2	подсобное		60,6		60,6	2,49	
Антресоль I	XII	3	офис		32,8	32,8		2,49	
Антресоль I	XII	4	раздевалка		17,6		17,6	2,49	
Антресоль I	XII	5	санузел		1,0		1,0	2,49	
Антресоль I	XII	6	санузел		1,1		1,1	2,49	
Антресоль I	XII	7	раздевалка		21,6		21,6	2,49	
Антресоль I	XII	8	санузел		1,1		1,1	2,49	
Антресоль I	XII	9	санузел		1,2		1,2	2,49	
Антресоль I	XII	10	санузел		1,1		1,1	2,49	
Антресоль I	XII	11	коридор		28,6		28,6	2,49	
Антресоль I	XII	12	подсобное		4,0		4,0	2,49	
Антресоль I	XII	13	офис		14,4	14,4		2,49	
Антресоль I	XII	14	офис		20,0	20,0		2,49	
Антресоль I	XII	15	подсобное		6,9		6,9	2,49	
Антресоль I	XII	16	коридор		9,6		9,6	2,49	
Антресоль I	XII	17	лестничная клетка		13,5		13,5	2,49	
Антресоль I	XII	18	лестничная клетка		19,1		19,1	2,49	
Антресоль I	XII	19	коридор		6,7		6,7	2,49	
Антресоль I	XII	20	коридор		6,2		6,2	2,49	

	ь I									
А	Антр есол ь I	XII	21	венткамера		3,0		3,0	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	22	венткамера		153,9		153,9	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	23	техническое		144,8		144,8	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	24	лестничная клетка		8,4		8,4	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	25	кабинет		23,1	23,1		2,49	
А	Антр есол ь I	XII	26	коридор		30,5		30,5	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	27	техническое		13,4		13,4	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	28	кабинет		32,8	32,8		2,49	
А	Антр есол ь I	XII	29	техническое		12,9		12,9	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	30	кабинет		32,4	32,4		2,49	
А	Антр есол ь I	XII	31	кабинет		28,2	28,2		2,49	
А	Антр есол ь I	XII	32	кабинет		37,9	37,9		2,49	
А	Антр есол ь I	XII	33	техническое		17,9		17,9	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	34	техническое		21,4		21,4	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	35	санузел		2,7		2,7	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	36	коридор		12,7		12,7	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	37	техническое		3,4		3,4	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	38	лестничная клетка		11,3		11,3	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	39	подсобное		12,8		12,8	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	40	лестничная клетка		17,3		17,3	2,49	
А	Антр есол ь I	XII	41	лестничная клетка		23,7		23,7	2,49	

Итого по помещению XII:					930,8	221,6	709,2		
Итого по этажу Антресоль 1:					930,8	221,6	709,2		
A	2	XIII	1	подсобное					
A	2	XIII	2	зал	5,8		5,8	3,60	
A	2	XIII	3	кабинет	100,8	100,8		3,60	
A	2	XIII	4	тамбур	8,9	8,9		3,60	
A	2	XIII	5	техническое	19,8		19,8	3,60	
A	2	XIII	6	санузел	4,5		4,5	3,60	
A	2	XIII	7	сауна	8,4		8,4	3,60	
A	2	XIII	8	раздевалка	5,2		5,2	3,60	
A	2	XIII	9	санузел	13,2		13,2	3,60	
A	2	XIII	10	санузел	1,4		1,4	3,60	
A	2	XIII	11	санузел	1,0		1,0	3,60	
A	2	XIII	12	санузел	1,0		1,0	3,60	
A	2	XIII	13	раздевалка	1,4		1,4	3,60	
A	2	XIII	14	санузел	15,3		15,3	3,60	
A	2	XIII	15	сауна	8,4		8,4	3,60	
A	2	XIII	16	санузел	5,2		5,2	3,60	
A	2	XIII	17	санузел	2,8		2,8	3,60	
A	2	XIII	18	санузел	4,2		4,2	3,60	
A	2	XIII	19	подсобное	8,4		8,4	3,60	
A	2	XIII	20	зал	77,5	77,5		3,60	
A	2	XIII	21	коридор	95,0		95,0	3,60	
A	2	XIII	22	холл	68,2		68,2	3,60	
A	2	XIII	23	санузел	1,2		1,2	3,60	
A	2	XIII	24	санузел	3,7		3,7	3,60	
A	2	XIII	25	раздевалка	13,1		13,1	3,60	
A	2	XIII	26	санузел	4,3		4,3	3,60	
A	2	XIII	27	санузел	1,2		1,2	3,60	
A	2	XIII	28	санузел	1,2		1,2	3,60	
A	2	XIII	29	санузел	5,5		5,5	3,60	
A	2	XIII	30	раздевалка	22,6		22,6	3,60	
A	2	XIII	31	кабинет	24,7	24,7		3,60	
A	2	XIII	32	лестничная клетка	13,2		13,2	3,60	
A	2	XIII	33	зал	405,1	405,1		3,60	
A	2	XIII	34	лестничная клетка	11,2		11,2	3,60	
A	2	XIII	35	кухня	144,8		144,8	3,60	
A	2	XIII	36	лестничная клетка	13,5		13,5	3,60	
A	2	XIII	37	коридор	35,5		35,5	3,60	
A	2	XIII	38	санузел	1,4		1,4	3,60	
A	2	XIII	39	лифтовой холл	3,3		3,3	3,60	
A	2	XIII	40	тамбур	3,3		3,3	3,60	
A	2	XIII	41	санузел	2,1		2,1	3,60	
A	2	XIII		санузел	1,8		1,8	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	
A	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		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	
A	2	XIII	81	санузел		5,9		5,9	3,60	
A	2	XIII	82	санузел		6,8		6,8	3,60	
A	2	XIII	83	санузел		5,4		5,4	3,60	
A	2	XIII	84	кабинет		19,1	19,1		3,60	

