



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 124/06-13

**"Определение величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки –
нежилых помещений площадью 17 705,6 кв. м, 656,7 кв. м,
182,7 кв. м и 47,0 кв. м,
а также водопровода протяженностью 592,26 м и кабельной линии
протяженностью 12 893,55 м,
расположенного по адресу:
г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А"**

Дата оценки: 30 июня 2017 г.

Дата составления: 30 июня 2017 г.

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

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
("SRG-Consulting")**

Москва 2017

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Заданием на оценку № 13 от 22 июня 2017 г. к договору, ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") произвело оценку величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки – 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).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 124/06-13 от 30 июня 2017 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") был сделан вывод о том, что справедливая (рыночная)¹ стоимость объекта оценки, по состоянию на 30 июня 2017 г. округленно составляет (без учета НДС)²:

2 073 330 000 руб.

(Два миллиарда семьдесят три миллиона триста тридцать 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) стоимость по состоянию на 30.06.2017, округленно, руб.
1	77-77-06/103/2012-665		17 705,60		1 679 844 000
2	77-77-06/103/2012-666	Нежилые помещения	656,7	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	123 893 000
3	77-77-06/029/2011-557		182,7		42 978 000
4	77-77-06/121/2009-818		47		29 026 000
5	77-06-02007-000-Д100000020	Водопровод	592,26		30 893 000
6	77-06-02006-000-А100000028	Кабельная линия	12 893,55		166 696 000
Итого (округленно):					2 073 330 000

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

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

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

С уважением,
Директор Департамента по оценке
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")



Э.А. Данилов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1. Сведения о заказчике	13
4.2. Сведения об исполнителе и оценщике	13
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях	14
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	15
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	15
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	15
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	16
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	16
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	16
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	18
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	18
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	22
6.5. Описание количественных и качественных характеристик	25
6.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка	25
6.5.2. Описание количественных и качественных характеристик улучшений	26
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	36
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	36
7.2. Обзор рынка офисной недвижимости по итогам I квартала 2017 г.	38
7.2.1. Классификация офисной недвижимости	38
7.2.2. Общая ситуация	40
7.2.3. Предложение	42
7.2.4. Спрос	43

7.2.5. Вакантность	44
7.2.6. Коммерческие условия	45
7.2.7. Ставки капитализации	46
7.2.8. Операционные расходы	47
7.2.9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	47
7.2.10. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	51
7.2.11. Анализ ликвидности объекта оценки	53
7.3. Анализ рынка паркинга г. Москвы по состоянию на 1 кв. 2017 г.	54
7.3.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены	57
7.4. Основные выводы и прогноз развития рынка офисной недвижимости	57
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	59
8.1. Общие сведения	59
8.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка	59
8.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями	62
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	63
9.1. Обоснование выбора доходного подхода	64
9.2. Обоснование выбора метода расчета в рамках доходного подхода	65
9.2.1. Последовательность определения чистого операционного дохода	65
9.2.2. Расчет размера доходов	66
9.2.3. Выбор объектов-аналогов	67
9.2.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов	68
9.2.5. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки	73
9.2.6. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) ...	79
9.2.7. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки	80
9.2.8. Расчет величины расходов	83
9.2.9. Расчет ставки капитализации	85
9.2.10. Результаты определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	85
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	87

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	88
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	103
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	175

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-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика

- 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

документы, содержащие такие характеристики	
Права на объект оценки, учитываемые при определении справедливой (рыночно) 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	30 июня 2017 г.
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

Источник информации: Задание на проведение оценки № 13 от 22 июня 2017 г. к договору №124/06 от 23.08.2006 г.

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 N 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 следующие стандарты и правила Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3):

- Стандарт 001 "Общие положения", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 002 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 003 "Цель оценки и виды стоимости", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 004 "Требования к отчету об оценке", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции).

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 30.12.2016 г.

- 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, входящие в состав объекта оценки, 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.
- Объект оценки расположен на земельном участке площадью 10 151,0 кв. м.⁵ В связи с тем, что Заказчиком не были предоставлены документы, идентифицирующие права на участок, а также физические характеристики самого участка, Оценщиком принято решение, при определении стоимости объекта оценки, проводить расчеты, исходя из допущения об отсутствии избыточных площадей земельных участков, относящихся к объекту оценки и объектам-аналогам.
- 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.

⁵ По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>): участок № 77:06:0002006:1003. Дата обновления атрибутов 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" ("SRG-Consulting"):

Табл. 4.2

<i>Сведения об Исполнителе</i>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
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	"Росгосстрах": - Дополнительное соглашение № 1 и № 2 к Договору (полису) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора с 12 февраля 2016 г. по 31 мая 2018 г. 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 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Оценщиком, выполнившим настоящий Отчет об оценке, является Ковалев Дмитрий Александрович (далее - Оценщик).

Табл. 4.3

<i>Сведения об оценщике</i>	
Оценщик	Ковалев Дмитрий Александрович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 240009242 (регистрационный номер 322) от 31.03.2014 г., выдан негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования", специализация: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО РАО, адрес: г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5. Свидетельство № 00723 (номер согласно реестру членов СРО РАО - 00693) от 15.12.2015
Сведения об обязательном	Страховой полис № 0078330-0465829/16 ОО от 20.10.2016 г., срок действия с

страховании гражданской ответственности Оценщика	20.10.2016 г. по 19.10.2017 г., выдан ООО "СК "Согласие", страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Контактный номер телефона: +7(495)797-30-31 Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 KovalevDA@srgroup.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 3-х лет
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Задание на оценку № 13 от 22 июня 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. м⁶, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

⁶ 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.

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 учета НДС), руб.
Сравнительный	Не применялся
Доходный	2 073 330 000
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 учета НДС):

2 073 330 000 руб.

(Два миллиарда семьдесят три миллиона триста тридцать 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 по состоянию на 30.06.2017, округленно, руб.
1	77-77-06/103/2012-665	Нежилые помещения	17 705,60	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	1 679 844 000
2	77-77-06/103/2012-666		656,7		123 893 000
3	77-77-06/029/2011-557		182,7		42 978 000
4	77-77-06/121/2009-818		47		29 026 000
5	77-06-02007-000-Д100000020	Водопровод	592,26		30 893 000
6	77-06-02006-000-А100000028	Кабельная линия	12 893,55		166 696 000
Итого (округленно):					2 073 330 000

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Оценщик



Ковалев Д. А.

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. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 6.1

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	2631/26 (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	2631/26 (02803127:0012) от 13.09.2011
20	Справка для оценщика ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"	От 30.06.2017 г.
21	Перечень арендаторов	На 30.06.2017 г.

Источник информации: документы Заказчика

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

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
Первоначальная балансовая стоимость объекта оценки (при наличии)	1 630 772 473

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Права, подлежащие оценке представлены в таблице ниже

Табл. 6.3

Правоудостоверяющие документы на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта в соответствии с правоудостоверяющими документами	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (или условный) номер	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"	17 705,6
2	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной	77-77-06/103/2012-666	Доверительное управление	ООО УК "НРК-Капитал (Эссет"	656,7

№ п/п	Наименование объекта в соответствии с правоудостоверяющими документами	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (или условный) номер	Существующие ограничения (обременения)	Субъект права	Площадь, кв. м / Протяженность, м
		регистрации права серии 77 АО № 216774 от 18 января 2013 г.			Менеджмент)", данные о которых 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	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	и счетов депо владельцев инвестиционных паев	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.

Ниже в таблице представлен реестр арендаторов.

Табл. 6.4

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 физкультурно	630 000,00	96 101,69	да	да	х	11 мес с пролонгацией	УК РОСНАНО ООО
22	630,50	- 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

№ 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
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
ИТОГО по объекту	11 553,80	х	11 085 374,00	1 690 989,25	х	х	х	х	
справочно не сдано в аренду	7 038,20	х	х	х	х	х	х	х	
справочно общая площадь	18 592,00	х	х	х	х	х	0,26	х	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

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

6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Характеристика Юго-Западного административного округа⁷

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) города Москвы – один из десяти округов столицы. В состав ЮЗАО входят 12 районов: Академический, Северное Бутово, Южное Бутово, Гагаринский, Зюзино, Коньково, Котловка, Ломоносовский, Обручевский, Теплый Стан, Черемушки и Ясенево.

Округ занимает территорию 111,36 кв. км. Общая численность жителей Юго-Западного округа составляет порядка 1 426 тыс. чел.

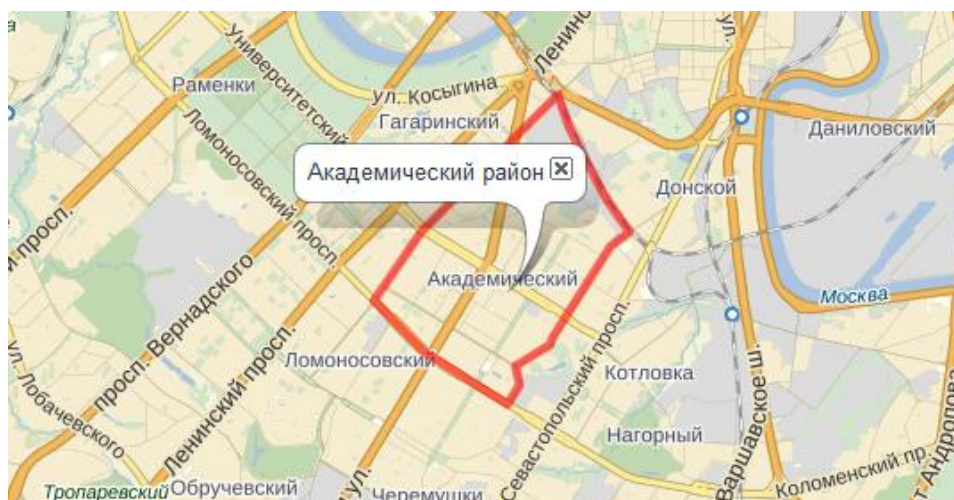
Основная линия метро в округе – Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово существует линия легкого метро. Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской, станция "Каховская" одноименной линии. Станции "Воробьевы горы" и "Университет" Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

Характеристика района Академический⁸

Академический район входит в состав 12-и районов Юго-Западного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 583,44 га, в нем насчитывается 20 улиц и 2 станции метро Калужско-Рижской линии ("Академическая" и "Профсоюзная"). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 109 тыс. чел.

Рисунок 6.1

Район Академический на карте г. Москвы



Источник информации: <http://mosopen.ru/region/akademicheskij>

⁷ <http://mosopen.ru/district/uzao>.

⁸ <http://mosopen.ru/region/akademicheskij>.

Табл. 6.5

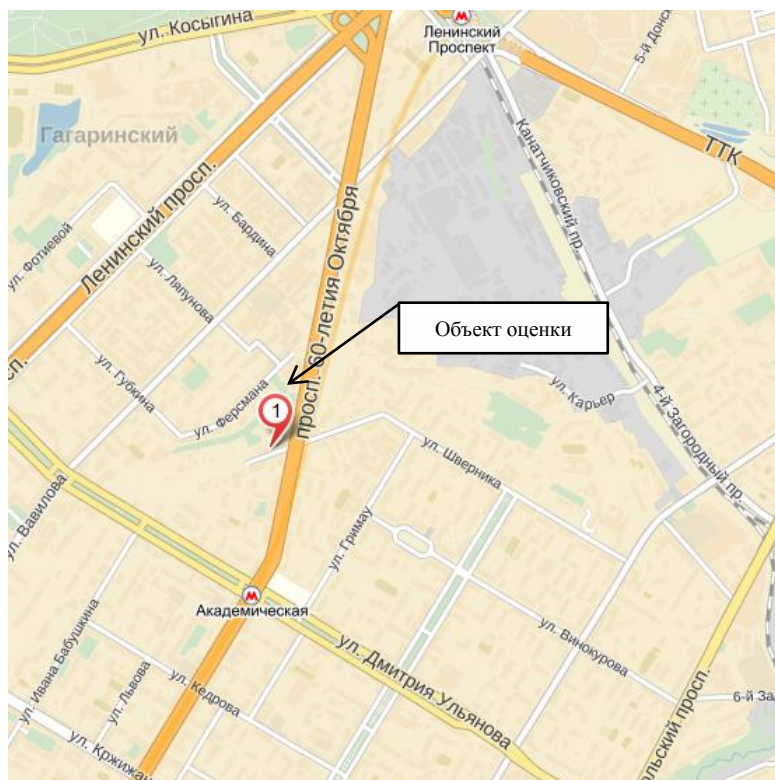
Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Местоположение	РФ, г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Градостроительная зона и соответствие зонированию	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 в Юго-Западном административном округе, в районе "Академический", 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 сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта 70%
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума – допустимый
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

Рисунок 6.2

Схематическое изображение объекта оценки на карте района Академический



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

Рисунок 6.3

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



Источник информации: <http://wikimapia.org>

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения объекта оценки.

Фотографии 6.1

Ближайшее окружение



Источник информации: данные визуального осмотра

6.5. Описание количественных и качественных характеристик

6.5.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Объект оценки расположен на земельном участке общей площадью 10 151,0 кв. м.⁹ Общие сведения о земельном участке представлены в таблице ниже.

Табл. 6.6

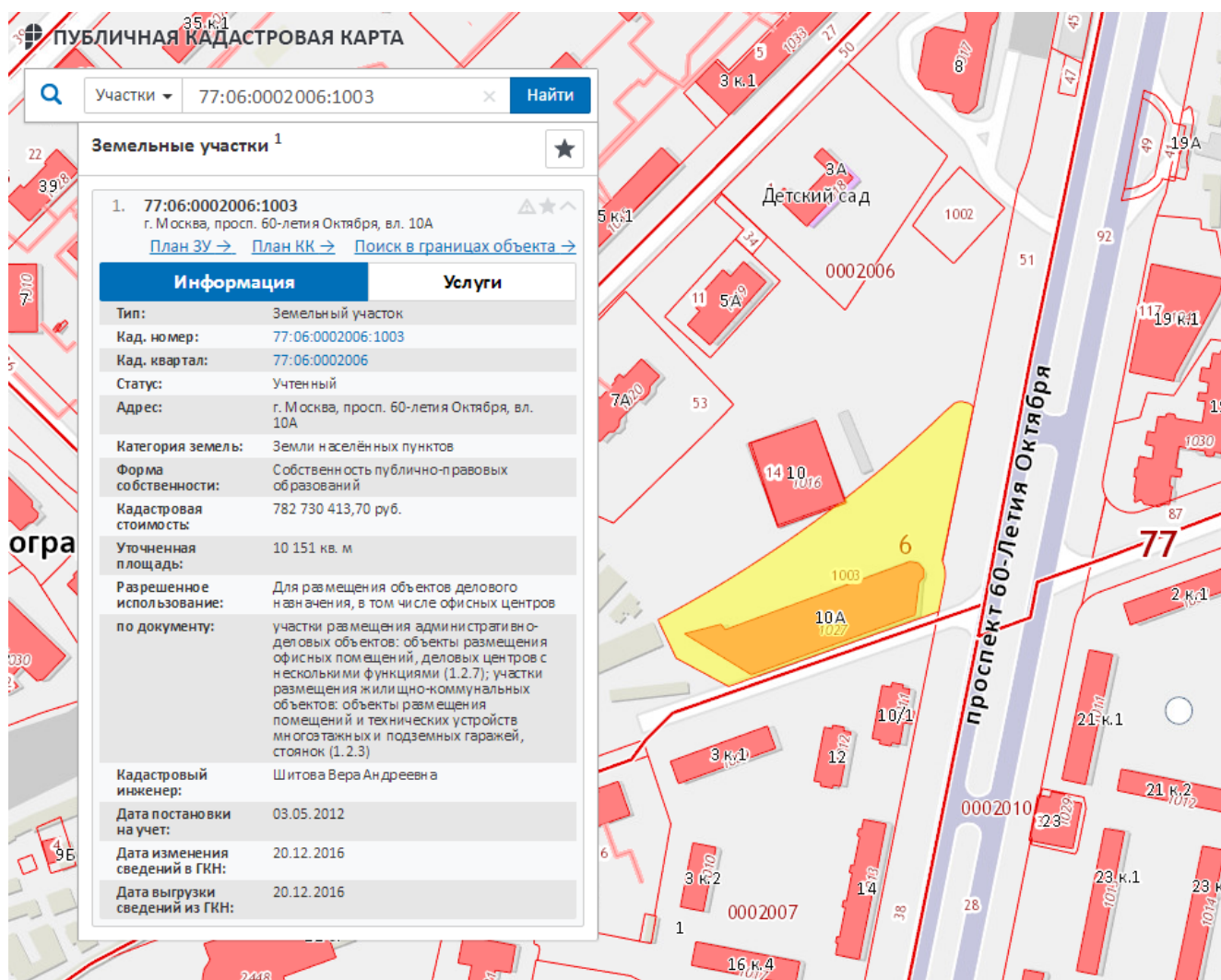
Общие сведения о земельном участке

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
Балансовая стоимость, руб.	н/д
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>)

⁹ 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>)

6.5.2. 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;

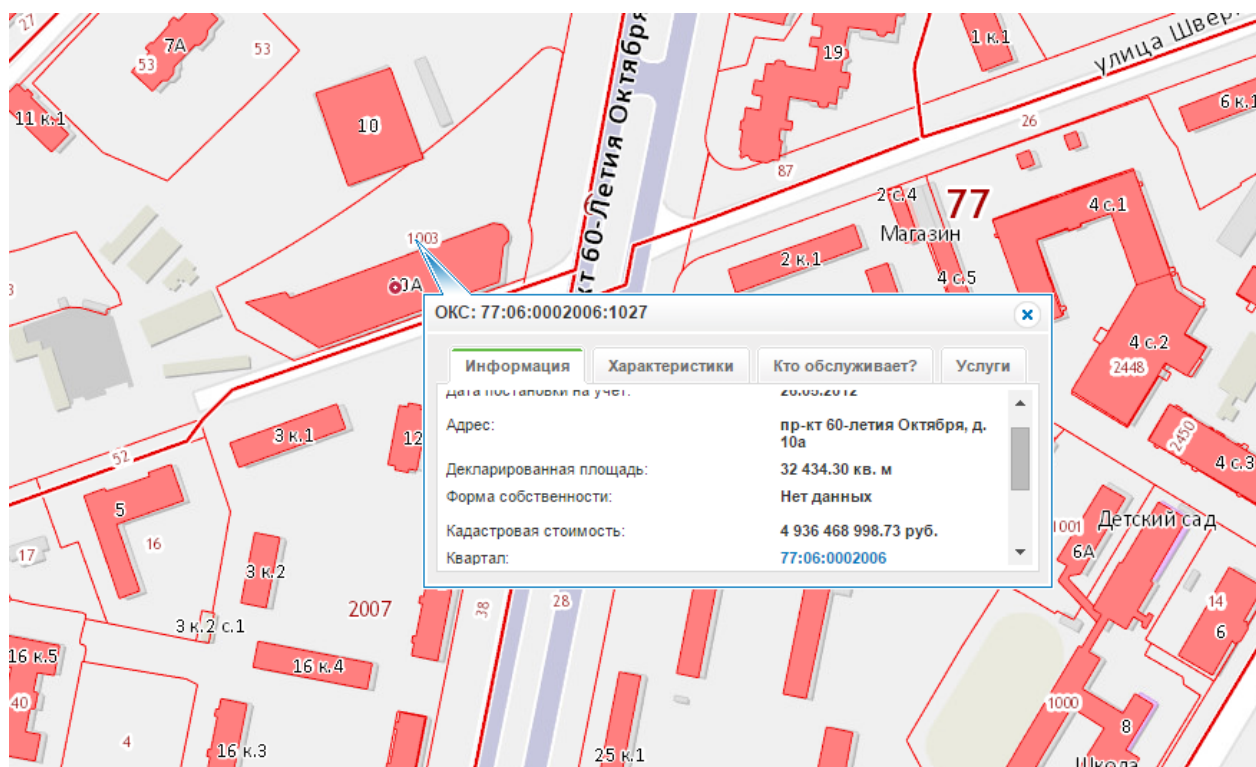
этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX – комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 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 "Принципал Плаза" общей площадью 32 434,30 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