A	2	XIII	85	кабинет		14,6	14,6		3,60	
A	2	XIII	86	кабинет		14,4	14,4		3,60	
A	2	XIII	87	кабинет		29,5	29,5		3,60	
A	2	XIII	88	кабинет		19,5	19,5		3,60	
A	2	XIII	89	кабинет		19,2	19,2		3,60	
A	2	XIII	90	кабинет		94,7	94,7		3,60	
A	2	XIII	91	кабинет		55,6	55,6		3,60	
A	2	XIII	92	кабинет		16,4	16,4		3,60	
A	2	XIII	93	кабинет		15,5	15,5		3,60	
A	2	XIII	94	кабинет		59,4	59,4		3,60	
A	2	XIII	95	кабинет		17,2	17,2		3,60	
A	2	XIII	96	бассейн		271,3	271,3		3,60	
A	2	XIII	97	кабинет		10,6	10,6		3,60	
A	2	XIII	98	лестничная клетка		22,1		22,1	3,60	
A	2	XIII	99	венткамера		36,6		36,6	3,60	
A	2	XIII	100	лестничная клетка		18,5		18,5	3,60	
A	2	XIII	101	кабинет		10,7	10,7		3,60	
A	2	XIII	102	кабинет		10,7	10,7		3,60	
A	2	XIII	103	лестничная клетка		22,9		22,9	3,60	
Итого по помещению XIII:					2629,2	1732,7	896,5			
Итого по этажу 2:					2629,2	1732,7	896,5			
A	Антресоль 2	XIV	1	подсобное		37,4		37,4	2,50	
A	Антресоль 2	XIV	2	лестничная клетка		7,0		7,0	2,50	
Итого по помещению XIV:					44,4		44,4			
Итого по этажу Антресоль 2:					44,4		44,4			
A	3	XV	20	лестница		13,2		13,2	3,60	
A	3	XV	21	коридор		5,7		5,7	3,60	
A	3	XV	34	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
A	3	XV	53	лифтовой холл		22,9		22,9	3,60	
A	3	XV	58	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60	
Итого по помещению XV:					86,6		86,6			
Итого по этажу 3:					86,6		86,6			
A	4	XVI	29	лифтовой холл		23,1		23,1	3,60	
A	4	XVI	56	лестничная клетка		22,4		22,4	3,60	
A	4	XVI	57	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60	
Итого по помещению XVI:					67,7		67,7			
Итого по этажу 4:					67,7		67,7			
A	5	XVII	43	лестничная клетка		22,4		22,4	3,60	
A	5	XVII	61	лифтовой холл		23,0		23,0	3,60	
A	5	XVII	81	лестничная клетка		22,1		22,1	3,60	
Итого по помещению XVII:					67,5		67,5			

Итого по этажу 5:					67,5		67,5		
A	6	XVIII	21	лестничная клетка		22,5		22,5	3,60
A	6	XVIII	24	лифтовой холл		23,0		23,0	3,60
A	6	XVIII	38	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60
Итого по помещению XVIII:					67,7		67,7		
Итого по этажу 6:					67,7		67,7		
A	7	XIX	15	лестничная клетка		22,5		22,5	3,60
A	7	XIX	23	лифтовой холл		23,2		23,2	3,60
A	7	XIX	36	лестничная клетка		22,0		22,0	3,60
Итого по помещению XIX:					67,7		67,7		
Итого по этажу 7:					67,7		67,7		
A	8	XX	5	лифтовой холл		23,4		23,4	3,60
A	8	XX	7	лестничная клетка		22,5		22,5	3,60
A	8	XX	25	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60
Итого по помещению XX:					68,1		68,1		
Итого по этажу 8:					68,1		68,1		
A	9	XXI	23	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60
A	9	XXI	25	лифтовой холл		23,2		23,2	3,60
A	9	XXI	32	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60
Итого по помещению XXI:					68,0		68,0		
Итого по этажу 9:					68,0		68,0		
A	10	XXII	1	кабинет		32,1	32,1		3,60
A	10	XXII	2	подсобное		4,7		4,7	3,60
A	10	XXII	3	кабинет		34,9	34,9		3,60
A	10	XXII	4	кабинет		24,9	24,9		3,60
A	10	XXII	5	кабинет		11,1	11,1		3,60
A	10	XXII	6	кабинет		22,0	22,0		3,60
A	10	XXII	7	кабинет		15,7	15,7		3,60
A	10	XXII	8	кабинет		20,7	20,7		3,60
A	10	XXII	9	кабинет		25,7	25,7		3,60
A	10	XXII	10	кабинет		25,7	25,7		3,60
A	10	XXII	11	кабинет		31,6	31,6		3,60
A	10	XXII	12	кабинет		47,0	47,0		3,60
A	10	XXII	13	кабинет		13,5	13,5		3,60
A	10	XXII	14	кабинет		47,0	47,0		3,60
A	10	XXII	15	кабинет		13,5	13,5		3,60
A	10	XXII	16	кабинет		47,5	47,5		3,60
A	10	XXII	17	кабинет		13,5	13,5		3,60
A	10	XXII	18	зал		106,2	106,2		3,60
A	10	XXII	19	кабинет		18,2	18,2		3,60
A	10	XXII	19a	кабинет		10,3	10,3		3,60
A	10	XXII	20	кабинет		30,3	30,3		3,60
A	10	XXII	21	кабинет		30,2	30,2		3,60