Рисунок 6.5

**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>)

Оцениваемые объекты принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

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. 6.7

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

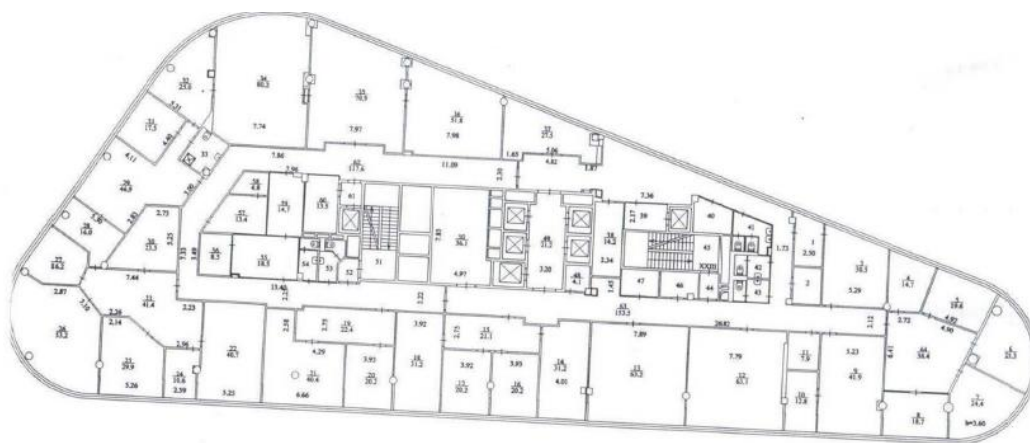
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Общая характеристика объекта		
Наименование объекта недвижимости	Бизнес-центр	Согласно визуальному осмотру
Назначение объекта	Нежилое	
Текущее использование	Административно-торговое	
Тип объекта	Встроенное помещение	
Класс здания	A	
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	1 367 835 774,57	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 30.06.2017
Остаточная стоимость, руб.	118 208 030	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 30.06.2017
Год постройки	2009	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Срок полезной службы, лет	85	—
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Площадь, кв. м	17 705,60	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
в том числе:		
Ø площадь наземных этажей, кв. м	10 891,80	Стандарт измерения площади - БТИ
Ø 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	Согласно визуальному осмотру
Строительный объем, куб. м	н/д	
Площадь застройки, кв. м	н/д	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Класс конструктивных систем	КС-1	
Этажность (без учета подземных этажей)	11 этажей, технический этаж, антресоль 1, антресоль 2 и надстроенный этаж	Согласно визуальному осмотру
Подземная часть	Есть (три этажа)	
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	Согласно визуальному осмотру
Наличие (отсутствие) витринного остекления	Есть (на первом этаже)	
Наличие (отсутствие) парковочных мест	Есть (подземный паркинг на 144 м/м)	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Состояние отделки	Стандарт	
Конструктивные характеристики оцениваемого объекта		
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный ж/б	Согласно визуальному осмотру
Фундамент	Монолитный ж/б	
Материал перекрытия	н/д	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Материал крыши	н/д	
Высота потолков, м	От 2,0 до 3,6	Кадастровый паспорт помещения № 45-293-002-000199810-0003 от 9 октября 2012 г.
Внутреннее инженерное оборудование		
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 план типового этажа.

Рисунок 6.6

Схематическое изображение типового этажа



Источник информации: данные технической документации на помещение

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект площадью 17 705,6 кв. м относится к сегменту офисной недвижимости рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Исходя из классификации, представленной в разделе 7.2.1 настоящего Отчета, объект недвижимости относится к офисным (административным) помещениям класса А.

Табл. 6.8

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

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Общая характеристика объекта		
Назначение объекта	Нежилое	Согласно визуальному осмотру
Тип объекта	Встроенное помещение	
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	50 732 974,49	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 30.06.2017
Остаточная стоимость, руб.	4 384 331	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 30.06.2017
Срок полезной службы, лет	85	—
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		
Отопление	+	Кадастровый паспорт помещения № 45-293-002-000199810-0003 от 9 октября 2012 г.
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 6.7

Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 656,7 кв. м



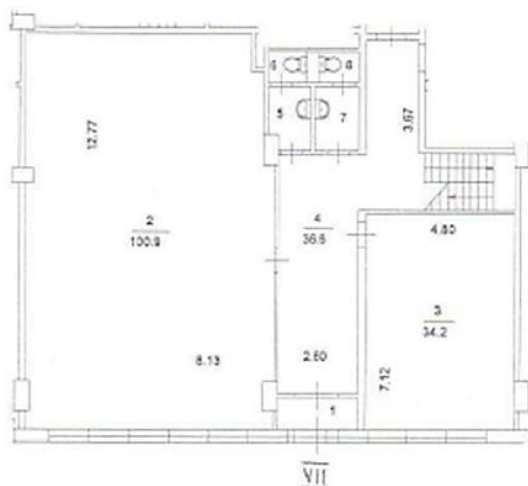
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Система опτικο-волоконной связи	+	Согласно визуальному осмотру
Интернет	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.

Рисунок 6.8

Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 182,7 кв. м



Источник информации: данные технической документации на помещение

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект площадью 182,7 кв. м относится к сегменту офисной недвижимости рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Исходя из классификации, представленной в разделе 7.2.1 настоящего Отчета, объект недвижимости относится к офисным (административным) помещениям класса А.

Табл. 6.10

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

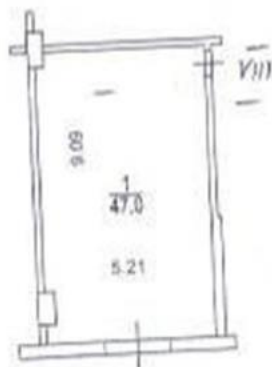
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Общая характеристика объекта		Согласно визуальному осмотру
Назначение объекта	Нежилое	
Тип объекта	Встроенное помещение	
Назначение объекта	Трансформаторная подстанция	
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	25 161 165,00	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 30.06.2017
Остаточная стоимость, руб.	2 174 421	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 30.06.2017
Срок полезной службы, лет	85	—
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	Согласно визуальному осмотру
Состояние отделки	Рабочее	
Внутреннее инженерное оборудование		
Электроосвещение	+	Согласно визуальному осмотру
Система пожарной сигнализации	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.

Рисунок 6.9

Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 47,0 кв. м



Источник информации: данные технической документации на помещение

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект площадью 47,0 кв. м представляет собой объект специального назначения. На сегодняшний день нет единой классификации, позволяющей отнести аналогичные объекты к какому-либо классу.

Внутреннее состояние оцениваемого объекта, представляющего собой трансформаторную подстанцию, площадью 47,0 кв. м характеризуется, как "Рабочее".

Сведения об износе и устареваниях

Здание введено в эксплуатацию в 2009 году. Капитальный ремонт не проводился.

Требуется ремонт кровли. Основное и вспомогательное инженерное оборудование требует проведения текущих и капитальных ремонтов, т.к. срок эксплуатации большинства оборудования не превышает 7 лет.

Имеется ряд недостатков в системах пожарной безопасности, выписано предписание об устранении требования пожарной безопасности ГУ МЧС РФ по г. Москве.

Основные системы безопасности (кроме пожарной) и контроля допуска в основном находятся в удовлетворительном состоянии, находятся в состоянии профилактических и текущих ремонтов.

В целом физическое состояние объекта оценки соответствует году строительства объекта. Физический износ здания составляет менее 10%.

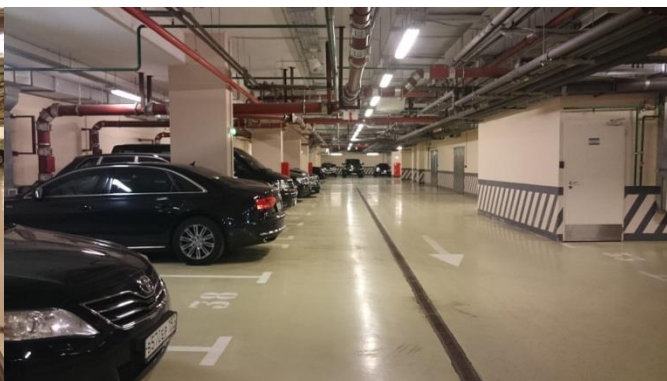
Функциональное и внешнее устаревание не выявлено

Фотографии оцениваемых объектов приведены ниже.

Фотографии 6.2

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

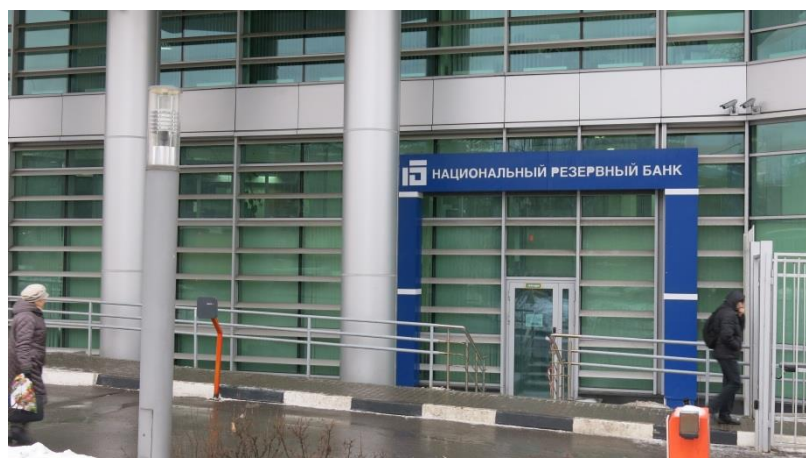




Источник информации: данные визуального осмотра

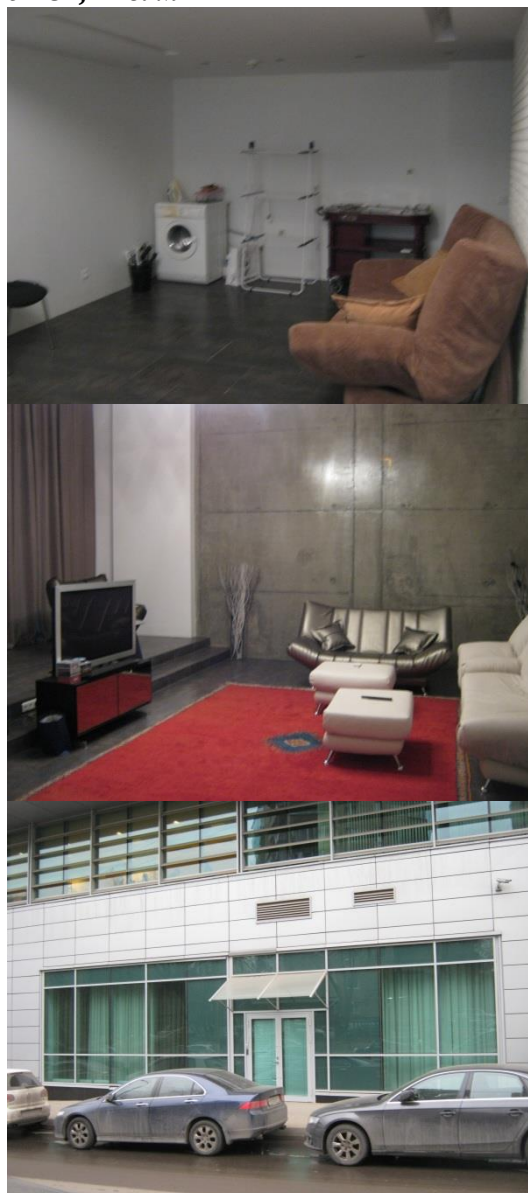
Фотографии 6.3

Помещение площадью 656,7 кв. м



Источник информации: данные визуального осмотра

Помещение площадью 182,7 кв. м



Источник информации: данные визуального осмотра

Помещение трансформаторной подстанции



Источник информации: данные визуального осмотра

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Основные показатели развития экономики

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

Табл. 7.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015 г.	4 кв. 2016	2016 г.	Янв. 2017 г.	Фев. 2017 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИБВЭД)	-4,1	0,8	0,4	2,1	
Промышленное производство	-08	1,7	1,3	2,3	-2,7
-к предыдущему месяцу с исключением сезонности*	-	-	-	0,7	-1,5
Производство сельхозпродукции	2,6	5,0	4,8	0,6	0,2
Оборот розничной торговли	-10	-4,8	-5,2	-2,3	-2,6
Уровень безработицы**/с исключением сезонности***	5,6	5,4	5,5	5,6/5,3	5,6/5,3
Номинальная заработная плата	5,1	7,7	7,8	8,3	6,0
Реальная заработная плата	-9,0	1,8	0,7	3,1	1,3
Объем строительства	-4,8	-2,0	-4,3	-2,4	-4,5

Источник информации: http://www.cbr.ru/dkp/inf_com/ec_2017-03.pdf

* Здесь и далее динамика показателей с исключением сезонности может быть уточнена при поступлении новых данных статистических наблюдений.

** В % к экономически активному населению.

*** Оценка Банка России.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в I квартале 2017 года

В феврале 2017 г. экономическая активность продолжила восстанавливаться. По оценкам Банка России, с учетом устранения календарного фактора промышленное производство в годовом сопоставлении выросло на 1,0 – 1,5%. Годовой прирост инвестиций в основной капитал в I квартале 2017 г. оценивается на уровне 1 – 3%. При этом восстановление роста потребительского спроса еще не обрело устойчивость.

Производство инвестиционных товаров сократилось после существенного роста в январе. Вместе с тем снижение показателей инвестиционной активности в феврале было небольшим, и в целом за I квартал 2017 г., по оценкам Банка России, инвестиции в основной капитал увеличатся на 1 – 3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В квартальном сопоставлении (с устранением сезонности) показатель также вырастет. Оживление инвестиционной активности во многом обусловлено ожидаемым восстановлением спроса, снижением макроэкономической неопределенности, а также повышением доступности инвестиционного импорта в условиях укрепления рубля.

В условиях низкой инфляции и восстановления производственной активности реальная заработная плата увеличивалась. Реальные располагаемые денежные доходы населения после повышения в январе 2017 г., связанного с проведением единовременной выплаты пенсионерам, ожидаемо вернулись на уровень ноября-декабря 2016 года.

На этом фоне в помесечном сопоставлении продолжилось оживление потребительской активности, сдерживаемое склонностью населения к сберегательной модели поведения. При этом восстановление потребительского спроса пока не обрело устойчивость: оборот розничной торговли еще не вернулся к уровню начала 2016 г. с учетом устранения календарного фактора. С учетом этого, по оценкам Банка России, в I квартале 2017 г. годовой темп сокращения расходов на конечное потребление домашних хозяйств составит 1 – 2%. При этом по сравнению с предыдущим кварталом с учетом устранения сезонности ожидается рост показателя.

В феврале 2017 г. производство потребительских товаров сократилось по сравнению с предыдущим месяцем с учетом устранения календарного фактора. Такая динамика их выпуска связана с тем, что потребительский спрос восстанавливается медленно и неустойчиво.

В дальнейшем восстановление экономической активности продолжится.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году - 12,9 % и 15,5 % соответственно).

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

В феврале 2017 г. годовая инфляция замедлилась до 4,6%, что несколько ниже прогнозной траектории Банка России. Месячный рост потребительских цен с исключением сезонности замедлился, по оценке, до низкого уровня (0,1%). Снизились темпы удорожания непродовольственных товаров и услуг, подешевели продукты питания. При этом заметно подорожали пассажирские перевозки железнодорожным транспортом, что было обусловлено особенностями графика внутригодовых изменений тарифов, и ценовой всплеск носил кратковременный характер.

Сближение инфляции с целевым уровнем 4% происходит в условиях более уверенного восстановления экономической активности, что указывает на сохранение потенциала снижения ключевой ставки в первом полугодии. Тем не менее сохраняются проинфляционные риски, в первую очередь связанные с исчерпанием действия временных факторов (укрепления рубля и высокого предложения продовольствия), ускорением роста цен производителей, неустойчивым снижением инфляционных ожиданий. Ограничить инфляционные риски позволит поддержание умеренно жестких денежно-кредитных условий.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону - как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства - ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов - после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов -повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов - после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1 -ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов - динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

По оценкам Банка России, годовой прирост ВВП в I квартале 2017 г. составит 0,4 – 0,7%, что соответствует увеличению показателя на 0,1 – 0,4% по сравнению с предыдущим периодом с учетом устранения сезонности.

7.2. Обзор рынка офисной недвижимости по итогам I квартала 2017 г.¹⁰

7.2.1. Классификация офисной недвижимости

Ниже приведена классификация офисной недвижимости.

Табл. 7.2

Классификация офисной недвижимости

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции "интеллектуального здания"			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
1.2.1. Централизованная система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке (на отдельном офисном этаже)			
обязательно	Обязательно	обязательно	Центральная система отопления, вентиляции обязательно
1.2.2. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования должны быть спроектированы из расчета - одно постоянное рабочее место на 9 кв. м используемой площади			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.3. Система холодоснабжения должна обеспечивать круглогодичное 24-часовое охлаждение всех офисных помещений			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.4. Системы отопления, вентиляции, и холодоснабжения должны поддерживать среднюю температуру в арендуемых помещениях в диапазоне 22 0С +/- 2 0С и влажность не менее 40 %			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.5. Производительность системы общеобменной вентиляции должна определяться из расчета не менее 60 куб. м приточного воздуха в час на 9 кв. м используемой площади (вытяжная вентиляция на 510 % меньше приточной)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2.6. Наличие кондиционирования и вентиляции в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
1.3.1. Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему автоматического водяного пожаротушения (спринклерное/дренчерное пожаротушение) и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)			
	Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему водяного пожаротушения и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)		Наличие системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

¹⁰ Данный обзор подготовлен с использованием данных компаний Naibecar, Colliers, Knightfrank и Jones Lang LaSalle и печатных аналитических изданий.