A	10	XXII	22	кабинет		18,2	18,2		3,60	
A	10	XXII	23	кабинет		30,2	30,2		3,60	
A	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		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	XXII	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	XXII	64	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		
Итого по этажу 10:						1677,8	1087,2	590,6		
A	11	XXIII	1	кабинет		9,5	9,5		3,60	
A	11	XXIII	2	кабинет		7,1	7,1		3,60	
A	11	XXIII	3	кабинет		30,5	30,5		3,60	
A	11	XXIII	4	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		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	
A	11	XXIII	25	кабинет		29,9	29,9		3,60	
A	11	XXIII	26	кабинет		53,2	53,2		3,60	
A	11	XXIII	27	кабинет		16,2	16,2		3,60	
A	11	XXIII	28	кабинет		16,0	16,0		3,60	
A	11	XXIII	29	кабинет		46,9	46,9		3,60	
A	11	XXIII	30	кабинет		23,3	23,3		3,60	
A	11	XXIII	31	кабинет		17,5	17,5		3,60	
A	11	XXIII	32	санузел		25,0		25,0	3,60	
A	11	XXIII	33	кабинет		8,3	8,3		3,60	
A	11	XXIII	34	кабинет		80,2	80,2		3,60	
A	11	XXIII	35	кабинет		70,9	70,9		3,60	
A	11	XXIII	36	кабинет		51,8	51,8		3,60	
A	11	XXIII	37	кабинет		27,5	27,5		3,60	
A	11	XXIII	38	подсобное		14,2		14,2	3,60	
A	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	
A	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 по помещению XXIII:						1676,2	1118,4	557,8		
Итого по этажу 11:						1676,2	1118,4	557,8		
A	Тех.э таж	XXIV	1	комната отдыха		19,9	19,9		3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	2	гардеробная		6,1		6,1	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	3	коридор		14,0		14,0	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	4	подсобное		9,4		9,4	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	5	санузел		4,4		4,4	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	6	санузел		1,3		1,3	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	7	санузел		1,3		1,3	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	8	коридор		3,4		3,4	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	9	тамбур		3,5		3,5	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	10	лестничная клетка		22,1		22,1	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	11	электрощитовая		3,2		3,2	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	12	комната охраны		26,0	26,0		3,48	

A	Тех.э таж	XXIV	13	подсобное		24,0		24,0	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	14	диспетчерская		13,8	13,8		3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	15	подсобное		5,0		5,0	3,48	
A	Тех.э таж	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 таж	XXIV	27	тамбур		2,9		2,9	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	28	венткамера		3,0		3,0	3,48	
A	Тех.э таж	XXIV	29	техническое		284,0		284,0	2,00	
A	Тех.э таж	XXIV	30	техническое		98,6		98,6	2,00	
A	Тех.э таж	XXIV	31	техническое		9,7		9,7	2,00	
A	Тех.э таж	XXIV	32	техническое		5,3		5,3	2,00	
A	Тех.э таж	XXIV	33	техническое		244,1		244,1	2,00	
A	Тех.э таж	XXIV	34	техническое		45,8		45,8	2,00	
A	Тех.э таж	XXIV	35	техническое		24,3		24,3	2,00	
A	Тех.э таж	XXIV	36	техническое		326,0		326,0	2,00	
A	Тех.э таж	XXIV	37	тамбур		1,8		1,8	2,00	
Итого по помещению XXIV:						1618,4	71,2	1547,2		
Итого по этажу Тех.этаж:						1618,4	71,2	1547,2		
A	Надс трой ка	XXVI I	1	лестничная клетка		22,6		22,6	2,25	
Итого по помещению XXVII:						22,6		22,6		
A	Надс трой ка	XXVI II	1	лестничная клетка		22,1		22,1	2,25	
Итого по помещению XXVIII:						22,1		22,1		
Итого по этажу Надстройка:						44,7		44,7		
Всего по помещениям:						17705,6	10163,5	7542,1		



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 21.09.2009
Кадастровый номер 2631/26 (02803127:0013)
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
1.3. Общая площадь помещения 47,0 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Академический
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	60-летия Октября
Номер дома	10А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VIII (ком.1)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната VIII (ком.1)
1.8. Номер помещения на поэтажном плане VIII (ком.1)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
1.10. Примечание: дата обследования - 06.07.2009
1.11. ГУП МосгорНИИ (Юго-Западное № 1 ТЭТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МР-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного № 1 ТЭТИ
КОПИЯ ВЕРНА

М.П. Н.В.Николенко
(подпись) (инициалы, фамилия)
Юго-Западного №1 ТЭТИ



02 60 00 0135005

Юго-Западное № 1 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N VIII Тип: Прочие

Последнее обследование 6.07.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	прочее	47,0	47,0					360
Итого			47,0	47,0					
---Нежилые помещения всего			47,0	47,0					
в т.ч. Прочие			47,0	47,0					

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

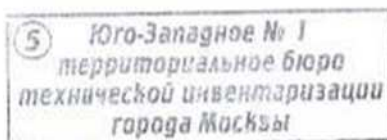
Экспликация на 1 странице

21.09.2009 г.

Исполнитель

Гортунова Л.А.

93 60 001525



02 60 09 0135504

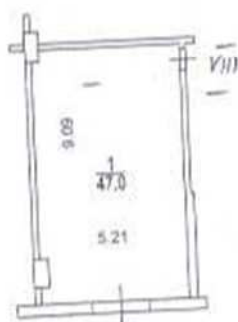
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее _____
присвоенный учетный номер) 2631/26 (02803127: 0013)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



КОПИЯ ВЕРНА

[Handwritten signature]



Масштаб 1 : 200

Начальник Юго-Западное № 1 ТБТИ М. П.