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
1.3.2. Наличие системы противопожарной безопасности в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую, в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	обязательно	факультативно
1.4. Лифты			
1.4.1. Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
обязательно	Обязательно	обязательно	факультативно
1.4.2. Отдельная группа лифтов для помещений наземной части здания и отдельная группа лифтов для помещений подземной части (парковки) здания, расположенная до турникетов, ведущих в основную(ые) лифтовую(ые) группу(ы). Наличие отдельного грузового лифта (лифт для перевозки пожарных подразделений) для транспортировки грузов с минус 1-го этажа непосредственно на каждый наземный этаж в здании			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.3. Максимальный интервал ожидания не более 40 секунд при 100 % заполненности здания			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.4. Для зданий:			
до 10 000 кв. м арендуемой площади не менее 3 лифтов для помещений наземной части здания и 1 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 30 000 кв. м арендуемой площади не менее 5 лифтов для помещений наземной части здания и 2 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 50 000 кв. м арендуемой площади не менее 6 лифтов для помещений наземной части здания и 3 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 70 000 кв. м арендуемой площади и более не менее 8 лифтов для помещений наземной части здания и 4 лифта для помещений подземной части (парковки) здания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
1.5.1. Два независимых источника электроснабжения от двух независимых источников питания, обеспечивающих		Электроснабжение 2-й категории ответственности. Для зданий	
1-ю категорию электроснабжения для всех потребителей в здании или, по крайней мере, для систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения; два трансформатора с автоматическим переключением. В случае одного ввода источника питания наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения здания		повышенной этажности – 1-й категории	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5.2. Расчетная мощность для нужд арендаторов - не менее 60 Вт расчетной мощности на 1 кв. м используемой площади			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.6. Система безопасности			
1.6.1. Современные системы безопасности, такие как CCTV, контроль доступа в здание - по периметру здания и прилегающей территории, возможность доступа для арендаторов и/или посетителей арендаторов 24 x 7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, лифтовые холлы; электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания). Хранение информации CCTV должно обеспечиваться не менее 4 недель		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.6.2. Компьютерная система регистрации посетителей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.2. Высота потолка - от верха (пола) монолитной плиты перекрытия до низа (потолка) следующей монолитной плиты перекрытия не менее 3,6 м. Высота от "чистого" пола до "чистого" потолка в отделанном помещении (за исключением коридоров) - не менее 2,7 м (с учетом фальшпола или чистового пола, а также с учетом запотолочного пространства не более 0,52 м)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Эффективная открытая планировка этажа, позволяющая сдавать этаж целиком одному арендатору как единое открытое офисное пространство, так и делить этаж на несколько арендаторов с минимальной потерей арендуемых площадей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.4. Обеспечение доступности помещений (наличие въездной ramпы для инвалидов и других средств беспрепятственного доступа для инвалидов в офисные помещения и инфраструктурные помещения здания, расположенные на 1-м этаже, для маломобильных групп населения). Наличие сан. узлов для малогабаритных групп населения, расположенных на 1-м этаже			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасад		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки фальшпола высотой не менее 0,10-0,15 м с учетом толщины плиты фальшпола (необходимо отсутствие перепадов из зон общего пользования, а также технических помещений в офисные помещения, а именно: из лифтовых холлов, противопожарных лестниц, технических помещений, расположенных в офисных помещениях и т. п.). * данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 г.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Расположение здания в сформированном офисном районе			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3.2. Удобная транспортная доступность на общественном и личном транспорте, расположение вблизи основных транспортных артерий			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Подземная или крытая			
многоуровневая надземная парковка	Охраняемая наземная структурированная/организованная парковка		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Высота свободного проема в подземном паркинге в местах передвижения транспорта: не менее 2,2 м (по крайней мере, при въезде в подземный паркинг и на минус 1-м этаже парковки)			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
4.3. Коэффициент парковочных мест:			
- внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100);			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
- между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; - между ТТК и 10 км до МКАД – не менее чем 1/60; - далее в сторону области – 1/30-1/50			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Управление зданием и услуги для арендаторов			
5.1. Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией (как сторонней, так и внутренней), имеющей хорошую деловую репутацию на рынке и отвечающей следующим критериям: – в управлении портфель офисных зданий классов А и/или В+ в количестве 3 и более зданий суммарной общей площадью не менее 50 000 кв. м; – опыт работы не менее 3 лет			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5.2. Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.3. Два независимых ввода в Здание оптического кабеля данных провайдеров			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.4. Входная группа. Эффективно организованная зона ресепшен. Информационное табло. Система навигации			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.5. Входная группа должна быть отделана с применением высококачественных, натуральных материалов			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.6. Услуги для арендаторов. Профессионально организованное питание (корпоративная столовая) для сотрудников арендаторов и посетителей арендаторов. Столовая должна управляться сторонней профессиональной кейтеринговой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию на рынке			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Прочее			
6.1. Возможность (готовность собственника и юридическая возможность в перспективе) заключения долгосрочного договора аренды			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование "зеленых технологий" при строительстве. Наличие сертификации экологической эффективности здания – конструктивные элементы, инженерные системы, фасады здания, используемые материалы должны отвечать основным требованиям/характеристикам BREEAM (www.breeam.org) или LEED (www.usgbc.org)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
6.3. Полезная нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400 кг/кв. м в наземной части здания, включая перегородки и отделку пола			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Коэффициент потерь – площадь помещений должна измеряться в соответствии со стандартами BOMA (ANSI/BOMA Z65.1–2010) от 7 июня 1996 г. Коэффициент соотношения арендуемой и используемой площадей помещений должен составлять не более 12 %, а именно арендуемая площадь помещения превышает используемую площадь помещения не более чем на 12 % от используемой площади помещения для типичного договора аренды. Коэффициент 12 % применим при использовании этажа одним арендатором			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно

Источник информации: <http://www.realto.ru/journal/articles/ofisnaya-nedvizhimost-osobennosti-klassifikatsii/>

Учитывая характеристики здания, в состав которого входит оцениваемое помещение, а именно: инженерные характеристики, конструктивные особенности здания, местоположение и доступность, технические характеристики, а также с учетом визуального осмотра и анализа внешних источников информации, можно сделать вывод, что бизнес-центр относится к классу А.

7.2.2. Общая ситуация

Основная активность клиентов сейчас формируется за счет переездов уже присутствующих на рынке небольших компаний. Доля нового бизнеса ограничена. Интерес к площадкам под строительство и объем офисов класса А на высокой стадии готовности являются позитивными предпосылками для восстановления темпов ввода качественных площадей.

В 1 кв. 2017 года рынок офисной недвижимости вырос на 0,3% относительно 4 кв. 2016 года. Информация представлена ниже.

Рисунок 7.1

Объем ввода бизнес-центров (классы А, В+, В), тыс. кв. м.



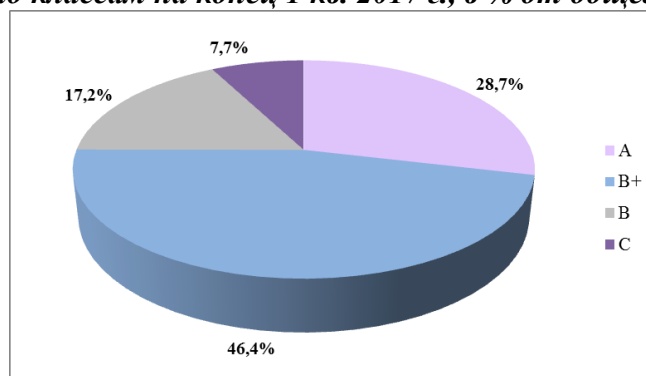
Источник информации: <http://naibecar.com/research/>

Согласно представленным данным прирост общей площади по итогам 1 квартала 2017 года составил 90,0 тыс. кв. м (GBA). По сравнению с 2015 годом, динамика ввода офисных площадей остаётся низкой (текущий показатель почти в 2 раза ниже результата 1 кв. 2015 года).

По оценкам компании NAIBecar объем предложения офисных площадей в 1-ом квартале 2017 г. составил чуть выше 15 872 тыс. кв. м (GLA). Общий объем предложения достиг 14 645 тыс. кв. м (GLA) – для классов А, В+, В; с учетом класса С – 1 227 тыс. кв. м. Ниже представлена структура объема предложения.

Рисунок 7.2

Объем по классам на конец 1 кв. 2017 г., в % от общего объема



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

Согласно представленным данным наибольшая доля в объеме предложения по итогам 1 кв. 2017 года приходится на офисные помещения класса В+ - 46,4%, на долю класса А приходится 28,7% помещений, наименьшую долю занимают офисные помещения класса С - 7,7%.

Уровень обеспеченности офисными площадями составляет по итогам 1 кв. 2017 г. в среднем 1 282 кв. м на 1000 жителей (с учетом класса С). В высококлассных сегментах (А и В+) на 1000 человек приходится 962 кв. м.

В таблице ниже приведены основные индикаторы рынка офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2017 года.

Табл. 7.3

Основные индикаторы рынка, 1 квартал 2017 г.

Наименование показателя	Класс офисных объектов			
	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по классам (GLA), тыс. кв. м	4 550	7 361	2 734	1 227
Введено в эксплуатацию по классам (GLA), тыс. кв. м	0	51,8	0	0
Доля вакантных площадей, %*	21,3%	14,3%	9,2%	8,4%
Арендные ставки на конец 1 квартала 2017 г. (без учета НДС и эксплуатационных расходов), руб./кв. м/мес.*	1 980	1 430	1 110	880

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

*Указанные показатели являются усредненными и зависят во многом от местоположения объекта недвижимости.

7.2.3. Предложение

Результат 1 квартала 2017 года показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях.

Объем ввода в 1 кв. 2017 года составил 51,8 тыс. кв. м (GLA), что на 16% выше показателей предыдущего квартала и сопоставимо с результатами аналогичного периода 2016 года. Весь введенный в 1 квартале 2017 года объем относится к одному объекту сегмента B+, расположенному за пределами ТТК, в ЮЗАО.

Табл. 7.4

Объекты, введенные в 1 квартале 2017 года

Название бизнес-центра	Адрес расположения	Округ	Класс	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м
NEO GEO, корп. В (2 очередь)	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	ЮЗАО	B+	90	51,8

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

При этом сроки сдачи объектов, которые ожидалось к вводу в 1 кв. 2017 года были перенесены. Так, объекты в составе ММДЦ "Москва-Сити" ("Федерация-Восток" и "IQ-квартал") перенесены на II полугодие 2017 г., БЦ Neopolis – на 1 кв.2018 г.

В отчетном периоде было анонсировано несколько крупных сделок по покупке бизнес-центров:

- "Россельхозбанк" стал владельцем офисного центра «Инком сити» (класс B+) площадью около 10 тыс. кв. м. Сумма сделки оценивается в сумму от 1,2 млрд до 2,5 млрд руб.
- "Локо-Банк" приобрёл у компании "Галс-Девелопмент" 4,5 тыс. кв. м в башне «Б» БЦ SkyLight (класс A).

Анонсированы планы по новому строительству:

- В рамках проекта бизнес-парка "Ростех-Сити" на территории бывшего Тушинского аэродрома планируется строительство 380 тыс. кв. м офисных площадей. Сроки не анонсируются.
- Согласовано строительство второй очереди башни "Империя-Тауэр", состоящей из 2-х корпусов. В одном из корпусов предполагается разместить офисы. Срок реализации проекта – 2019 год.
- Деловой центр площадью 27 тыс. кв. м. разместится в городском квартале «Ривер парк». Застройщик ООО «Речников инвест» планирует завершить строительство не раньше 3 кв. 2018 г.

- ООО «Адамант» построит в деревне Картамазово «Новой Москвы» МФК (в т.ч. офисные помещения) общей площадью 13,1 тыс. кв. м. Сроки не анонсируются.

7.2.4. Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 000 кв. м, что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 000 кв. м в 1 квартале 2016 года).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам 1 квартала 2017 года 995 кв. м. В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

Большее половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР (Центральный деловой район). Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в 1 квартале 2017 года.

Рисунок 7.3

Объем проданных и арендованных офисных помещений в Москве



Источник информации: <http://www.colliers.com>

ТОП-3 крупнейших сделок отчётного периода:

- компания "Яндекс" арендовала 10,3 тыс. кв. м в бизнес-парке "Аврора" (класс А) под дополнительный офис;
- французская фармкомпания АО "Сервье" стала арендатором 6,6 тыс. кв. м в БЦ класса А «Белые Сады»;
- немецкая страховая компания ERGO заключила договор об аренде 3,2 тыс. кв. м в БЦ Silver City (класс А), сроком на 5 лет.

Далее представлены основные сделки по купле и аренде офисных помещений, совершенные в 1 квартале 2017 года.

Табл. 7.5

Основные сделки по купле и аренде офисных помещений, совершенные в 1 квартале 2017 года

№ п/п	Название здания	Класс	Общая площадь, тыс. кв. м	Покупатель / арендатор	Тип сделки
1	Аврора	А	10 300	Яндекс	Аренда

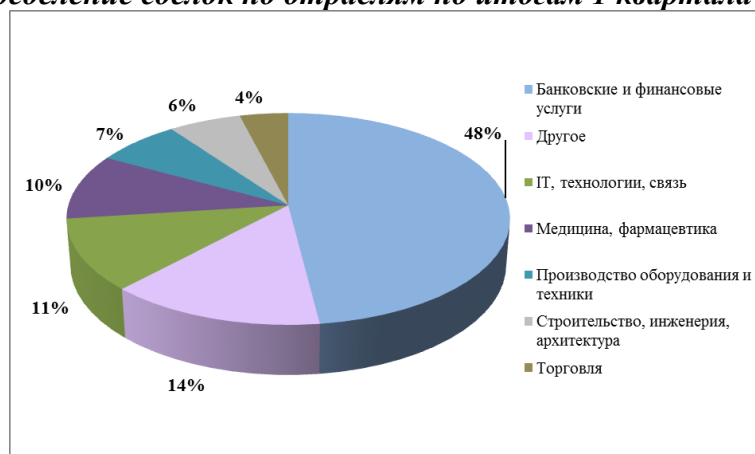
№ п/п	Название здания	Класс	Общая площадь, тыс. кв. м	Покупатель / арендатор	Тип сделки
2	Белые Сады	A	6 600	АО «Сервье»	Аренда
3	Silver City	A	3 175	ERGO	Аренда
4	Башня Империя (Москва Сити)	A	2 700	Центр поддержки малого бизнеса	Аренда
5	РТС Таганский	B+	2 400	X5 Retail Group	Аренда
6	Инком Сити	B+	10 000	Россельхозбанк	Продажа
7	Сириус Парк	B+	1 447	Управление ВОЛС-ВЛ	Аренда
8	Евразия	A	14 740	ВТБ	Продажа

Источник информации: <http://naibecar.com> ; <http://dev.ricci.ru>

Наибольший объем сделок по аренде и продаже офисных помещений в Москве пришелся на сектор банковских и финансовых услуг (48%). Информация представлена ниже.

Рисунок 7.4

Распределение сделок по отраслям по итогам 1 квартала 2017 г.



Источник информации: <http://dev.ricci.ru>

7.2.5. Вакантность

Табл. 7.6

Уровень вакантности офисных помещений по итогам 1 кв. 2017 года

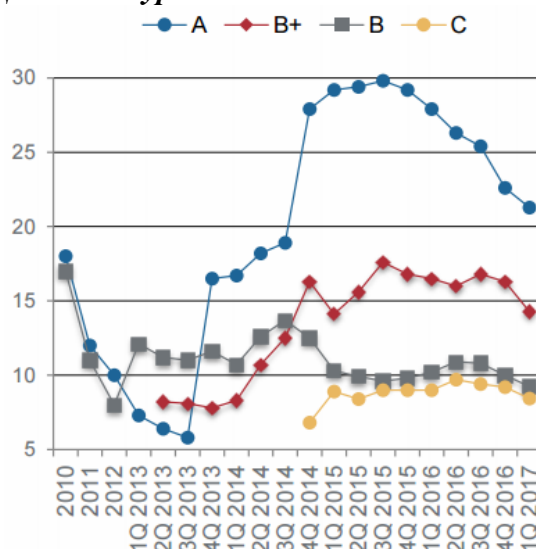
Показатель	A	B+	B	C
Уровень вакантности	21,3%	14,3%	10,2%	8,4%

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

Средний уровень вакансии в классах A, B+, B составил 16,1%, снизившись относительно 4 кв. 2016 года на 10,1% или 1,8 п.п. Далее представлена динамика уровня вакансии по классам.

В соответствии с аналитикой (Rway № 266, май 2017) уровень вакантности офисных площадей класса A по состоянию на 1 кв. 2017 г. составляет 19,3%, класса B - 15,9%, класса C - 12,5%.

Динамика уровня вакансии по классам, %



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

Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей. Сейчас каждый шестой квадратный метр остается вакантным. При этом данный объем имеет неравномерное распределение по географии Москвы.

В ЦАО уровень свободных площадей по всем классам является одним из самых низких. На конец марта показатель здесь составляет 10,8%. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено наибольшее количество свободных площадей, а именно 700 тыс. кв. м. Это является 1/4 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса А сохраняется в районах "ЮВАО до ЧТК" (65,4%) и "ВАО до ЧТК" (60,8%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе А количество свободных площадей за квартал уменьшилось на 0,4 п.п. до 16,5%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов по итогам 1 квартала составила 18,2%.

В классе В+ отмечена явно выраженная тенденция к росту заполняемости площадей вне ТТК по сравнению с 4 кв. 2016 года – снижение вакансии с 19,2% до 16,0% (на 16,3%). Существенное снижение доли вакантных площадей произошло в классе С внутри ТТК: с 11,5% до 8,8% (на 23,1%).

7.2.6. Коммерческие условия

В 1 кв.2017 года высококласный сегмент показал прирост арендных ставок к 4 кв.2016 года: в классе А – в среднем на 4,8% (в зависимости от типа); в классе В+ - на 7,5%; классе В – на 4,7%. Наибольший вклад в рост арендных ставок в классе А внесли объекты с локацией внутри ТТК. Ставки в классе В+ росли как за счёт объектов внутри ТТК, так и за счёт объектов за его пределами. Далее представлены средние арендные ставки на рынке офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2017 года.

Табл. 7.7

Средние арендные ставки на конец 1 квартала 2017 года (без учета НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв. м./мес.	руб./кв. м./год
Класс А		
Центральный деловой район (ЦДР)	2 130	25 560
Вне ЦДР, внутри ТТК	2 100	25 200
Вне ТТК	1 350	16 200
В среднем по классу на рынке	1 980	23 760
Класс В+		
Центральный деловой район (ЦДР)	1 770	21 240
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
Вне ТТК	1 170	14 040
В среднем по классу на рынке	1 430	17 160
Класс В		
Центральный деловой район (ЦДР)	1 390	16 680
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 280	15 360
Вне ТТК	1 000	12 000
В среднем по классу на рынке	1 110	13 320
Класс С		
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 050	12 600
Вне ТТК	810	9 720
В среднем по классу на рынке	880	10 560

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

Согласно представленным данным средняя арендная ставка на офисные помещения в классе А составила 1 980 руб./кв. м./мес. без учета НДС и эксплуатационных расходов, в классе В+ - 1 430 руб./кв. м./мес., в классе В – 1 060 руб./кв. м./мес., в классе С - 880 руб./кв. м./мес. На фоне роста ставок сократился разрыв между классами А и В+ (с 30% до 28%), при этом увеличился разрыв между классами В и В+ (с 20% до 22%). Относительная разница между классами С и В осталась на прежнем уровне.

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А, В варьируется в диапазоне 110 000–350 000 руб./кв. м.¹¹

Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 кв. м. В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.

7.2.7. Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Оценщиком была рассчитана средняя ставка капитализации по рынку. Информация представлена ниже.

Табл. 7.8

Ставки капитализации

Аналитическое агентство	Ставка капитализации для офисных помещений, % (среднее значение)	Источник
Colliers	10,0%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/report_investment_ru.pdf?la=ru-

¹¹ Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU

Аналитическое агентство	Ставка капитализации для офисных помещений, % (среднее значение)	Источник
		RU
Jones Lang Lassalle	9,8%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q4_rus.pdf?63189e9a-50c2-42fc-bd8f-d54ba81a9486
Knight Frank	10,0%	https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/moscow-investment-market-4665.pdf
http://www.konti.ru/	10,3%	http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf
Статриелт	9,0%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda
Среднее значение	9,8%	Расчеты Оценщика

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ставка капитализации для офисных помещений находится в диапазоне от 9,0% до 10,3%, в среднем - 9,8%.

7.2.8. Операционные расходы

Согласно аналитике (Rway № 266, май 2017), операционные расходы для офисной недвижимости класса А составляют от 2 700 до 8 000 руб. за кв. м.

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

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже и аренде офисной недвижимости в непосредственной близости от объекта оценки и сопоставимой по ценообразующим показателям.

Выборка объектов офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

Табл. 7.9

Предложения по продаже офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки

Группы элементов сравнения		Единица измерения	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права			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
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)		Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ		ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
	Район		Черемушки	Зюзино	Зюзино	Черемушки	Коньково	Зюзино
	Адрес		г. Москва, Научный проезд, 17	г. Москва, Одесская ул., 2кА	г. Москва, Одесская ул., 2кА	г. Москва, Научный проезд, 19	г. Москва, ул. Бутлерова, 17	г. Москва, Одесская ул., 2с3
	Станция метро		Калужская	Нахимовский проспект	Нахимовский проспект	Калужская	Калужская	Нахимовский проспект
	Удаленность от станции метро		От 10 до 15 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
	Линия застройки		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Окружающая застройка		Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	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
	Класс		А	А	А	А	А	А
	Этаж расположения		Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Арендопригодная площадь, кв. м		314,00	300,00	365,70	578,00	587,00	674,00
	Состояние отделки		Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики		Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	78 500 000	63 000 000	67 654 500	165 000 000	150 000 000	168 550 000
	Цена предложения, руб./кв.м.	250 000	210 000	185 000	285 467	255 537	250 074
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/155117477/	https://www.cian.ru/sale/commercial/14631088/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159264488/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157481418/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156400904/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159045278/
	Контактные данные	8 (926) 917-76-27	8 (916) 230-71-99	8 (495) 125-11-98	8 (917) 514-14-00	8 (495) 991-52-52	8 (495) 660-93-93

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ показал, что цена предложения по продаже объектов офисного назначения класса "А" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 185 000 до 285 467 руб./кв. м с учетом НДС и скидки на торг.

Табл. 7.10

Предложения по аренде офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Передаваемые имущественные права		Право аренды	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	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
	Район	Ломоносовский	Ломоносовский	Зюзино	Академический	Зюзино	Черемушки	Зюзино	Зюзино
	Адрес	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Вавилова, 24	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 7А	г. Москва, ул. Одесск ая ул., 2кА	г. Москва, ул. Наметкина, 1 2А	г. Москва, ул. Вавилова, 24	г. Москва, ул. Наметкина, 1 2А
	Станция метро	Новые Черемушки	Новые Черемушки	Площадь Гагарина (МЦК)	Академическая	Нахимовский проспект	Калужская	Площадь Гагарина (МЦК)	Калужская
	Удаленность от станции метро	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Окружающая застройка	Преимущественно	Преимущественно	Преимущественн	Преимуществен	Преимуществен	Преимуществов	Преимуществов	Преимуществов

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги							
		1	2	3	4	5	6	7	8
		объекты коммерческого и жилого назначения	объекты коммерческого и жилого назначения	о объекты коммерческого и жилого назначения	но объекты коммерческого и жилого назначения	но объекты коммерческого и жилого назначения	енно объекты коммерческого и жилого назначения	енно объекты коммерческого и жилого назначения	енно объекты коммерческого и жилого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс	А	А	А	А	А	А	А	А
	Арендопригодная площадь, кв. м	361,00	1 770,00	484,30	590,00	200,00	295,00	490,00	569,00
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	-	-	-	23 000	-	-	-
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	27 500	35 791	34 056	29 492	19 492	33 000	30 000	27 966
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/159338322/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159278162/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159169610/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_590_m_v_otlichnom_sostoyanii_ot_sobstvennika_986220665	https://www.cian.ru/rent/commercial/159264738/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159230969/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159230904/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159236725/
	Контактные данные	8 (495) 228-53-74	8 (499) 394-38-47	8 (903) 148-45-00	8 (926) 424-64-76	8 (495) 125-11-98	8 (495) 589-47-44	8 (495) 768-47-44	8 (495) 228-53-74

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ показал, что цена предложения по аренде объектов офисного назначения класса "А" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 19 492 до 35 791 руб./кв. м без учета НДС и скидки на торг.

7.2.10. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно данным Сборника рыночных данных СРД 2017.

Табл. 7.1

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для объектов офисного назначения

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на торг, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее
1	Скидка на уторговывание арендных ставок объектов офисного назначения	-7,00%	-9,00%	-8,00%

Источник информации: Сборник рыночных данных СРД-20, май 2017 г.

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для объектов недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов, ниже, чем меньших по площади объектах. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Величина корректировки вносится согласно данным портала "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на площадь для коммерческой недвижимости.

Табл. 7.2

Величина корректировки на площадь офисных объектов (для базового помещения до 100 кв. м)

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
До 100 кв. м	0	-
От 100 до 500 кв. м	-7,75%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
От 500 до 2500 кв. м	-12,81%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
От 2 500 до 5 000 кв. м	-18,33%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
От 5 000 до 20 000 кв. м	-24,39%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1

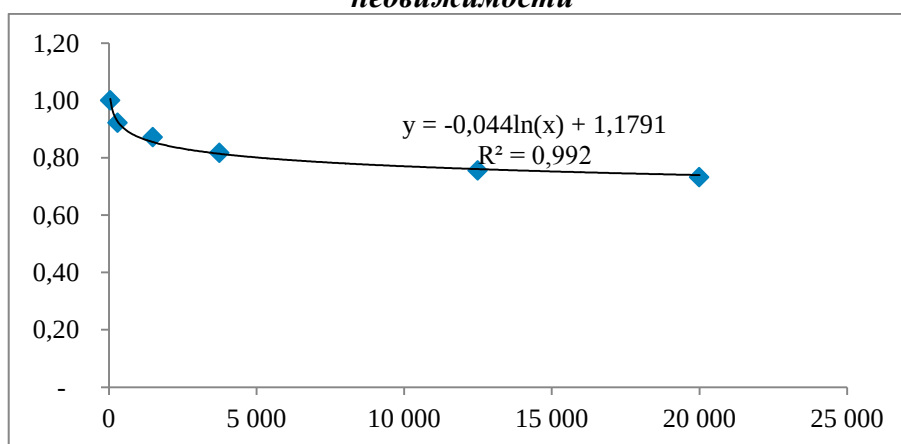
Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
Более 20 000 кв. м	-26,72%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Рисунок 7.6

Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица корректировок на площадь приведена ниже.

Табл. 7.3

Расчет корректировок на площадь

Площадь объектов-аналогов	Площадь объекта оценки					
	до 100 кв. м	от 100 до 500 кв. м	от 500 до 2500 кв. м	от 2 500 до 5 000 кв. м	от 5 000 до 20 000 кв. м	более 20 000 кв. м
до 100 кв. м	0,00%	-7,75%	-12,81%	-18,33%	-24,39%	-26,72%
от 100 до 500 кв. м	8,40%	0,00%	-5,49%	-11,47%	-18,04%	-20,56%
от 500 до 2500 кв. м	14,69%	5,80%	0,00%	-6,33%	-13,28%	-15,95%
от 2 500 до 5 000 кв. м	22,44%	12,95%	6,76%	0,00%	-7,42%	-10,27%
от 5 000 до 20 000 кв. м	32,26%	22,01%	15,32%	8,01%	0,00%	-3,08%
более 20 000 кв. м	36,46%	25,89%	18,98%	11,45%	3,18%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для коммерческой недвижимости.

Табл. 7.4

Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0	
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 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-4,38%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolzhenykh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolzhenykh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1
Корректировка на удаленность от метро для	-8,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-

Удаленность от метро объекта	Значение	Источник информации
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)		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#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%	http://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#s=1
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)	-14,36%	http://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

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Таблица корректировок на удаленность от станции метро приведена ниже.

Табл. 7.5

Матрица корректировок на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком (5 мин. транспортом)	от 15 до 20 мин. пешком (5-7 транспортом)	от 20 мин. пешком (8 и более мин. транспортом)
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 10 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%
от 10 до 15 мин. пешком (5 мин. транспортом)	-8,07%	-8,07%	0,00%	4,58%	8,78%
от 15 до 20 мин. пешком (5-7 мин. транспортом)	-11,23%	-11,23%	-4,38%	0,00%	4,58%
от 20 мин. пешком (8 и более мин. транспортом)	-14,36%	-10,44%	-8,07%	-4,38%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Подробное описание расчета корректировок по ценообразующим параметрам представлено в Разделе 9.2.6 при определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

7.2.11. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риелторские компании.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "Ликвидное", необходимо исходить из условия погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "Условно ликвидное", необходимо исходить из условия возможности продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнес образующих активов) предприятия. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости при текущем использовании.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Такие сведения можно получить у риелторских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Табл. 7.11

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18

Источник информации: http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf с учетом изменений от 14.11.2016г. Положения Центрального банка России "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" № 254-П.

На основании анализа рынка срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет 9 месяцев.

Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуются средней степенью ликвидности.

7.3. Анализ рынка паркинга г. Москвы по состоянию на 1 кв. 2017 г.

В 2016 году наличие большой парковки является одним из основных факторов, который влияет на решение при переезде в конкретный бизнес-центр. Сколько стоит парковочное место, в каком районе самые высокие цены на парковку проанализировали эксперты компании Maris.

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

машиноместо в месяц, включая НДС. На открытой охраняемой парковке арендные ставки составляют от 2 000 до 10 000 рублей, включая НДС.

По данным риэлтерских компаний¹², занимающихся сдачей в аренду парковочных мест в бизнес-центрах, величина операционных расходов в среднем составляет 30% от их арендной платы.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по аренде машиномест в бизнес-центрах. Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в таблицах ниже.

¹² ("Альянс-Эстейт", тел. +7 (495) 253-42-02, <http://www.aestate.ru>; "Penny Lane Realty", тел. +7 (495) 232-00-99, <http://www.realtor.ru>; "Миэль", тел. +7 (495) 775-75-55, <http://cre.miel.ru>)

Табл. 7.12

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

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Группы элементов сравнения	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
	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
	Район	Академический	Обручевский	Коньково	Черемушки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	Москва, ул. Архитектора Власова, 18	Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 40, соор. 1	Москва, ул. Новочеремушкинская, 60
	Ближайшая станция метро	Академическая	Новые Черемушки	Беляево	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
Физические характеристики	Тип недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Класс здания, в котором расположен объект оценки	А	А	А	А
	Площадь, машино-место	16,0	19,0	18,4	15,0
Экономические характеристики	Наличие/отсутствие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
	Назначение объекта	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
	Структура арендной ставки	С учетом ОР	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./машиноместо в месяц	-	12 000	14 000	12 000
	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_95251_2855	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_875889238	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_349845678
	Контактные данные	-	8 (958) 559-27-41	8 (926) 559-16-71	8 (981) 890-56-00

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, анализ показал, что арендная ставка 1 машиноместа в подземном паркинге находится в диапазоне от 12 000 до 14 000 руб./кв. м с учетом НДС.

Операционные расходы

По данным риэлтерских компаний, занимающихся сдачей в аренду парковочных мест в бизнес-центрах, величина операционных расходов в среднем составляет 30% от их арендной платы.

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

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

К ним относятся:

- район расположения,
- вид парковочного места (наземный или подземный паркинг),
- наличие/отсутствие коммуникаций,
- структура арендной ставки.

Подробное описание расчета корректировок и их влияние на стоимость по этим параметрам указано далее в настоящем отчете.

7.4. Основные выводы и прогноз развития рынка офисной недвижимости

Основные выводы по рынку офисной недвижимости Москвы за 1 квартал 2017 года:

1. Сохраняется замедление темпов вывода на рынок новых офисных площадей. За 1 кв. 2017 г. введен объем, сопоставимый с аналогичным периодом 2016 г., но в 2 раза меньший, чем за 1 кв. 2015 г. С начала 2016 г. основной объем (97%) вводимых площадей приходится на сегмент В+, остальные 3% - на класс А. Объекты класса В и С на рынок не выводились.
2. Снижение доли вакантных офисных площадей. С конца 2016 г. продолжается снижение вакансии в офисных центрах по всем сегментам, что связано в том числе с позитивными изменениями в макроэкономике. Низкие объемы ввода в классе А привели к тому, что за год вакансия снизилась на 6,6 п.п.(24%). Быстрее заполняются офисы внутри ТТК. Об этом свидетельствуют и крупные сделки (от 1 тыс. кв. м) по аренде: 81% площадей арендованы в классе А, при этом почти все объекты расположены в ЦАО. В классе В+ уровень вакансии также существенно сократился – на 2,2 п.п. (13%) к 1 кв. 2016 г. В сегментах В и С снижение доли вакантных площадей происходит более медленными темпами – менее 1 п.п. за год. Собственники подстраиваются под наиболее активных арендаторов – компании среднего и малого бизнеса, желающих улучшить условия аренды. С этой целью крупные помещения дробятся на более ликвидные мелкие офисы. Рынок остаётся рынком арендатора: сдаются или полностью готовые помещения или выполняется ремонт под клиента.
3. Намечилась тенденция к повышению арендных ставок в высококлассном сегменте А, В+, В. В 1 квартале 2017 года отмечается активное повышение заявленных арендных ставок по сравнению с концом 2016 г., в некоторых объектах рост составляет более 20%. Среднее повышение по классам составило: в классе А - на 4,8%, классе В+ - на 7,5%, и В – на 4,7%. Заявленные арендные ставки не являются окончательными, а служат предметом торга и зависят от местоположения объектов. Ожидается, что во 2 кв. 2017 года ситуация стабилизируется.

4. Цена предложения по продаже объектов офисного назначения класса "А" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 185 000 до 285 467 руб./кв. м с учетом НДС и скидки на торг.
5. Цена предложения по аренде объектов офисного назначения класса "А" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 19 492 до 35 791 руб./кв. м без учета НДС и скидки на торг.

До конца 2017 года планируется ввод порядка 424 тыс. кв. м (GLA) офисных площадей. Из этого объёма более 60% придётся на 3 квартал 2017 года за счёт ожидаемого ввода крупных объектов: Федерация «Восток», «IQ-квартал», «Оазис», «Большевик (2 очередь)». Во втором квартале ожидается ввод 1 объекта класса А площадью 7,1 тыс. кв. м (GLA). С учётом того, что ввод большого объема площадей откладывается, во 2 квартале 2017 года может продолжиться тенденция к росту заполняемости объектов, особенно класса А.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

8.1. Общие сведения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

Наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Так как рассматриваемый земельный участок застроен, то в данном случае, анализ наиболее эффективного использования для него будет производиться в два этапа.

8.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам:

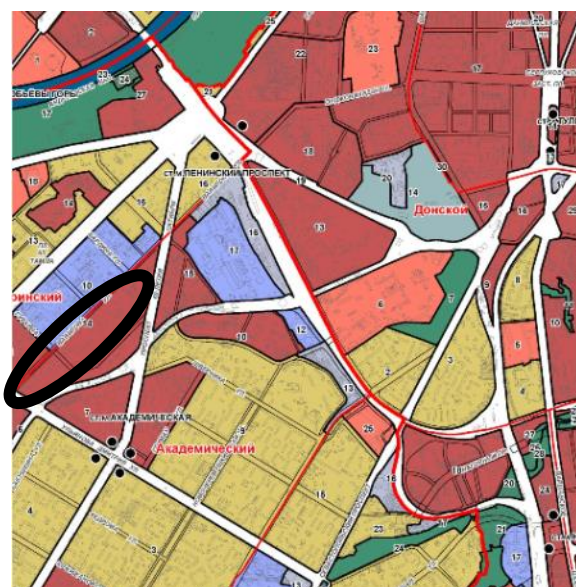
- Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом;¹³
- В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий;
- Категория земельного участка, на котором расположен объект оценки, – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:
 - жилым;
 - общественно-деловым;
 - производственным;
 - инженерных и транспортных инфраструктур;
 - рекреационным;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иным территориальным зонам.

Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г., территория, где расположены оцениваемые объекты относится к общественным функциональным зонам, в частности к многофункциональной общественной зоне городе, что подтверждается данными "Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы"¹⁴.

¹³ См. п. 6.5.1 настоящего Отчета.

¹⁴ Интернет-источник: <http://www.mka.mos.ru/mka/mka.nsf>.

**Территория расположения оцениваемых объектов
согласно данным Генерального плана развития г. Москвы до 2025 г.**



Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - многофункциональные общественные зоны
 - многофункциональные парковые зоны
 - специализированные общественные зоны
 - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
 - 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
 - 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - промышленные зоны
 - коммунальные зоны
 - специальные зоны
 - 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
 - ЗОНЫ ВОДНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ
 - ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
 - зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения
 - зоны прочих объектов внешнего транспорта
 - зоны прочих объектов внешнего транспорта в составе особо охраняемых природных территорий
- 44 - номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"

Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

Согласно п. 4 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, в состав общественных зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к следующим выводам:

- единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А, является использование его для размещения объектов административного (делового) назначения, в том числе офисных бизнес-центров; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности (Табл. 8.1).

Итог вышеизложенного представлен в Табл. 8.1.

Табл. 8.1

**Анализ наиболее эффективного использования
земельного участка как условно свободного**

Вариант использования	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Производственно-складское	—	+	—	—
Административно-деловое	+	+	+	+
Жилое	—	+	—	—

Источник информации: анализ наиболее эффективного использования, проведенный Оценщиком

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А, является размещение на нем объектов административного (делового) назначения, в том числе офисных бизнес-центров.