Генерал
Андрей Владимирович
Зам. начальника
Н.В. КОКОШНИКОВ
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 3

Сооружение:

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата: 06.05.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02007-000-Д100000020

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Водопровод

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	ЮГО-ЗАПАДНЫЙ
Муниципальное образование	тип район
	Наименование Академический
Населенный пункт	тип город
	Наименование Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип проспект
	Наименование 60-летия Октября
Номер дома	10а
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	
Иное описание местоположения	проспект 60-летия Октября, вл.12

1.3. Основная характеристика: длина, 592,26 м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: коммунальное

1.5. Этажность:

количество этажей количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание:

План уч. №64552 от 13.02.2007 (№77-06-02007-000-Д100000006) аннулирован. (119842)

1.10. ГУП «Мосгоргеотрест». Свидетельство об аккредитации РН № 000238 от 09.12.2004
(наименование органа или организации)

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружение

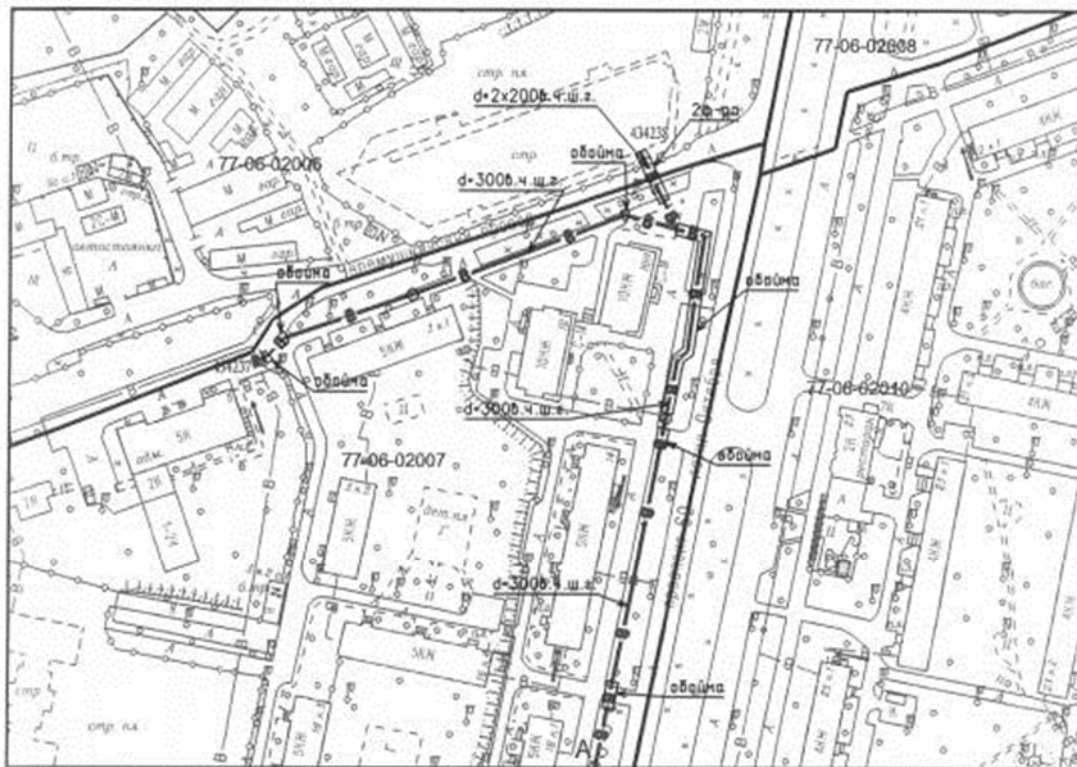
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 3

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02007-000-Д100000020

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения

План составлен по материалам	
Геофонда г. Москвы по состоянию:	
топографический план -	14.01.99
подземные инженерные коммуникации -	15.11.00

Масштаб
1:2000



- | | |
|---|---|
|  | - Водопровод |
|  | - Одноименная коммуникация |
|  | - Обойма, футляр |
|  | - Камера |
|  | - Колодец |
|  | - Связующая точка для смежных фрагментов |
|  | - Номера узловых точек регистрируемых инженерных коммуникаций |
|  | - Граница и номера кадастровых кварталов |

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

M.П.

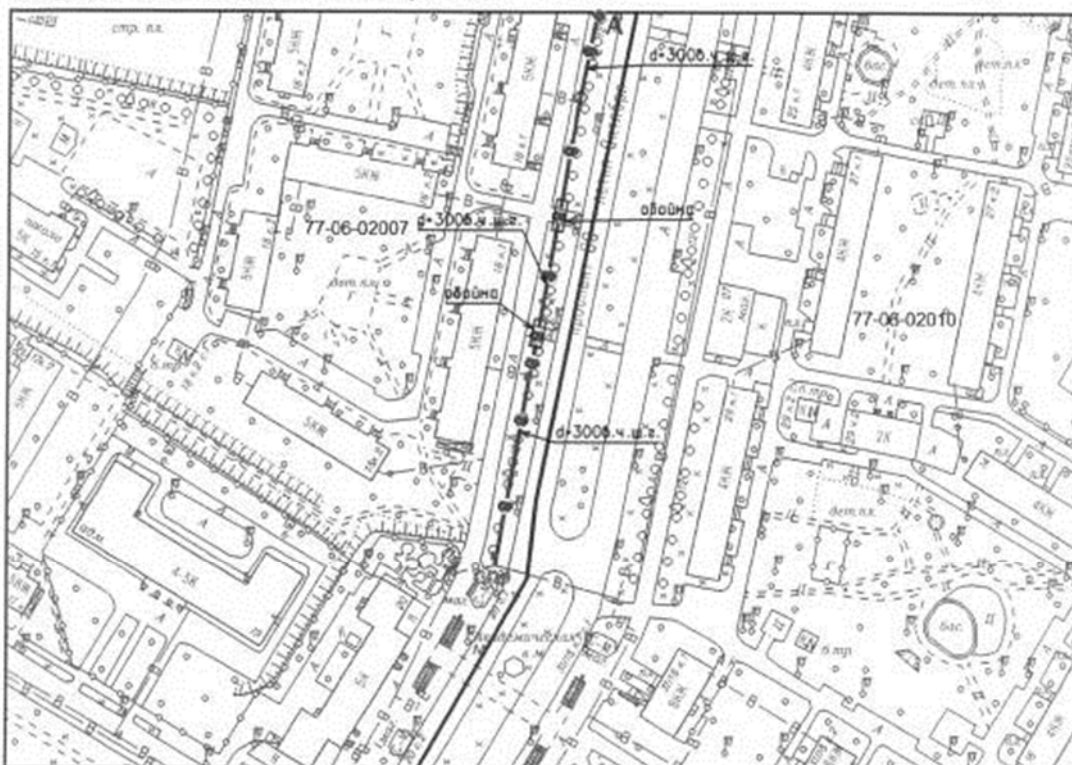


И. Г. Гракитов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Сооружение
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3, всего листов 3