8.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии рассматриваемых объектов. В данном случае, снос расположенных на участке объектов недвижимости, и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости пригодны для дальнейшей эксплуатации, согласно их функциональному назначению.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки (см. Табл. 8.1 настоящего Отчета), Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно:

- размещение на нем объектов административного (делового) назначения, в том числе офисных бизнес-центров.

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

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

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.

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.

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. м¹⁵, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

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 высококласных 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. Поскольку на рынке представлено ограниченное количество предложений по продаже офисных помещений, сопоставимых объекту оценки (в частности, по площади) 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 (см. 7.2.9 настоящего Отчета). Анализ показал, что цена предложения по продаже объектов офисного назначения класса "А" в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 185 000 до 285 467 руб./кв. м с учетом НДС и скидки на торг.

9.1. Обоснование выбора доходного подхода

Так как совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть единого объекта недвижимости – бизнес-центра "Принципал Плаза" общей площадью, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А и являются привлекательными объектами для инвесторов, а рынке достаточно предложений аренды 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 на рынке доходоприносящей недвижимости 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).

Объект оценки является востребованным активом для таких институциональных инвесторов, как пенсионные фонды, для которых ключевыми факторами при выборе объектов инвестирования служат прогнозируемый доход вкладчиков при устойчивом уровне риска, приемлемые сроки окупаемости.

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.

¹⁵ 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.

9.2. Обоснование выбора метода расчета в рамках доходного подхода

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

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23в ФСО № 7).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п. 23д ФСО № 7).

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

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

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

где:

V – стоимость;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

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

9.2.1. Последовательность определения чистого операционного дохода

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - определение арендопригодной площади,

- определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

9.2.2. Расчет размера доходов

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (п. 23ж ФСО № 7).

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 с несколькими помещениями. Для получения полезной площади из общей площади объекта оценки вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: вентиляционные камеры, лестничные клетки, лифтовые холлы и пр.

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

- 11 002,9 кв. м – помещения офисного назначения;¹⁶
- 144 м/м (площадь 4 481,7 кв. м) – подземный паркинг.

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

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых помещений были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

¹⁶ Совокупная арендопригодная площадь по трем помещениям офисного назначения, без учета площади подземного паркинга.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и объекта оценки, т.к. это типичная единица сравнения, принятая на рынке, поэтому иные единицы не рассматривались.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

9.2.3. Выбор объектов-аналогов

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 так же использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

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. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.1

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
	www.avito.ru
	http://www.cian.ru
"Недвижимость и цены"	http://www.realty.dmir.ru
"Из рук в руки" и др.	http://fortexgroup.ru
	http://restate.ru
	http://www.beboss.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 8 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

При сопоставлении арендных ставок использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 9.2

Элементы сравнения для арендной ставки

Группы элементов сравнения	Характеристики
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

Группы элементов сравнения	Характеристики
Физические характеристики	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
	Класс здания
	Арендопригодная площадь, кв. м
	Наличие/отсутствие подземного паркинга
Экономические характеристики	Состояние отделки
	Назначение объекта
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.2.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе ресурсов Интернет.

Табл. 9.3

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

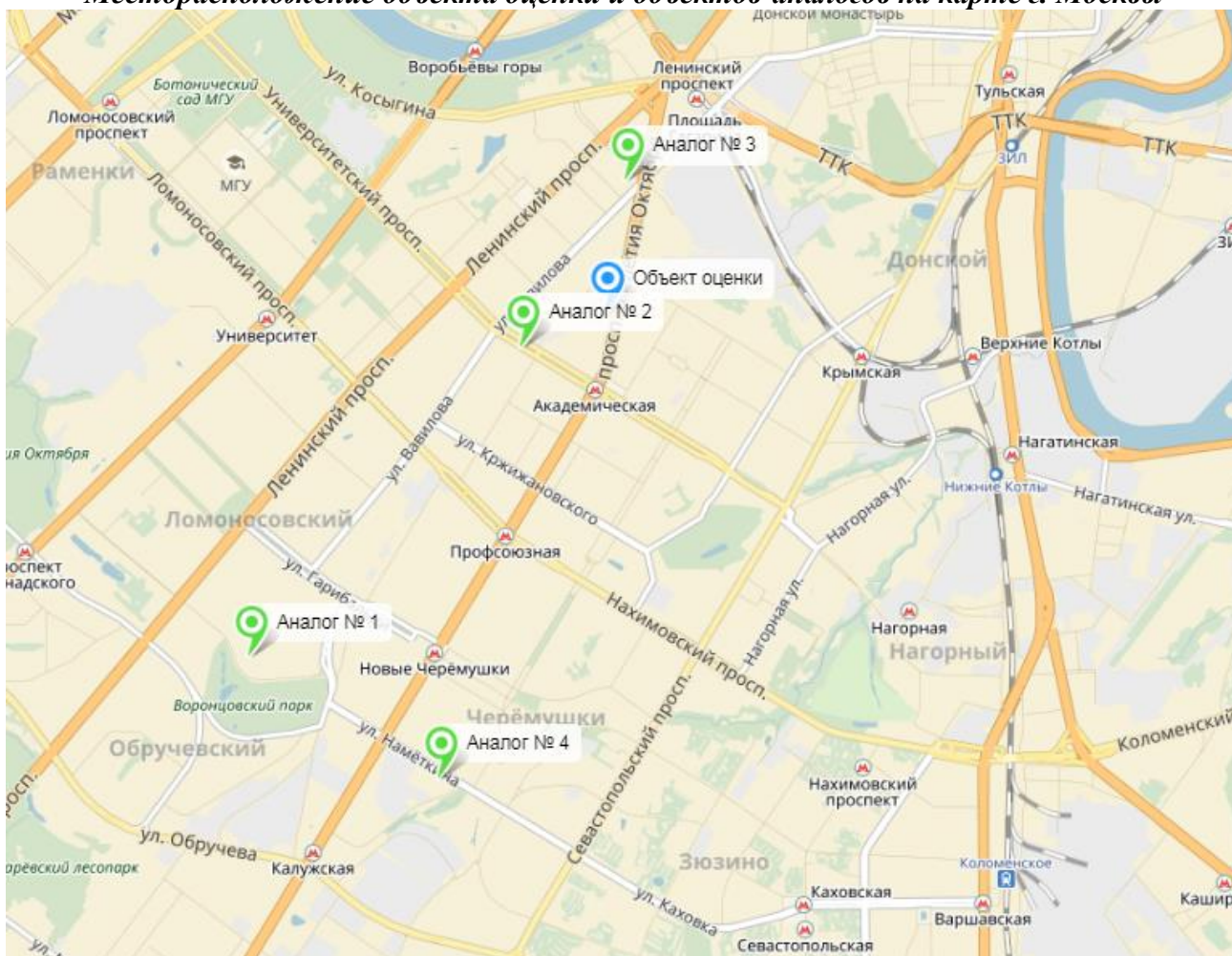
Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные 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)	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
	Район	Академический	Ломоносовский	Академический	Зюзино	Зюзино
	Адрес	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 7А	г. Москва, ул. Вавилова, 24	г. Москва, ул. Наметкина, 12А
	Станция метро	Академическая	Новые Черемушки	Академическая	Площадь Гагарина (МЦК)	Калужская
	Удаленность от станции метро	От 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 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
	Арендопригодная площадь, кв. м	11 002,90	361,00	590,00	490	569,00
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	-	-	-	-
	Ставка арендной платы (без	-	27 500	29 492	30 000	27 966

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	учета НДС), руб./кв. м в год					
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/159338322/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_590_m_v_otlichnom_sostoyanii._ot_sobstvennika_986220665	https://www.cian.ru/rent/commercial/159230904/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159236725/
	Контактные данные	-	8 (495) 228-53-74	8 (926) 424-64-76	8 (495) 768-47-44	8 (495) 228-53-74

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.1

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

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 недвижимого имущества сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.4

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Линия застройки
	Ближайшее окружение
	Тип недвижимости
Физические характеристики	Класс здания
	Наличие (отсутствие подземного паркинга)
	Состояние отделки
Экономические характеристики	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. 9.5

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики местоположения	Удаленность от метро
Физические характеристики	Арендопригодная площадь, кв. м ¹⁷

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

В соответствии с данными СРД-20 (май 2017 г.) скидка на уторгование арендных ставок объектов офисного назначения находится в диапазоне от 7 до 9%. В рамках настоящего Отчета величина скидки на торг была принята в размере 9,0%, что соответствует верхней границе диапазона.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на удаленность от метро

Подробное описание алгоритма расчета корректировки на удаленность от метро представлено в Разделе 7.2.10 настоящего Отчета.

Размер корректировок на удаленность от метро представлен в таблице ниже.

Табл. 9.6

Применение корректировки на удаленность от метро

Элементы группы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	От 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком
Корректировка	-	4,58%	4,58%	4,58%	4,58%

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Таким образом, по отношению ко всем объектам-аналогам будет применена повышающая корректировка в размере 4,58%.

Внесение весовых коэффициентов

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования¹⁸.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

¹⁷ В связи с тем, что сдача объекта предполагается блоками разной площади, корректировка на площадь не вводится.

¹⁸ Экономика недвижимости (Н. А. Щербакова).

чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

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

где:

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога;
- S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;
- S2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;
- Sn – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;
- 1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода представлен ниже.

9.2.5. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в табл. ниже.

Табл. 9.7

Расчет среднерыночной величины арендной ставки по офисным помещениям

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	27 500	29 492	30 000	27 966
Передаваемые имущественные права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	27 500	29 492	30 000	27 966
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
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	27 500	29 492	30 000	27 966
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	25 025	26 838	27 300	25 449
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	25 025	26 838	27 300	25 449
Административный округ	-	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	25 025	26 838	27 300	25 449
Район	-	Академический	Ломоносовский	Академический	Зюзино	Зюзино
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	25 025	26 838	27 300	25 449
Адрес	-	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 22	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 7А	г. Москва, ул. Вавилова, 24	г. Москва, ул. Наметкина, 12А
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	25 025	26 838	27 300	25 449
Станция метро	-	Академическая	Новые Черемушки	Академическая	Площадь Гагарина (МЦК)	Калужская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	25 025	26 838	27 300	25 449
Удаленность от станции метро	-	От 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком	От 10 до 15 минут пешком

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Корректировка	[%]	-	4,58%	4,58%	4,58%	4,58%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Линия застройки	-	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
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
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Класс	-	A	A	A	A	A
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Арендопригодная площадь, кв. м	-	11 002,90	361,00	590,00	490,00	569,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Наличие (отсутствие подземного паркинга)	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Состояние отделки (абсолютная корр)	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Назначение объекта	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Структура арендной ставки	-	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Корректировка	руб./кв.м	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 171	28 067	28 551	26 615
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	13,58%	13,58%	13,58%	13,58%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	7,36	7,36	7,36	7,36
Весовой коэффициент	[%]	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	6 542,83	7 016,76	7 137,63	6 653,70
Средневзвешенная величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	27 351			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Определение арендной ставки машиноместа в подземном паркинге

Методология расчета представлена при определении величины арендной ставки офисного помещения.

9.2.5.1. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а так же по результатам обзвона.

Табл. 9.8

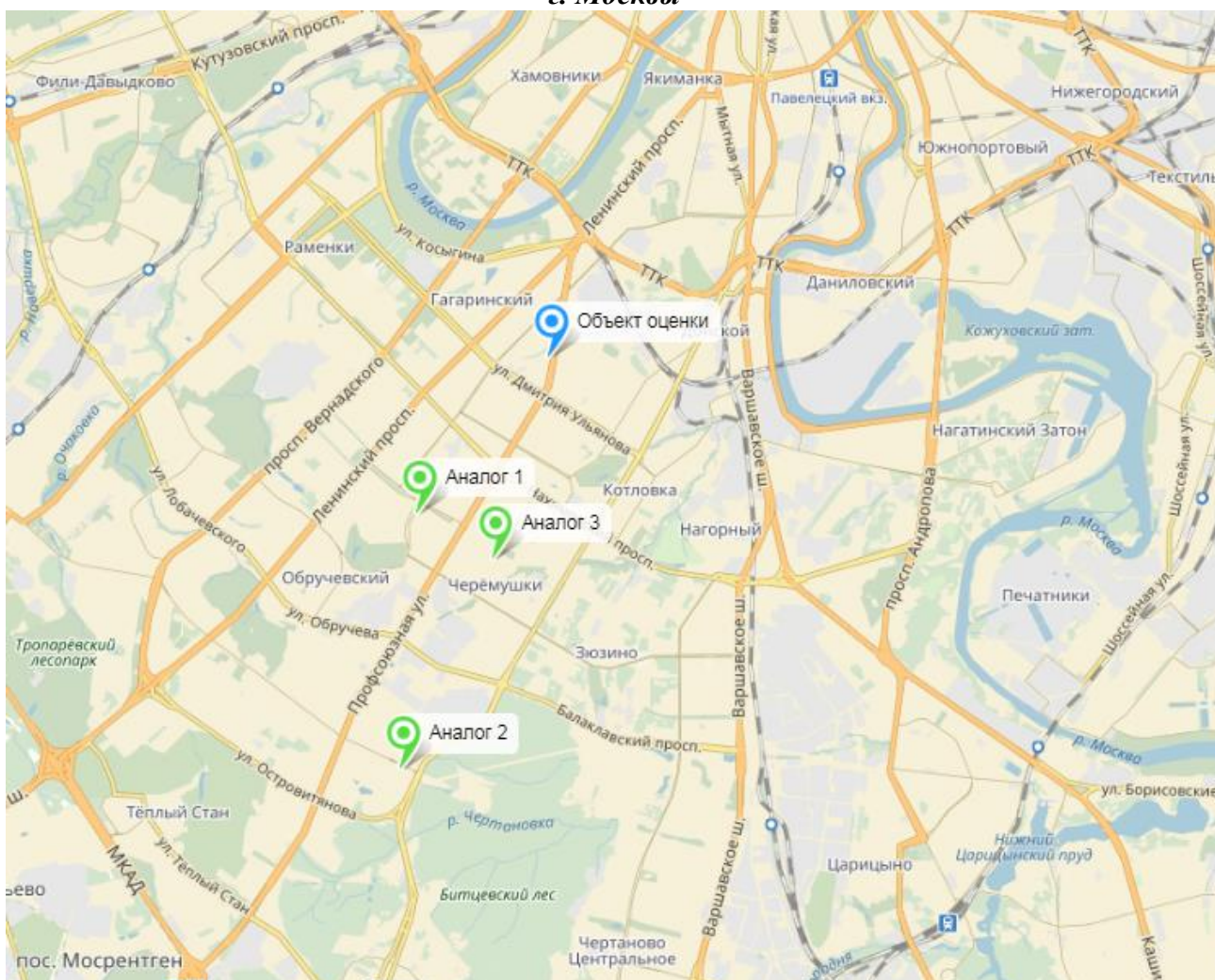
Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
		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)	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
	Район	Академический	Обручевский	Коньково	Черемушки
	Адрес расположения	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	Москва, ул. Архитектора Власова, 18	Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 40, соор. 1	Москва, ул. Новочеремушкинская, 60
	Ближайшая станция метро	Академическая	Новые Черемушки	Беляево	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
Физические характеристики	Тип недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Класс здания, в котором расположен объект оценки	А	А	А	А
	Площадь, машино-место	16,0	19,0	18,4	15,0
	Наличие/отсутствие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение объекта	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
	Структура арендной ставки	С учетом ОР	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./машиноместо в месяц	-	12 000	14 000	12 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_95251_2855	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_875889238	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_349845678
	Контактные данные	-	8 (958) 559-27-41	8 (926) 559-16-71	8 (981) 890-56-00

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.2

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



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

9.2.6. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Табл. 9.9

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) ¹⁹

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования²⁰.

¹⁹ 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 машиноместо сдается вместе с офисным помещением. Таким образом, корректировка на торг не вводилась.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

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

где:

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога;
- S_{1..n} – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;
- S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;
- S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;
- 1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода представлен ниже.

9.2.7. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в табл. ниже.

²⁰ Экономика недвижимости (Н. А. Щербакова).

Табл. 9.10

Расчет арендной платы для машиномест подземного гаража

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./машиноместо в месяц	[руб./ машино-место]	-	12 000	14 000	12 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./ машино-место]	-	12 000	14 000	12 000
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
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./ машино-место]	-	12 000	14 000	12 000
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./ машино-место]		12 000	14 000	12 000
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Район	Академический	Обручевский	Коньково	Черемушки
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Адрес расположения	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А	Москва, ул. Архитектора Власова, 18	Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 40, соор. 1	Москва, ул. Новочерёмушкинская, 60
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Ближайшая станция метро	Академическая	Новые Черемушки	Беляево	Новые Черемушки
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
	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
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированная ставка аренды	[руб./ машино-место]	-	12 000	14 000	12 000
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Класс здания, в котором расположен объект оценки	A	A	A	A
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь, машино-место	16,00	19,00	18,40	15,00
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие/отсутствие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./ машино-место]	-	12 000	14 000	12 000
Экономические характеристики	Назначение объекта	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Структура арендной ставки	С учетом ОП	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов	С учетом операционных расходов
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./ машино-место]	-	12 000	14 000	12 000
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	0,50	0,50	0,50
Весовой коэффициент	[%]	-	33%	33%	33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./ машино-место]	-	4 000	4 667	4 000
Величина арендной ставки (с учетом НДС) в месяц	[руб./ машино-место]	-	12 667		
Величина арендной ставки (без учета НДС) в месяц	[руб./ машино-место]		10 734		
Величина арендной ставки (без учета НДС) в год	[руб./ машино-место]		128 814		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.2.8. Расчет величины расходов

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.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{T_c}{(N_a + T_c)},$$

где:

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

T_c – средний период, в течение которого объект недвижимости свободен;

N_a – период, на который заключается договор аренды.

В соответствии с аналитикой (Rway № 266, май 2017) уровень вакантности офисных площадей класса А по состоянию на 1 кв. 2017 г. составляет 19,3%. В рамках настоящего Отчета коэффициент недоиспользования был принят на уровне 19,3%.

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

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.).

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Согласно аналитике (Rway № 266, май 2017), операционные расходы для офисной недвижимости класса А составляют от 2 700 до 8 000 руб. за кв. м.

В соответствии со Справкой, предоставленной Заказчиком, величина расходов на содержание объекта, расположенного по адресу г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А за 2016 год составила 52 767 939 руб. без учета НДС (или 4 796 руб./кв. м). Данная величина соответствует диапазону по рынку, приведенному в Rway, поэтому в рамках настоящего отчета величина операционных расходов для офисных помещений была принята по данным Заказчика.

Для машиноместа размер операционных расходов составляет 30% от размера арендной ставки на основе анализа рынка.

Таким образом, величина операционных расходов составляет 52 806 583 (52 767 939 + 128 814*30%).

Определение величины расходов на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Периодичность проведения ремонта составляет 20 лет для производственно-складской недвижимости (Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений <http://www.docload.ru/Basesdoc/1/1879/index.htm>) и 25 лет для офисной недвижимости (согласно ВСН 58-88). Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

$$P_{\text{зам}} = \frac{C_{\text{рем}} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где: $P_{\text{зам}}$ – ежегодные отчисления в фонд замещения;

$C_{\text{рем}}$ – стоимость капитального ремонта;

i – процентная ставка (средняя ставка для вклада для физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года – 12,56 %²¹ (ББС 11 (282)));

n – периодичность проведения капитального ремонта (периодичность проведения ремонта составляет 25 лет для объектов офисного назначения и 20 лет для паркинга).

Капитальный ремонт, как правило, включает в себя следующие виды работ:

- разборка строительных конструкций;
- восстановление гидроизоляции стен, фундаментов, балконов, лоджий;
- ремонт и усиление стен, несущих конструкций;
- ремонт, усиление и замена перекрытий;
- ремонт и устройство перегородок;
- ремонт и замена кровли;
- ремонт и замена оконных и дверных проемов;
- ремонт и замена полов;
- ремонт и восстановление отделочных покрытий;
- ремонт фасадов с их утеплением.

Необходимо определить стоимость капитального ремонта 1 кв. м. коммерческой недвижимости и паркинга.

Расчет стоимости капитального ремонта помещений приведен ниже, на основе данных, полученных от строительных и ремонтных организации:

Табл. 9.11

Расчет стоимости капитального ремонта офисных помещений, руб.

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт		
		Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость черновых материалов с учетом НДС	Стоимость отделочных материалов с учетом НДС
Стройтехсервис-М	http://www.stroytechservis.ru/portfolio/offices/	7 000	2 800	4 200
"Триколор"	http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/	7 000	2 800	4 200
"СтройСервис-Т"	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700	3 800	5 200
Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		7 233	3 133	4 533
Полная стоимость ремонта с учетом НДС, руб./кв. м		14 900		

²¹<https://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1611r.pdf>

Наименование компаний	Интернет-источник	Капитальный ремонт		
		Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость черновых материалов с учетом НДС	Стоимость отделочных материалов с учетом НДС
Полная стоимость ремонта без учета НДС, руб./кв. м		12 627		
Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком				

Расчет стоимости капитального ремонта паркинга приведен ниже, на основе данных, полученных от строительных и ремонтных организации:

Табл. 9.12

Определение стоимости ремонтных работ паркинга

Источник информации	Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м. с учетом НДС
http://imp-s.ru/	5 250
http://stroy-usluga.ru/	5 985
http://www.cancordia.ru/	6 000
Среднее значение, стоимости капитального ремонта, руб./кв. м. без учета НДС	4 869
Источник информации: консультации с профессиональными участниками рынка	

Расчет резерва на замещение по каждому типу помещений представлен в таблице ниже.

Табл. 9.13

Расчет резерва на замещение

Наименование	Значение	
	Офис	Паркинг
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м	12 627,12	4 869,00
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	25	20
Депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в руб. сроком более 1 года)	12,56%	12,56%
Резерв на замещение, руб./кв. м	86,87	63,32
Общая площадь, кв. м	14110,30	4481,70
Резерв на замещение, руб.	1 225 707	283 778
Источник информации: расчеты Оценщика		

9.2.9. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

Согласно данным, приведенным в анализе рынка (Раздел 7.2.7 настоящего Отчета), ставка капитализации для офисных помещений г. Москвы находится в диапазоне от 9,0% до 10,3%. В рамках настоящего отчета Оценщик использовал ставку капитализации в размере 9,8%, то соответствует среднему значению диапазона.

9.2.10. Результаты определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Объект оценки, представляющий собой бизнес-центр, в своем составе имеет подземную парковку (паркинг), рассчитанную на 144 автомобилей, при этом, подземный паркинг является составляющим нежилого помещения общей площадью 17 705,6 кв. м.

В рамках доходного подхода при определении стоимости объекта оценки, ПВД определялся как сумма арендных платежей от сдачи в аренду офисных помещений и машиномест в подземном паркинге. В свою очередь, арендный поток, генерируемый паркингом, рассчитывался как произведение числа машиномест и средней величины арендной ставки 1 м/м, расположенных в подземной парковке бизнес-центрах класса, соответствующего объекту оценки. Информация о

величине арендной ставки 1 м/м в бизнес-центрах класса, соответствующего объекту оценки, представлена в Разделе 9.2.5 настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

Табл. 9.14

Определение стоимости методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
			г. Москва, просп. 60-летия Октября, д.. 10А
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	11 002,9
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	27 351
3	Количество машиномест	м/места	144
4	Арендная ставка 1 машиноместа без учета НДС	руб./м.место/год	128 814
5	Потенциальный валовый доход (1*2+3*4)	руб.	319 488 590
6	Коэффициент экономического недоиспользования	%	19,30%
7	Потери от недоиспользования помещений (5*6)	руб.	61 661 298
8	Действительный валовый доход (5-7)	руб.	257 827 292
9	Операционные расходы (Площадь офисной части*5 350+стоимость машиноместа*30%)	руб.	52 806 583
10	Резерв на замещение	руб.	1 834 644
11	Чистый операционный доход (8-(9+10))	руб.	203 186 065
12	Ставка капитализации	%	9,80%
13	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (11/12)	руб.	2 073 327 196

Источник информации: расчеты Оценщика

10. 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.

Табл. 10.1

Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Подходы	Стоимость в рамках подхода		Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
		(без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	
1	Сравнительный	Не применялся	Не применялся	Не применялся
2	Доходный	2 073 327 196	1	2 073 327 196
3	Затратный	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, (округленно)				2 073 330 000

Источник информации: расчеты Оценщика

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

2 073 330 000 руб.

(Два миллиарда семьдесят три миллиона триста тридцать тысяч) руб.

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

Стоит отметить, что справедливая (рыночная) стоимость по каждому объекту, входящему в состав Объекта оценки была получена исходя из удельного веса каждого объекта в их совокупной балансовой стоимости.

Табл. 10.2

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

Классификация объектов недвижимости					Справедливая (рыночная) стоимость по состоянию на 30.06.2017, округленно, руб.
№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м / Протяженность, м	Местоположение	
1	77-77-06/103/2012-665	Нежилые помещения	17 705,60	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	1 679 844 000
2	77-77-06/103/2012-666		656,7		123 893 000
3	77-77-06/029/2011-557		182,7		42 978 000
4	77-77-06/121/2009-818	Водопровод	47		29 026 000
5	77-06-02007-000-Д100000020		592,26		30 893 000
6	77-06-02006-000-А100000028		12 893,55		166 696 000
Итого (округленно):					2 073 330 000

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 40

г. Москва

«26» мая 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 Старшего руководителя проектов по оценке **Козлову Татьяну Васильевну**, паспорт 40 99 234781, выдан 12 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 27.09.1999г.:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес – планирования, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
- 3) подписывать от имени Общества результаты работ по оценке и бизнес-планированию, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись **Козловой Татьяны Васильевны**

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»




Подпись **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

РОСГОССТРАХ



ПАО «РОСГОССТРАХ»

**ДОГОВОР № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Москва,

«03» февраля 2016 г.

ПАО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице в лице Уполномоченного представителя Страховщика Шалина Алексея Павловича, действующего на основании Доверенности № 1056-Д от 01.01.2016 года, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03.02.2016 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных

стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

	Страховая сумма, руб.	Тариф, %	Страховая Премия, руб.
4.1. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	520.000.000,00 руб.	0,065	338.000,00 руб.

5. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**
не установлена

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.

6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования, сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.

6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

7. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

7.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **12.02.2016 г.**

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

8.3. Выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по соответствующему договору страхования ответственности оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор.

8.4. Если страховой случай, обусловленный действием (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, наступил, и этот оценщик не имел договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, либо выплата страхового возмещения по договору обязательного страхования ответственности такого оценщика при осуществлении оценочной деятельности не была произведена, то возмещение по настоящему Договору страхования выплачивается в части превышения над 300 000 (Триста тысяч) рублей.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

9.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134.

9.2. Заявление Страхователя с приложениями.

10. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

10.1. Возобновление договора № 7/15/134/933 от 22.01.2015 г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.*

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО «Росгосстрах»

Адрес места нахождения:

119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3

ИНН: 5027089703

Расч. Счет: 40701810900000000187

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

БИК: 044525174

Корр. Счет: 30101810945250000174


А.П.Шалин
Уполномоченный представитель
страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «ЭсАрдЖи-Оценка»

Адрес места нахождения: 105082,

Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

ИНН 2221034139

Расч. Счет: 40702810138290030034

в Стромьинском ОСБ № 5281, Сбербанк

РФ ПАО г. Москва

Корр. Счет: 30101810400000000225

БИК 044525225


В.А.Олейников
Генеральный директор

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСГОССТРАХ»

Дополнительное соглашение № 1 к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.

г. Москва

«21» апреля 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Уполномоченного представителя Страховщика Шалина А.П., действующего на основании Доверенности № 1056-Д от «01» января 2016 г., с одной стороны, и ООО «ЭсАрджи-Оценка», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту - Соглашение) к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года (далее по тексту - Договор страхования) о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон раздел **6 «СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ»** Договора страхования изложить в следующей редакции:

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» мая 2018 г.
- 6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
- 6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования, сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.
- 6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
- 6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

2. В связи с увеличением Срока действия по Договору страхования Страхователь обязуется уплатить дополнительную страховую премию в размере **438.937,00 (Четыреста тридцать восемь тысяч девятьсот тридцать семь и 00/100) рублей.**

Дополнительная страховая премия оплачивается Страхователем единовременно, безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика в срок до «01» мая 2016 г., согласно выставленному счету на оплату.

3. Обязательства Сторон, не затронутые настоящим Соглашением, остаются в неизменном виде.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до окончания срока действия Договора страхования.

5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Подписи сторон
СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

М.П.

Шалин А.П.
Уполномоченный представитель Страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрджи-Оценка»

М.П.

Олейников В.А.
Генеральный директор



ПАО СК «Росгосстрах»
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.
Место нахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору (Полису) № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
ОТ «03» ФЕВРАЛЯ 2016 Г.**

Россия, г. Москва

«12» января 2017 г.

Настоящим подтверждается, что:

- в связи с переименованием Страхователя Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка» (ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260, место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11.) на основании Протокола № 38 от 28 декабря 2016 года Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка»

с 12 января 2017 г. реквизиты Страхователя в Договоре № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года излагаются в следующей редакции:

Наименование ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260
Расч. счёт: 40702810138290030034
в ПАО Сбербанк
Корр. счёт: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Адрес для корреспонденции: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах (1 экземпляр – для Страховщика, 1 экземпляр 1 – для Страхователя), и является неотъемлемой частью Полиса.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»**

М.П. _____
Уполномоченный представитель
А.П.Шалин
Доверенность № 1056-Д от 01.01.2016 г.



**СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»**



М.П. _____
Генеральный директор
В.А.Олейников

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.В. Агаджанова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «15» марта 2017 г.

ДОГОВОР № 1700SB4001107
страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор

г. Москва

«02» марта 2017 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Исполнительного директора Дирекции страхования ответственности Центра корпоративного страхования Агаджановой Майи Вячеславовны, действующего на основании Доверенности №0528-Д от «23» января 2017 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор страхования о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

1.1. По настоящему Договору страхования Страховщик обязуется при наступлении страхового случая возместить в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности ущерб (имущественный вред) третьих лиц, а Страхователь обязуется уплатить страховую премию (страховые взносы) в установленные Договором страхования сроки.

1.2. Настоящий Договор страхования заключен и действует в соответствии с Правилами №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК» (в дальнейшем – Правила, Правила страхования), которые прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, применяются. Положения настоящего Договора страхования имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

1.3. **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.

1.4. **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».

1.5. **Территория страхования:** Российской Федерации (исключая зоны ведения боевых действий и официально объявленные зоны чрезвычайных ситуаций).

1.6. Договор страхования считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая (также по тексту **Выгодоприобретатель, Потерпевшее лицо**).

1.7. Правила страхования, заявление на страхование, заполненное Страхователем, а также другие документы, указанные в разделе 9 настоящего Договора страхования, являются его неотъемлемой частью.

2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

2.1. **Страховым случаем** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором страхования, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя

Страховое акционерное общество «ВСК»

страховой случай, Страховщик имеет право на компенсацию своих расходов на ведение дела за счет страховой премии, которую Страхователь уплатил или обязан уплатить по Договору страхования, если оплата страховой премии производится в рассрочку, а также на оставшуюся часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовал Договор страхования.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 10 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация,
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
ИНН 7710026574 КПП 997950001
Р./сч. 40701810600020001241
Кор./сч. 30101810400000000225
Банк: ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс. (495) 727-44-44

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭсАрДжи-Консалтинг»

Место нахождения: 105082, г. Москва, ул.
Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН 2221034139
Р./сч. 40702810138290030034
Кор./сч. 30101810400000000225
Банк: ПАО «Сбербанк России» г. Москва
БИК 044525225
Тел. + 7 (495) 797-30-31
Факс: + 7 (495) 797-30-31
e-mail: info@srgroup.ru, NikolaidisYS@srgroup.ru

От имени Страховщика:

 /М.В. Агаджанова/
М.П.

От имени Страхователя:

 /В.А. Олейников/
М.П.



Форма № 50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"ЭСАРДЖИ-КОНСАЛТИНГ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 0 2 2 2 0 0 9 1 1 2 6 0

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"12" января 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2 1 7 7 7 4 6 2 5 0 5 1 5

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭСАРДЖИ-КОНСАЛТИНГ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "ЭСАРДЖИ-КОНСАЛТИНГ"
4	ИНН	2221034139
5	КПП	770101001

Сведения о заявителях при данном виде регистрации

6	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
Данные заявителя, физического лица		
7	Фамилия	ОЛЕЙНИКОВ
8	Имя	ВЛАДИМИР
9	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
10	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	463308990549

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

1

1

11	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
12	Документы представлены	на бумажном носителе
2		
13	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
14	Номер документа	14
15	Дата документа	27.12.2016
16	Документы представлены	на бумажном носителе
3		
17	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
18	Документы представлены	на бумажном носителе
4		
19	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
20	Документы представлены	на бумажном носителе
5		
21	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ НА ЕЛКИНУ А.П.
22	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"12" января 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор



Суханова Оксана Владимировна

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» декабря 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00723
номер свидетельства

**Ковалев
Дмитрий Александрович**
ИНН 772411386830
Россия, 115551, г. Москва, Каширское шоссе, д.92, корп. 3, кв. 358
Паспорт: 4511, № 228453, выдан Отделом УФМС России
по гор. Москве по району Орехово-Борисово Северное, 11.07.2011
код подразделения: 770-039

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 0078330-0465829/16 ОО

«20» октября 2016 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 0078330-0465829/16ОО от «17» октября 2016 г. (далее – Договор страхования) с Ковалевым Дмитрием Александровичем на условиях, изложенных в настоящем документе, а Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.4. При наступлении страхового случая возмещаются:

2.4.1. реальный ущерб.

3. Страховая сумма. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

3.2. Безусловная франшиза не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования нечисляется с 00 часов 00 минут «20» октября 2016 года до 24 часов 00 минут «19» октября 2017 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик
Заместитель начальника Отдела андеррайтинга по страхованию
общегражданской и профессиональной ответственности



Ржевская Е.М.
Ф.И.О
от 26.12.2015г.

**ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Москва

«12» января 2017 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 на основании Заявления Страхователя от «03» февраля. 2016 года и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату

	В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» мая 2018 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года. 2. Все прочие условия, не оговоренные в Полисе страхования регламентируются упомянутыми выше Правилами страхования, а также Договором страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года. 3. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Росгосстрах»

Филиал ПАО «Росгосстрах» в
Москве и Московской области,

Шалин А.П.

(Доверенность № 1056-Д от «01» января 2016 г.)

М.П.



12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ




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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17 705,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: антресоль I, 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 удельный) 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.

м.п.

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:

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

ЮРОВСКАЯ М. А.

МП

(подпись)

77-АН

192429





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

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 МАР 2011**

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

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

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев 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

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 эксплуа- тацион- ные расход- ы	входят коммуналь- ные 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	x	11 мес с пролонгацией	Автоэкспромимпорт ООО
2	5,00	офис	6 750,00	1 029,66	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Голубино-2 ООО
3	4,50	офис	3 375,00	514,83	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Денское ООО
4	7,20	офис	14 000,00	2 135,59	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Чернов Николай Николаевич
5	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Кедр ООО
6	2 356,70	офис+ 29 машиномест	2 262 762,00	345 167,08	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Машинприборэксим ООО
7	18,00	офис	27 877,50	4 252,50	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Машинприборэксим ООО
10	4,00	офис	7 000,00	1 067,80	да	да	x	11 мес с пролонгацией	МТС ПАО
11	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	x	11 мес с пролонгацией	НЖК Холдинг ОАО
12	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией	НЖК-Стройсервис ООО
13	4 726,80	офис+ 40 машиномест	5 832 160,00	889 651,53	да	да	x	11 мес с пролонгацией	НРК ООО - арендатор
14	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией	НРК-Строй ООО
15	5,00	офис	6 750,00	1 029,66	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Острожки ООО
16	205,00	офис+ 45 машиномест	550 000,00	83 898,31	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Принципал Плаза АНО по эксплуатации нежилого здания 60
17	30,00	офис	40 500,00	6 177,97	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Пром Тех Лизинг ООО
18	16,00	офис	40 115,00	6 119,24	да	да	x	11 мес с пролонгацией	РОСНАНО ОАО
19	16,00	офис	23 440,00	3 575,59	да	да	x	11 мес с пролонгацией	СВИССАМ ООО
20	23,10	офис	33 841,50	5 162,26	да	да	x	11 мес с пролонгацией	СЕРВИС ПРИНЦИПАЛ ПЛАЗА ООО
21	6,00	офис	8 100,00	1 235,59	да	да	x	11 мес с пролонгацией	ТД "НЖК" ООО
22	302,10	столовая	630 000,00	96 101,69	да	да	x	11 мес с пролонгацией	УК РОСНАНО ООО
23	630,50	физкультурно- оздоров. компле	1 083 334,00	165 254,34	да	да	x	11 мес с пролонгацией	УК РОСНАНО ООО
22	6,00	офис	9 292,50	1 417,50	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Финансовое агентство ООО
23	4,00	офис	6 195,00	945,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией	Хейграунд ООО
24	42,50	офис	31 000,00	4 728,81	да	да	x	11 мес с пролонгацией	ЦОП "СБ КОНУС" ООО
ИТОГО по объекту	8 434,40	x	10 654 375,00	1 625 243,64	x	x	x	x	
справочно не сдано в аренду	10 157,60	x	x x		x	x	x	x	
справочно общая площадь	18 592,00	x	x x		x	x	0,26	x	
объект недвижимости по адресу Москва, 2-й Вязовский переулок, д. 8									
1	1 446,20	офис	2 272 286,69	346 620,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией	НРК ООО - арендатор
ИТОГО по объекту	1 446,20	x	2 272 286,69	346 620,00	x	x	x	x	
справочно не сдано в аренду	0,00	x	x x		x	x	x	x	
справочно общая площадь	1 446,20	x	x x		x	x		x	

Примечание*)

Размер коммунальных и эксплуатационных услуг не выделяется.