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02007-000-Д100000020
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения

- | | |
|-------------|---|
| — В — | - Водопровод |
| — В — | - Одноименная коммуникация |
| — | - Обойма, футляр |
| ■ | - Камера |
| ○ | - Колодец |
| • А | - Связующая точка для смежных фрагментов |
| 000 | - Номера узловых точек регистрируемых инженерных коммуникаций |
| 77-05-11001 | - Граница и номера кадастровых кварталов |

План составлен по материалам
Геофонда г. Москвы по состоянию:
топографический план - 14.01.99
подземные инженерные коммуникации - 15.11.00

Масштаб
1:2000



Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

М.П.



И. Г. Гранитов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 7

Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата: 11.09.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02006-000-А100000028

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Кабельная линия

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	ЮГО-ЗАПАДНЫЙ
Муниципальное образование	тип район Наименование Академический
Населенный пункт	тип город Наименование Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип проспект Наименование 60-летия Октября
Номер дома	10А
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	
Иное описание местоположения	ЮЗАО, район Академический, проспект 60-летия Октября, вл.12

1.3. Основная характеристика :
длина 12893.55 м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение : коммунальное

1.5. Этажность :

количество этажей количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание :

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ГК/3.7.2.002032 от 24.07.2009, (125143) *С.И.С.*

1.10. ГУП «Мосгоргеотрест». Свидетельство об аккредитации РН № 000238 от 09.12.2004
(наименование органа или организации)

Начальник группы
(полное наименование должности)



И. В. Раклова
(инициалы, фамилия)

С.И.С.

Учетная карточка

Вх. № 12/2926-09 от 06.08.2009
ООО "ПРИНЦИПАЛ ПЛЮС"

Учетный номер	Адрес коммуникации (коммуникация)	№ исп. чертежа	Количество планов
125143	Изготовление кадастрового паспорта М1:10000 проспект 60-летия Октября, д.10А, проспект 60-летия Октября, вл.12 (Кабельная линия)	2007 (№6748а-07); 2007 (№7876а-07); 2007 (№7914а-07); 2007 (№8041а-07); 2007 (№8042-07); 2007 (№8043а-07); 2007 (№9788а-07); 2008 (№495а-08); 2008 (№496а-08); 2008 (497а-0); 2008 (№785а-08); 2008 (№968а-08); 2008 (№969а-08); 2008 (№1863а-08); 2008 (№2457а-08); 2008 (№2458а-08); 2008 (№2459а-08); 2008 (№2460а-08); 2008 (№2461а-08); 2008 (№2462а-08); 2008 (№2637а-08); 2008 (№2638а-08); 2008 (№2639а-08); 2008 (№2463а-08); 2008 (№2464а-08); 2008 (№2966а-08); 2008 (№2967а-08); 2008 (№2968а-08); 2008 (№3522а-08); 2008 (№4356а-08); 2008 (№4357а-08)	6 планов - Экз. 4
Итого:			28 листов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 13.09.2011

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер) 2631/26 (02803127:0012)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 182,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Академический
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	60-летия Октября
Номер дома	10А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VII (ксм.1-8)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VII (ксм.1-8)
- 1.9. Прелюдии кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 06.07.2009
- 1.11. ГУП МосгорТТИ (Юго-Западное ТТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 24 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТТИ



Ю.Н.Цыганкова
(подпись) (инициалы, фамилия)

Зам. начальника
Юго-Западного ТТИ
Клифатор Ефдокия Алексеевна

02 60 11 0045375



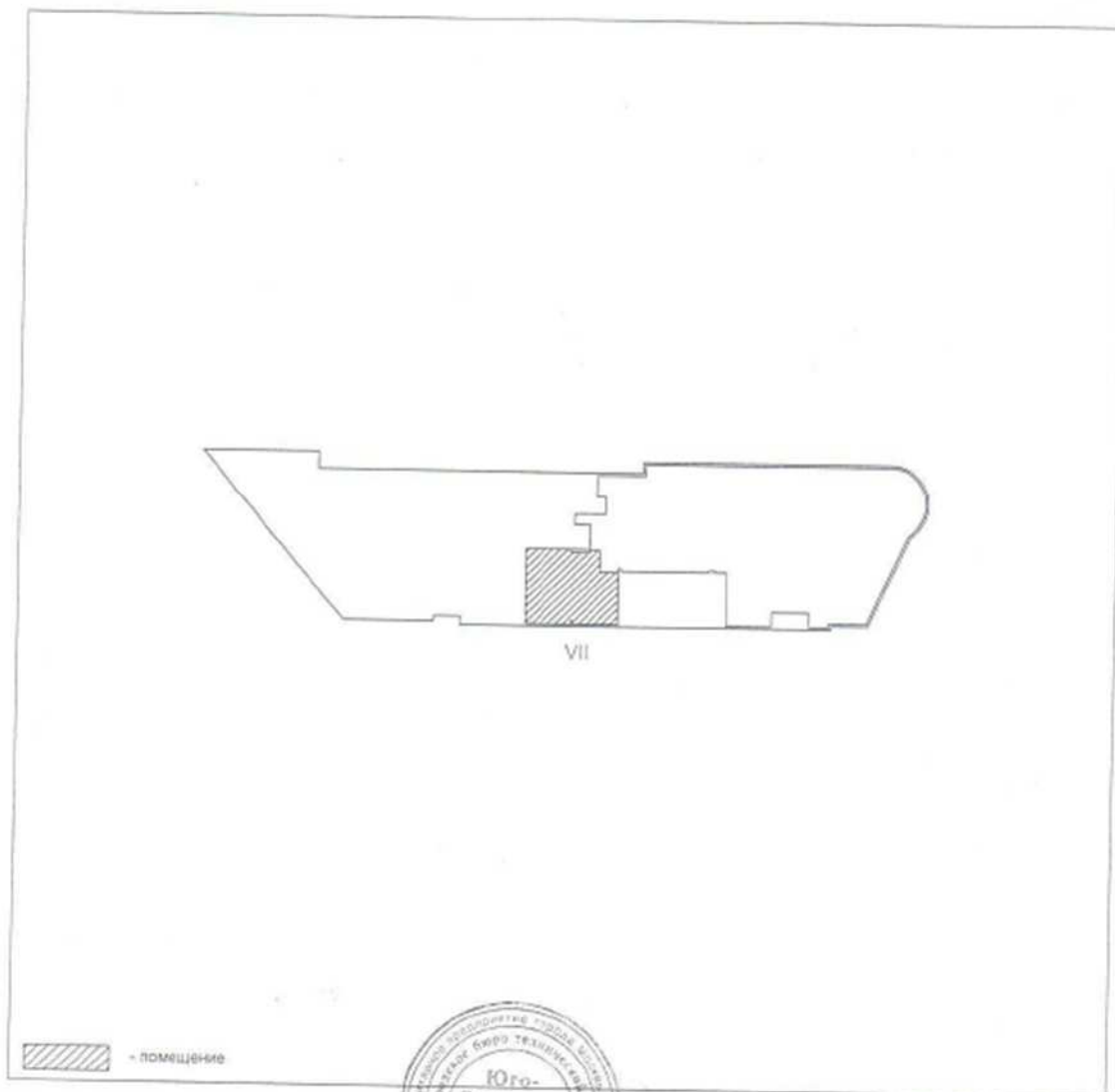
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2631 / 26 (02803127 : 0012)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 1000

Начальник Юго-Западного



М. П.

(подпись)

Зам. начальника
Юго-Западного ТБТИ
Кинсфатер Егорова Александр

Ю. Н. Цыганкова
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

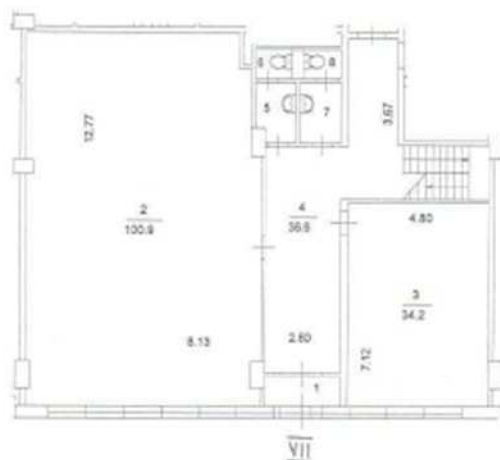
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № VII
ПОМЕЩ.

КОРП. (СТР.) № () ДОМ № 10А

ПО (УЛ.ПЕР.) просп. 60-летия Октября

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж



③ **Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

14 60 300912 от 11.08.2011г.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
6 июля 2009 г.

Исполнитель Борудова А. К.

Проверил Рукина В. В.

13 сентября 2011 г.

Юго-Западное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N VII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 6.07.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,8		2,8	учрежд.			360
2	2	офис	100,9	100,9		учрежд.			
3	3	офис	34,2	34,2		учрежд.			
4	4	коридор	36,6		36,6	учрежд.			
5	5	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
6	6	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
7	7	умывальная	3,0		3,0	учрежд.			
8	8	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
Итого			182,7	135,1	47,6				
---Нежилые помещения всего			182,7	135,1	47,6				
в т.ч. Учрежденные			182,7	135,1	47,6				

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

Экспликация на 1 странице

13.09.2011 г.

Исполнитель

Воруждсва А.К.

14 60 300912

Рукина
Александра Владимировна
руководитель группы

3 Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 60 11 0045374



ООО УК «НРК-Капитал»
121019 г. Москва, ул. Знаменка, д. 13 стр. 1
Тел./факс: 7(499) 517-93-79
www.nrc-capital.ru e-mail: capital@nrc-capital.ru

Исх. №
от «16» ноября 2014 г.

ООО «ЭсАрДжи-Оценка»
(SRG-Appraisal)

Настоящим ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты» сообщает, что в период с 30.04.2014 года и по настоящее время изменения в правоустанавливающие документы на объекты, кадастровые и технические паспорта на объекты, входящие в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты» не вносились.

С уважением,

Генеральный директор



П.В. Соркин

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

Расчет арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

Объект-аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for an office space (Офис) with an area of 300 m², located in the 'Лотос' business center. The price is 800,000 RUB per month. The listing includes a large photo of the building, a gallery of interior photos, and detailed text about the property's features, location, and terms of rental.

Офис (А), 300 м²
в бизнес-центре «Лотос (Корпус А)»
Москва, ЮЗАО, р-н Юэзино, Одесская ул., 2кА На карте
М. Нахимовский проспект, 5 мин. пешком

800 000 Р/мес.

Chase Estate
Агентство недвижимости
2043 объявления
+7 905 756-78-18
+7 495 797-70-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000 кв м в новом ТЦ у метро Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв.м.
Тел.: (495) 212-07-67
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Площадь: 300 м² | Этаж: 11 из 21 | Помещение: Свободно | Класс: А

БЕЗ КОМИССИИ! ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!
В аренду предлагается офис в бизнес-центра класса А "Лотос".