СПРАВочно:

1 подземный этаж - площадь под паркинг - 1772,5 м2, кол-во парковочных мест - 55
3 подземный этаж - 2709,2 м2, кол-во парковочных мест - 89



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ВУШЕВ О.А.

СПРАВКА ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ЭПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ"
по состоянию на 30.12.16

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)	28 469 735	22 221 506	4 248 229	35 112 000
кабельная линия, расположенная по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.03.11)	144 170 331	121 031 883	23 138 448	189 462 000
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	21 122 954	4 038 211	32 991 000
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	13 769 994	2 632 499	48 847 000
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	42 590 645	8 142 329	140 814 000
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	1 148 306 576	219 529 199	1 909 264 000
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ описного 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	217 790 985	22 726 015	459 740 000
ИТОГО по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	x	1 630 772 473	1 369 043 557	261 728 916	2 356 490 000
ИТОГО по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Вязовский пер., дом 8	x	240 517 000	217 790 985	22 726 015	459 740 000
ВСЕГО ПО ЭПИФН "Саввинские палаты"	x	1 871 289 473	1 586 834 542	284 454 931	2 816 230 000

Генеральный директор

Карпушев О.А.

Примечание:

*) Дата постановки всех объектов внутри здания на проспекте 6-летия Октября - 07.04.11, впоследствии из одних помещений выделялись другие с выдачей соответствующих свидетельств госрегистрации, даты которых проставлены в таблице в скобках

**) Начисление амортизации производится последним календарным днем каждого месяца месяца

***) Данные приведены в последней оценке на 01.07.2016г.



Кадастровые паспорта на нежилые помещения



ООО УК «НРК-Капитал»

121019 г.Москва, ул.Энженерная, 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)



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)

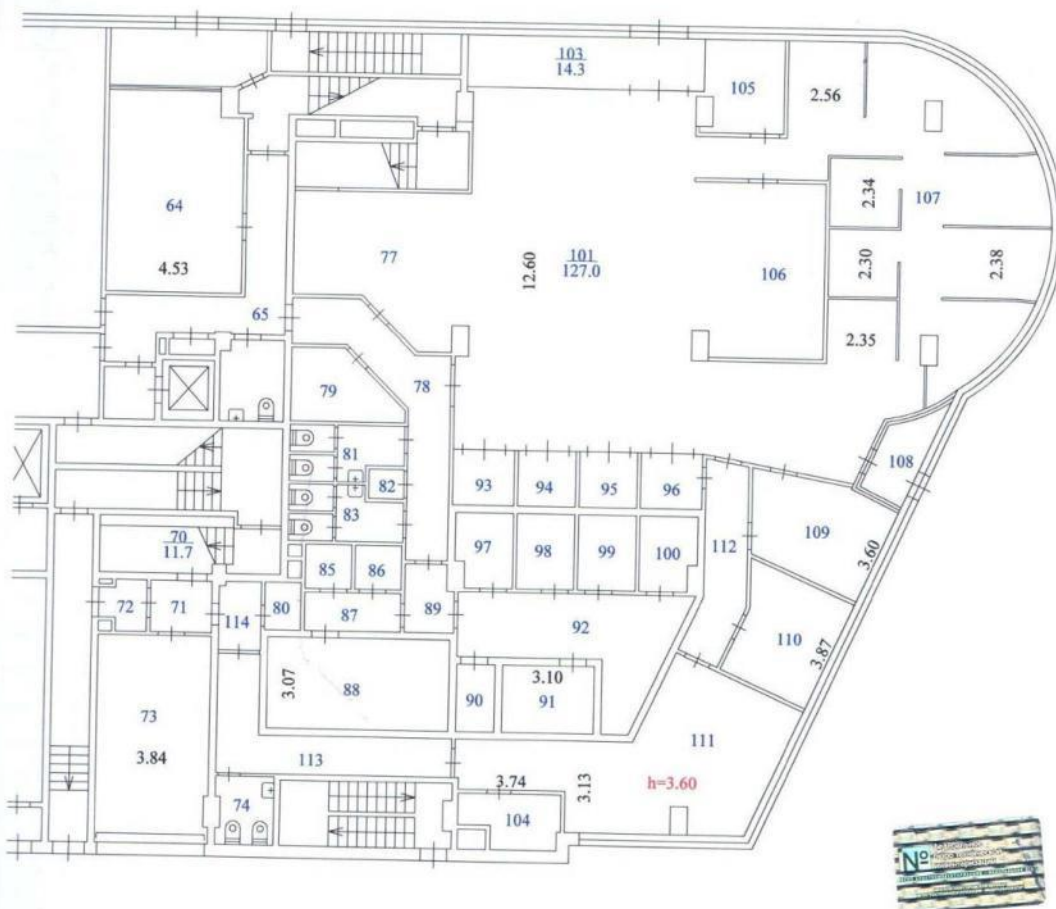
Начальник отдела технической инвентаризации производственного
Управления Московского городского
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация –
Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



1-ый этаж



Позтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреспр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	РФ
Лист 1	Позтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А	Масштаб
Листов 1		1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.
03.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.
03.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.
		Подпись

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	

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)



Проверка подлинности:



<http://rti77.ru>



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

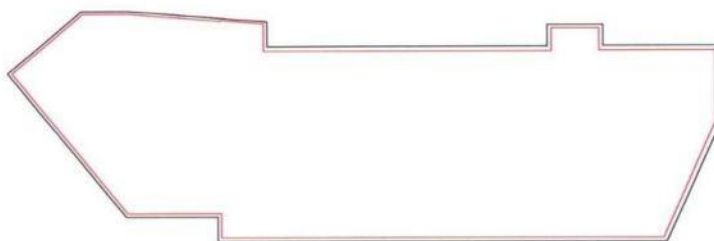
Лист №2, всего листов 6

Кадастровый номер _____

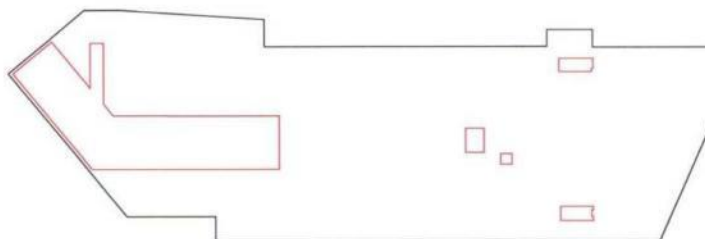
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003 _____

2. План расположения помещения на этаже

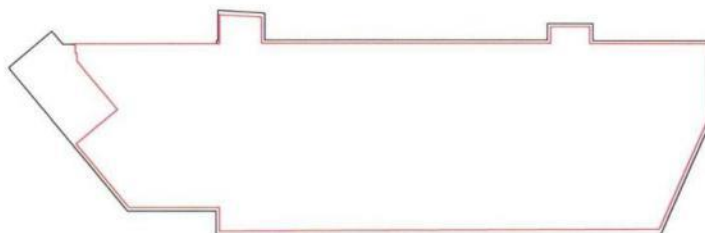
3 подземный этаж



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

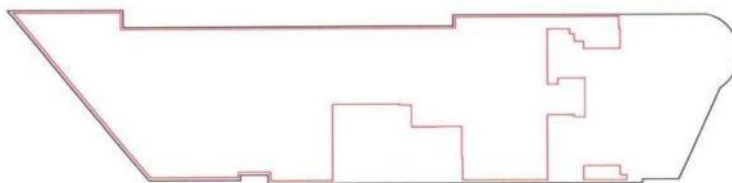
Лист №3, всего листов 6

Кадастровый номер _____

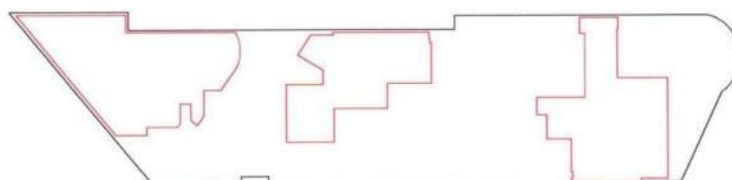
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

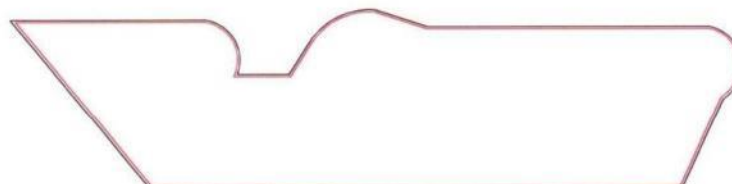
1-ый этаж



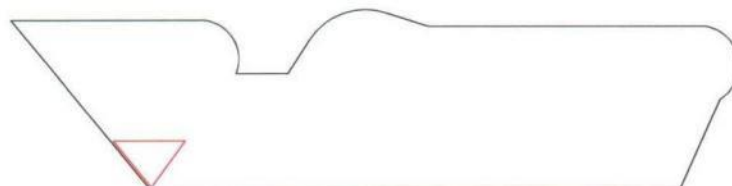
Антресоль 1



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

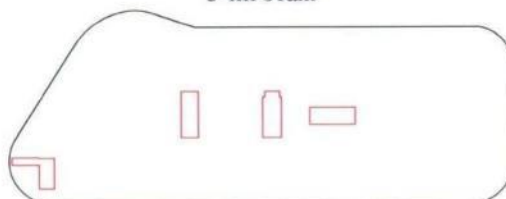
Лист №4, всего листов 6

Кадастровый номер _____

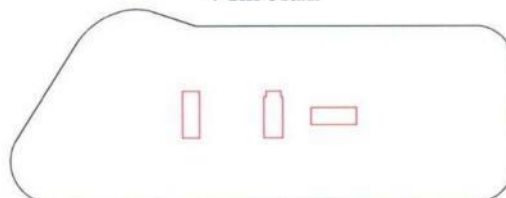
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

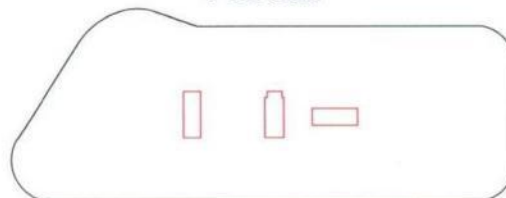
3-ий этаж



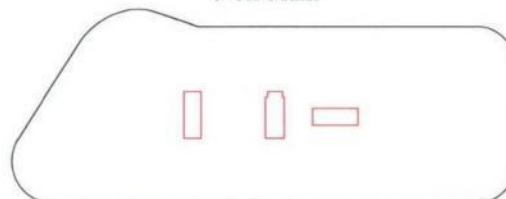
4-ый этаж



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

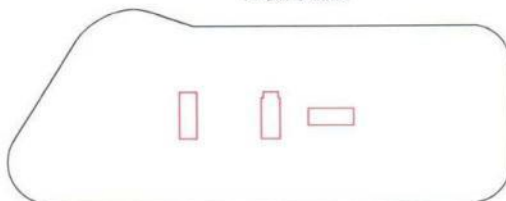
Лист №5, всего листов 6

Кадастровый номер _____

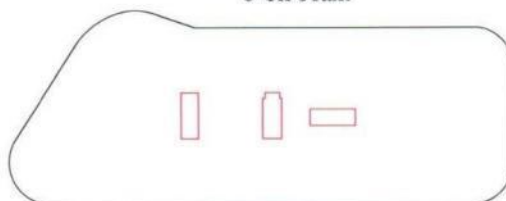
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

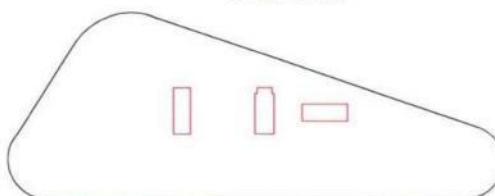
7-ой этаж



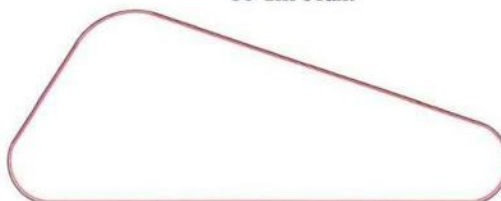
8-ой этаж



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

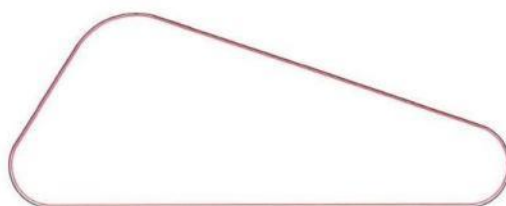
Лист №6, всего листов 6

Кадастровый номер _____

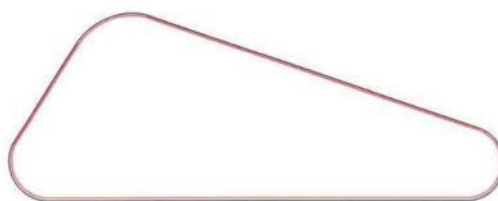
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

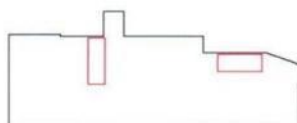
11-ый этаж



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		

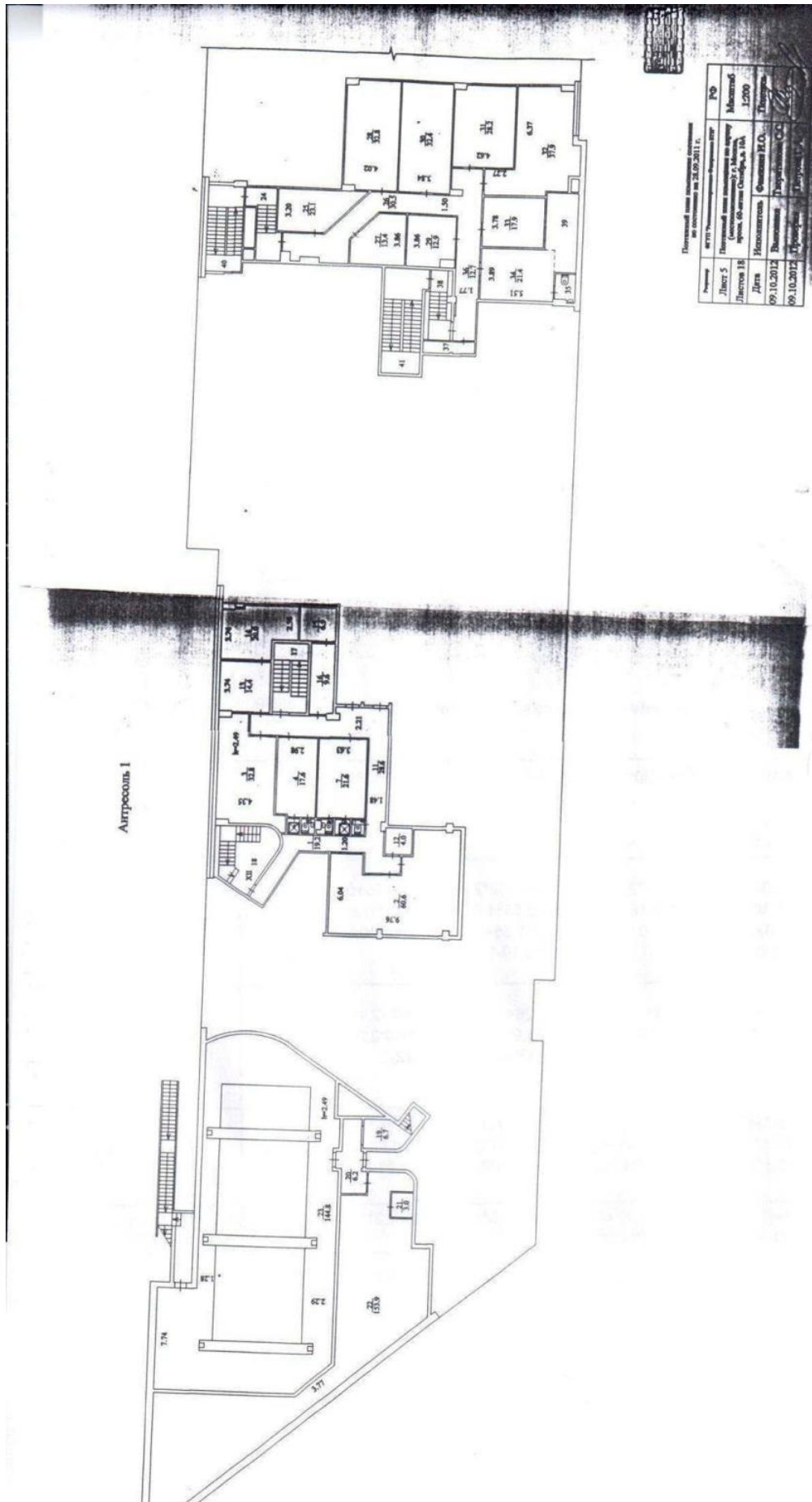
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

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

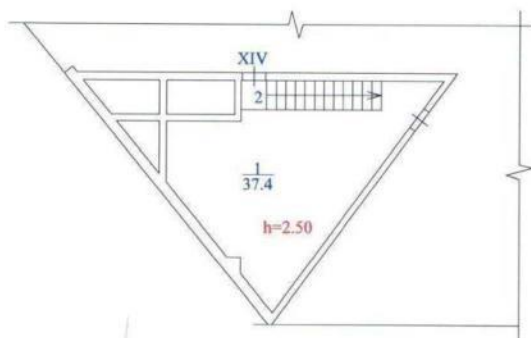


С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)





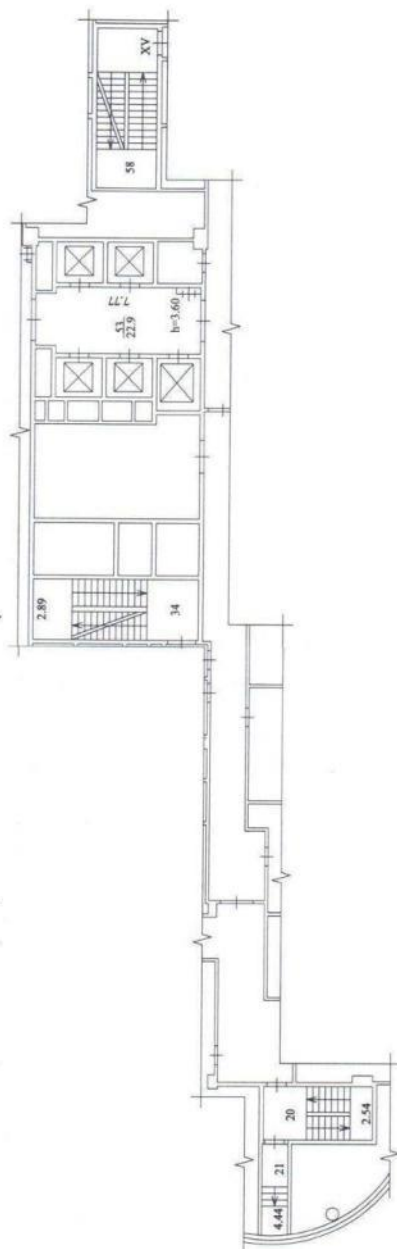
Антресоль 2



Позтажний план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 7	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.	