Общая площадь вакантного блока - 300 кв.м (11 этаж).
Полезная площадь - 242 кв.м.
Высота потолков - 3,6 метра.

Состояние отделки - shell&core, планировка - открытая. Выполнение отделки собственником - обсуждается.

НДС, эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Коммунальные платежи, клининг, телефония/интернет оплачиваются дополнительно.

Удобная транспортная и пешеходная доступность. Пешая доступность станции метро "Нахимовский проспект".
Развитая инфраструктура бизнес-центра: столовая, супермаркет, кафе, салон красоты и т.д.
Номер: 43368.

Объект-аналог № 2

← → ↺ 🏠 <https://www.biz-cen.ru/msk/algorithm/>

Биз-цен СПб МСК

Прямая аренда офиса
без комиссии

Бизнес-центр «Алгоритм»
Класс: А 8 499 674-06-18

Офисы Ставка
317,3 1796,5 м² 2 419 2 458 Р/мес



ул. Академика Пилюгина, вл. 22
ЮЗАО округ, Ленинский район, налоговая № 36
● Новые Черёмушки ~12 мин. ⌕
○ круглосуточно

Характеристики

Договор Депозит 2 месяца, оплата в
Предоставляем юр. адрес

Оплата Работаем с НДС
НДС и экс. расходы входят в ставку

Вход Для арендаторов по пропуску, для клиентов по
документу

Интернет Выделенный, Тайплайн

Парковка 300 мест

Другое Коммунальные услуги оплачиваются отдельно

8 499 674-06-18

Свободные офисы
Обновлено 11 декабря

Офис	Этаж	Ставка	В месяц
317,3 м²	3	2458 Р	780 029 Р/мес

Что ещё
Коммунальные услуги
оплачиваются отдельно








Объект-аналог № 3

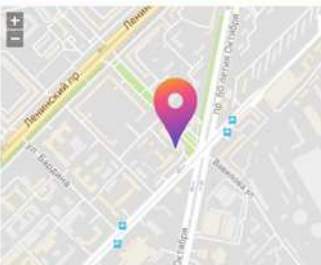
← → ↺ 🏠 <https://www.biz-cen.ru/msk/vaviloff-tower/>

Биз-цен СПб МСК

Прямая аренда офиса
без комиссии

Бизнес-центр «Vaviloff tower»
Класс: А 8 499 674-06-18

Офис Ставка
526,9 м² 2 617 Р/мес



ул. Вавилова, д. 24, корп. 1
ЮЗАО округ, Гагаринский район, налоговая № 36
● Ленинский проспект ~7 мин. ⌕
● Площадь Гагарина ~7 мин. ⌕
● Воробьевы горы ~16 мин. ⌕
○ круглосуточно

Характеристики

Договор 11 месяцев, предоплата первого и
последнего месяца
Предоставляем юр. адрес, гарантийное
письмо для регистрации фирмы

Оплата Работаем с НДС или по упрощенке
НДС и экс. расходы входят в ставку

Вход Для арендаторов по пропуску, для клиентов по
документу

Интернет МГТС, Эвент, Акадо, Комстар, Совинтел,
ГарсТелеком, Камкор

Парковка На территории БЦ

8 499 674-06-18

Свободные офисы
Обновлено 11 декабря

Офис	Этаж	Ставка	В месяц
526,9 м²	2	2617 Р	1 378 634 Р/мес

Интернет

МГТС
Эвент
Акадо
Комстар
Совинтел
ГарсТелеком
Камкор








Объект-аналог № 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/166100686/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЗАО > Раменки > метро Университет > проспект Вернадского

сегодня, 01:40 12 просмотров, 1 за сегодня

Офис (А), 205 м²

в бизнес-центре «Сильвер Хаус»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, просп. Вернадского, 8А На карте

▲ Университет, 5 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



6 фото



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
205 м²	5 из 14	Свободно	A

Бизнес-центр класса А. 5 мин. пешком от м. Университет. Бизнес-центр 2004 года постройки. Удобное расположение обеспечивает быстрый доступ до Ломоносовского, Ленинского и Комсомольского проспектов. Современная архитектура и дизайн, панорамное остекление. Подземный 2-х уровневый паркинг, наземная парковка. Количество этажей: 14, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 4 (ОТИС). Провайдеры: Возможно заведение любого провайдера.

440 678 Р/мес.

25 796 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

НДС не включен

PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости

2244 объявления

+7 495 768-37-33

+7 915 236-96-78

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)

ПОМЕЩЕНИЯ от 1.4 млн руб.

РЕКЛАМА

Коммерческие помещения от Urban Group

От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.

Тел.: (495) 162-55-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Расчет рыночной стоимости машиномест

Объект-аналог № 1

The screenshot shows the website for the Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) business center. The header includes the SRG logo and contact information: 8 (495) 150-01-89. The main content area features a large image of the building and a table with key specifications:

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ЭТАЖНОСТЬ	НАЛОГОВАЯ	КЛАСС
11 000 КВ.М	15	№ 36	A

Below the table, it states "ОФИСОВ В АРЕНДУ 7". To the right, there is a form titled "ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ" (Leave a request) for office rental, including fields for name, phone, and email, and a checkbox for accepting terms.

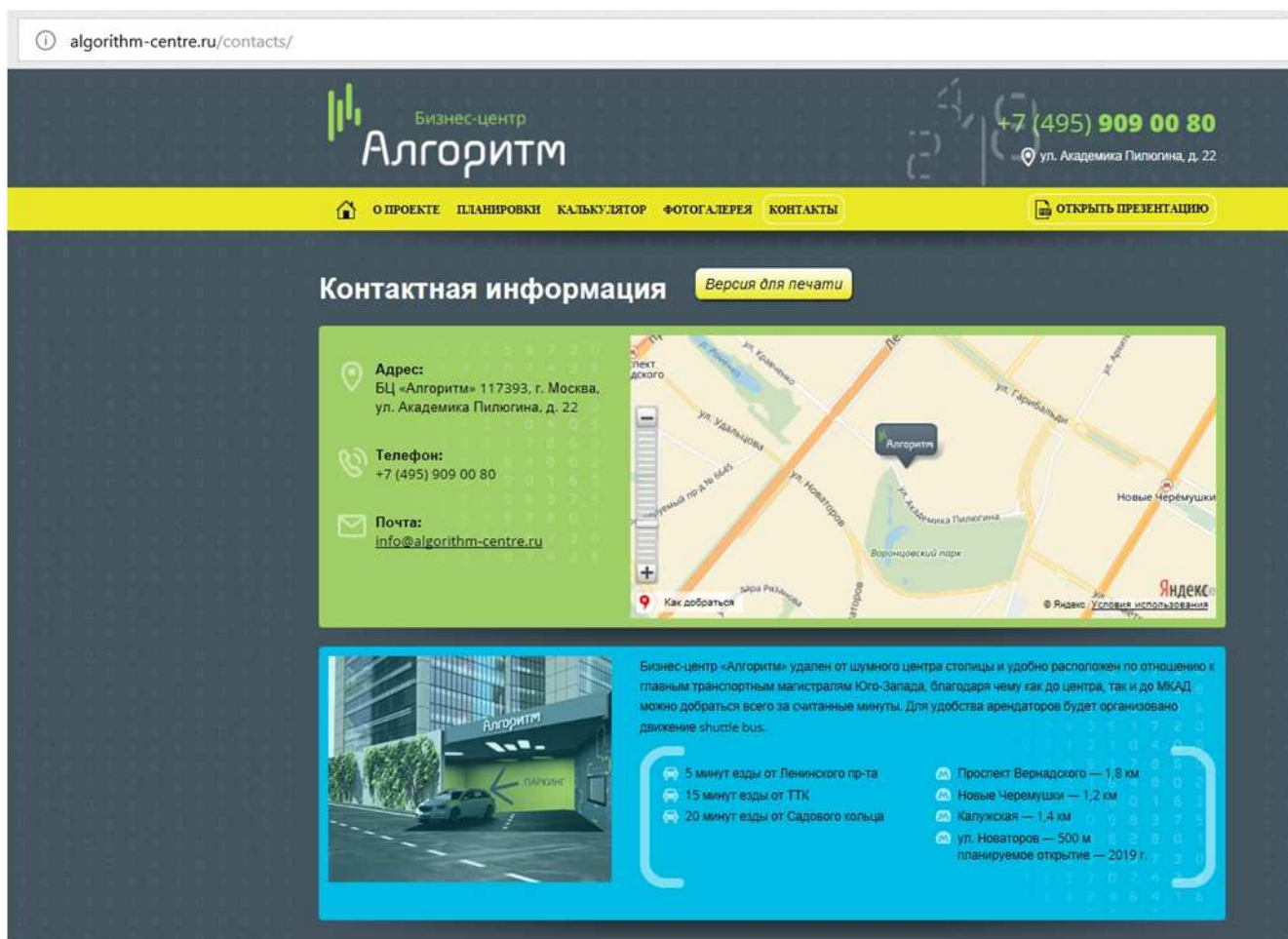
БИЗНЕС-ЦЕНТР ВАВИЛОВ ТАУЭР // VAVILOFF TOWER

АРЕНДА ОФИСОВ И ПОМЕЩЕНИЙ

ОТДЕЛ АРЕНДЫ/ПРОДАЖИ:
8 (495) 150-01-89

В ходе интервью с представителем отдела аренды, было выяснено, что стоимость аренды паркинга составляет 15 000 руб./машино-место в месяц с НДС. Операционные расходы включены в ставку.

Объект-аналог № 2



В ходе интервью с представителем отдела аренды, было выяснено, что стоимость аренды паркинга составляет 14 500 руб./машино-место в месяц с НДС. Операционные расходы включены в ставку.

Объект-аналог № 3



В ходе интервью с представителем отдела аренды, было выяснено, что стоимость аренды паркинга составляет 15 000 руб./машино-место в месяц с НДС. Операционные расходы включены в ставку.

Корректировка на торг

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С. - Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Корректировка на метро

и эксперты
Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутам пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и при этом экспертных оценках достаточно большой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.36	-3 — 0	33
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-3.63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4.48	-3 — 0	29

КОММЕНТАРИИ - 0

и эксперты
Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутам пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутам пешком от метро (в 5 - 7 минутам транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и при этом экспертных оценках достаточно большой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.23	-16 — -13	26
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-11.23	-16 — -13	26

КОММЕНТАРИИ - 0

Индикаторы

и эксперты

Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты Группы Собствен. Бан. отчетов Бан. материалы Заказы Сервисы оценки Вопросы специалистам Темы Оценочная компания Бюл.

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, применяемых участии в опросе, в период опроса экспертам оценили рассматриваемый объект за определенный период периода по соответствующим значениям в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-8.07	-6 — -3	29

КОММЕНТАРИИ - 0

Написать в службу поддержки

170328_Расчет Зр...xlsx 170401_Отправка.zip 170401_Расчет Зр...xlsx

Индикаторы

и эксперты

Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты Группы Собствен. Бан. отчетов Бан. материалы Заказы Сервисы оценки Вопросы специалистам Темы Оценочная компания Бюл.

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, применяемых участии в опросе, в период опроса экспертам оценили рассматриваемый объект за определенный период периода по соответствующим значениям в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.36	-18 — -14	28
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-14.36	-18 — -14	28

КОММЕНТАРИИ - 0

Нет комментариев

Написать в службу поддержки

Операционные расходы

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. 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.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statreit](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,19	0,30	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,29	0,22
3	Складские помещения и здания	0,14	0,23	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,29	0,22

[Назад](#)

[Вперед](#)

Ставка капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов [Statreit](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.