3-ий этаж

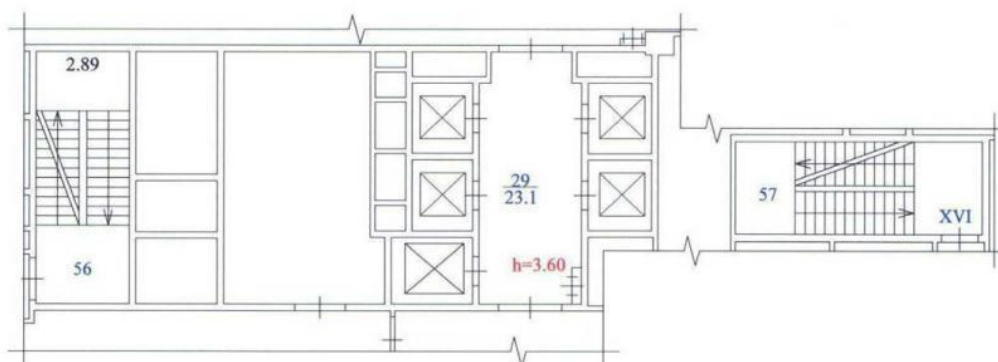


Потажный план помещений составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

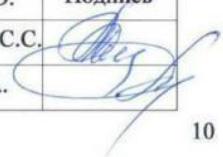
Регистр	ФУП "Реставрационно-Финишные РНР"	Р-Ф
Лист 8	Потажный план помещений по адресу (местонахождение): г. Москва, проект. 65-летия Октября, д. 10А	Масштаб 1:200
Листов 18		
Дата	Исполнитель	Получил
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.

9

4-ый этаж

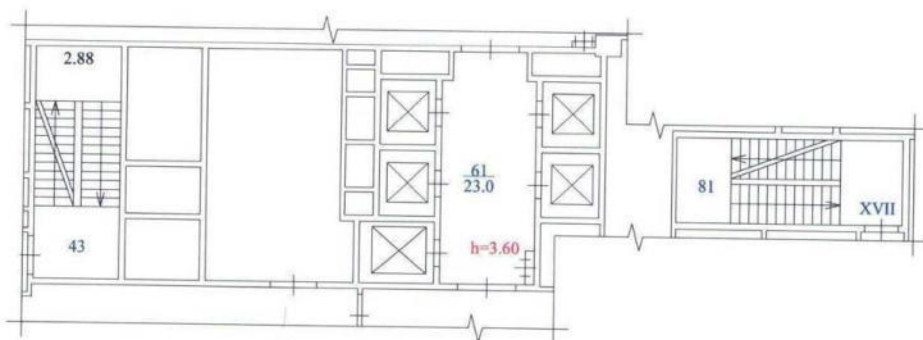


Потажный план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

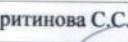
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 9	Потажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб
Листов 18			1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

10

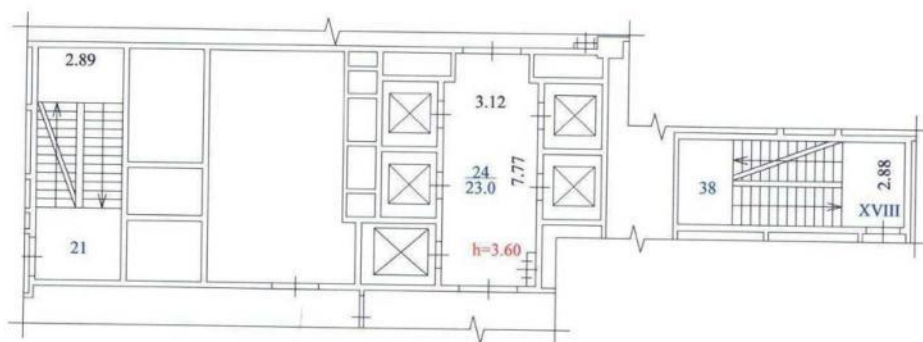
5-ый этаж



Позтажный 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.	

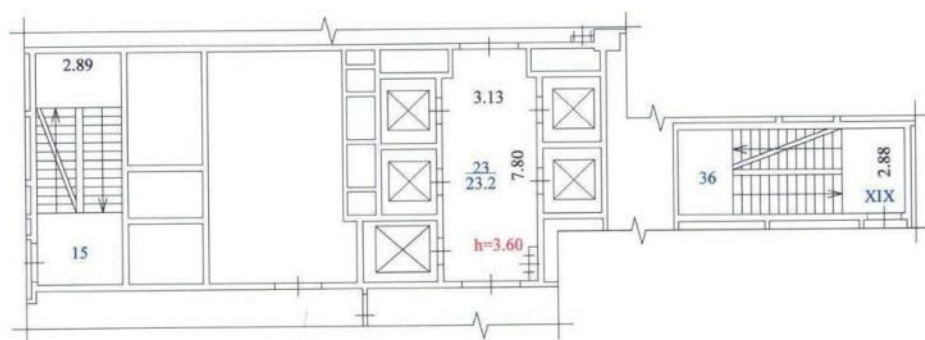
6-ой этаж



Потажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 11	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.	

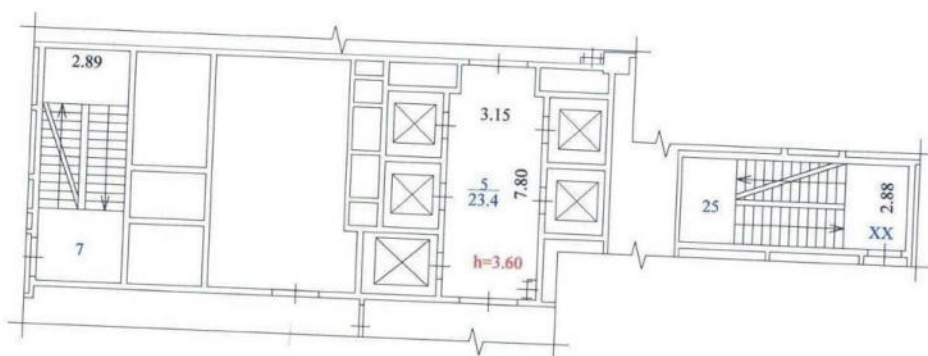
7-ой этаж



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
Листов 18			1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

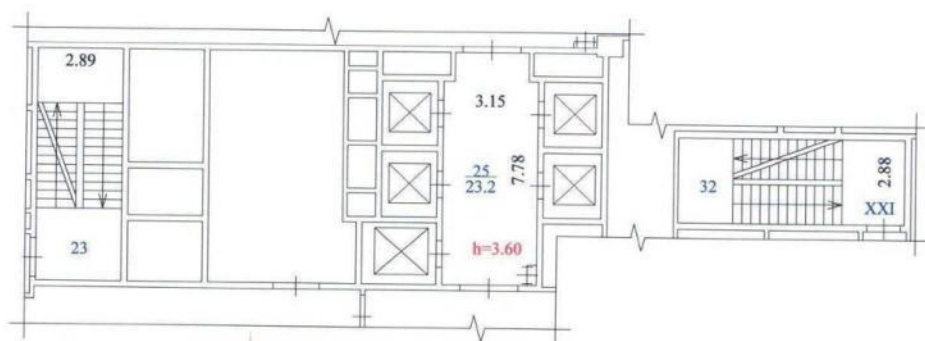
8-ой этаж



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.

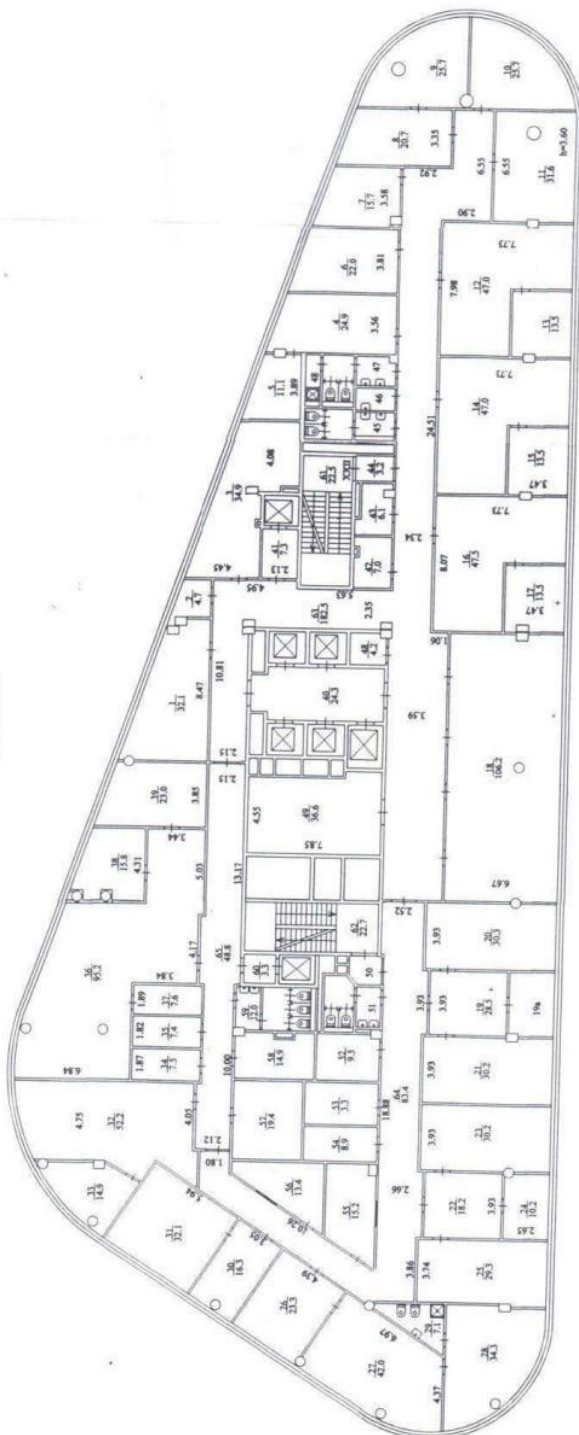
9-ый этаж



Поэтажный план помещения составлен
 по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 14	Поэтажный 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.	

10-ый этаж



Полученный план помещений составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Лист 15	Полученный план помещений по адресу	РФ
Листов 18	(исполнитель) г. Москва	Масштаб
	Фирма ООО «Сейф» и. П.А.	1:200
Дата	Исполнитель	Получен
09.10.2012	Выполнен	09.10.2012
09.10.2012	Проверен	09.10.2012
	Петрова Г.А.	

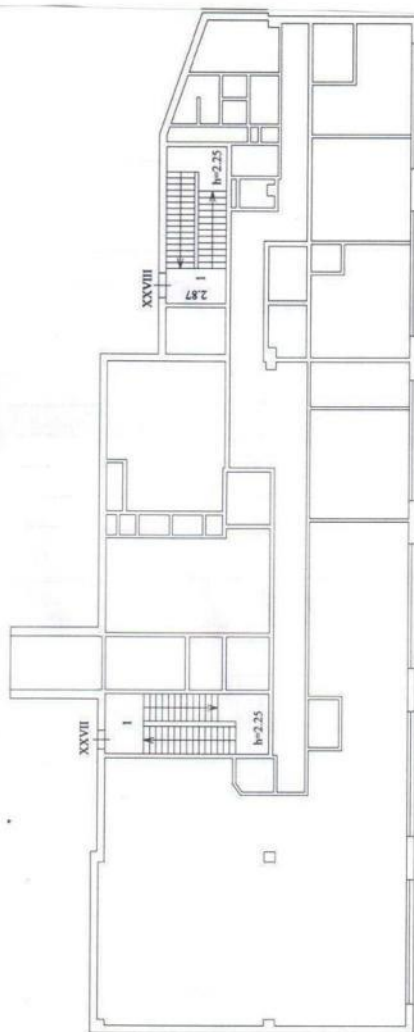
11-й этаж



Плановый лист плана 11-го этажа
на основании от 28.09.2011 г.

Регистр	арх. №	Наименование	Вид документа	№
Лист 16	11-01	Плановый лист плана 11-го этажа	Масштаб	1:200
Лист 18	11-02	Плановый лист плана 11-го этажа	Масштаб	1:200
Дата	09.10.2012	Выполнен	Проверен	09.10.2012
Исполнитель	Филиппов И.О.	Выполнен	Проверен	09.10.2012
Получатель	Получатель	Проверен	Проверен	09.10.2012
Получатель	Получатель	Проверен	Проверен	09.10.2012

Надстройка



Поттальский план помещений сечения
 по состоянию на 28.09.2011 г.

Регистр	№ 171	Формат	РФ
Лист 18	Поттальский план помещений по адресу (исполнитель): г. Москва, просп. 65-летия Октября, д. 10А	Масштаб 1:200	Масштаб
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Твердинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петров Г.А.	

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 подземный	I	1	гараж		2709,2	2709,2		2,78	
A	3 подземный	I	2	тамбур		2,6		2,6	2,78	
A	3 подземный	I	3	лестница		12,8		12,8	2,78	
A	3 подземный	I	4	тамбур		3,2		3,2	2,78	
A	3 подземный	I	5	лестница		12,5		12,5	2,78	
A	3 подземный	I	6	подсобное		6,6		6,6	2,78	
A	3 подземный	I	7	тамбур		3,8		3,8	2,78	
A	3 подземный	I	8	санузел		9,4		9,4	2,78	
A	3 подземный	I	9	лифтовой холл		13,4		13,4	2,78	
A	3 подземный	I	10	подсобное		5,2		5,2	2,78	
A	3 подземный	I	11	венткамера		26,3		26,3	2,78	
A	3 подземный	I	12	тамбур		2,8		2,8	2,78	
A	3 подземный	I	13	комната охраны		6,3	6,3		2,78	
A	3 подземный	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									
A	Антр есол ь I	XII	21	венткамера		3,0		3,0	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	22	венткамера		153,9		153,9	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	23	техническое		144,8		144,8	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	24	лестничная клетка		8,4		8,4	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	25	кабинет		23,1	23,1		2,49	
A	Антр есол ь I	XII	26	коридор		30,5		30,5	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	27	техническое		13,4		13,4	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	28	кабинет		32,8	32,8		2,49	
A	Антр есол ь I	XII	29	техническое		12,9		12,9	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	30	кабинет		32,4	32,4		2,49	
A	Антр есол ь I	XII	31	кабинет		28,2	28,2		2,49	
A	Антр есол ь I	XII	32	кабинет		37,9	37,9		2,49	
A	Антр есол ь I	XII	33	техническое		17,9		17,9	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	34	техническое		21,4		21,4	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	35	санузел		2,7		2,7	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	36	коридор		12,7		12,7	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	37	техническое		3,4		3,4	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	38	лестничная клетка		11,3		11,3	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	39	подсобное		12,8		12,8	2,49	
A	Антр есол ь I	XII	40	лестничная клетка		17,3		17,3	2,49	
A	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		5,8		5,8	3,60	
A	2	XIII	2	зал		100,8	100,8		3,60	
A	2	XIII	3	кабинет		8,9	8,9		3,60	
A	2	XIII	4	тамбур		19,8		19,8	3,60	
A	2	XIII	5	техническое		4,5		4,5	3,60	
A	2	XIII	6	санузел		8,4		8,4	3,60	
A	2	XIII	7	сауна		5,2		5,2	3,60	
A	2	XIII	8	раздевалка		13,2		13,2	3,60	
A	2	XIII	9	санузел		1,4		1,4	3,60	
A	2	XIII	10	санузел		1,0		1,0	3,60	
A	2	XIII	11	санузел		1,0		1,0	3,60	
A	2	XIII	12	санузел		1,4		1,4	3,60	
A	2	XIII	13	раздевалка		15,3		15,3	3,60	
A	2	XIII	14	санузел		8,4		8,4	3,60	
A	2	XIII	15	сауна		5,2		5,2	3,60	
A	2	XIII	16	санузел		2,8		2,8	3,60	
A	2	XIII	17	санузел		4,2		4,2	3,60	
A	2	XIII	18	подсобное		8,4		8,4	3,60	
A	2	XIII	19	зал		77,5	77,5		3,60	
A	2	XIII	20	коридор		95,0		95,0	3,60	
A	2	XIII	21	холл		68,2		68,2	3,60	
A	2	XIII	22	санузел		1,2		1,2	3,60	
A	2	XIII	23	санузел		3,7		3,7	3,60	
A	2	XIII	24	раздевалка		13,1		13,1	3,60	
A	2	XIII	25	санузел		4,3		4,3	3,60	
A	2	XIII	26	санузел		1,2		1,2	3,60	
A	2	XIII	27	санузел		1,2		1,2	3,60	
A	2	XIII	28	санузел		5,5		5,5	3,60	
A	2	XIII	29	раздевалка		22,6		22,6	3,60	
A	2	XIII	30	кабинет		24,7	24,7		3,60	
A	2	XIII	31	лестничная клетка		13,2		13,2	3,60	
A	2	XIII	32	зал		405,1	405,1		3,60	
A	2	XIII	33	лестничная клетка		11,2		11,2	3,60	
A	2	XIII	34	кухня		144,8		144,8	3,60	
A	2	XIII	35	лестничная клетка		13,5		13,5	3,60	
A	2	XIII	36	коридор		35,5		35,5	3,60	
A	2	XIII	37	санузел		1,4		1,4	3,60	
A	2	XIII	38	лифтовой холл		3,3		3,3	3,60	
A	2	XIII	39	тамбур		3,3		3,3	3,60	
A	2	XIII	40	санузел		2,1		2,1	3,60	
A	2	XIII	41	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 МосгорВТИ (Юго-Западное N 1 ТВТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МХ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного N 1 ТВТИ

КОПИЯ ВЕРНА

М.П.

Н.В.Николенко
(инициалы, фамилия)
Юго-Западного №1 ТВТИ



02 60 00 01 25 00 5

Юго-Западное N 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.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	прочее	47,0	47,0		прочая			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

5 Юго-Западное № 1
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 60 09 0135504

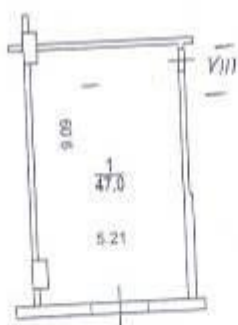
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

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.

Грушина
Ольгa Владимировна
Зам. начальника
Н.П. ВИКОЛОНКОВ
(Южно-Уральск, 2-441204)

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)

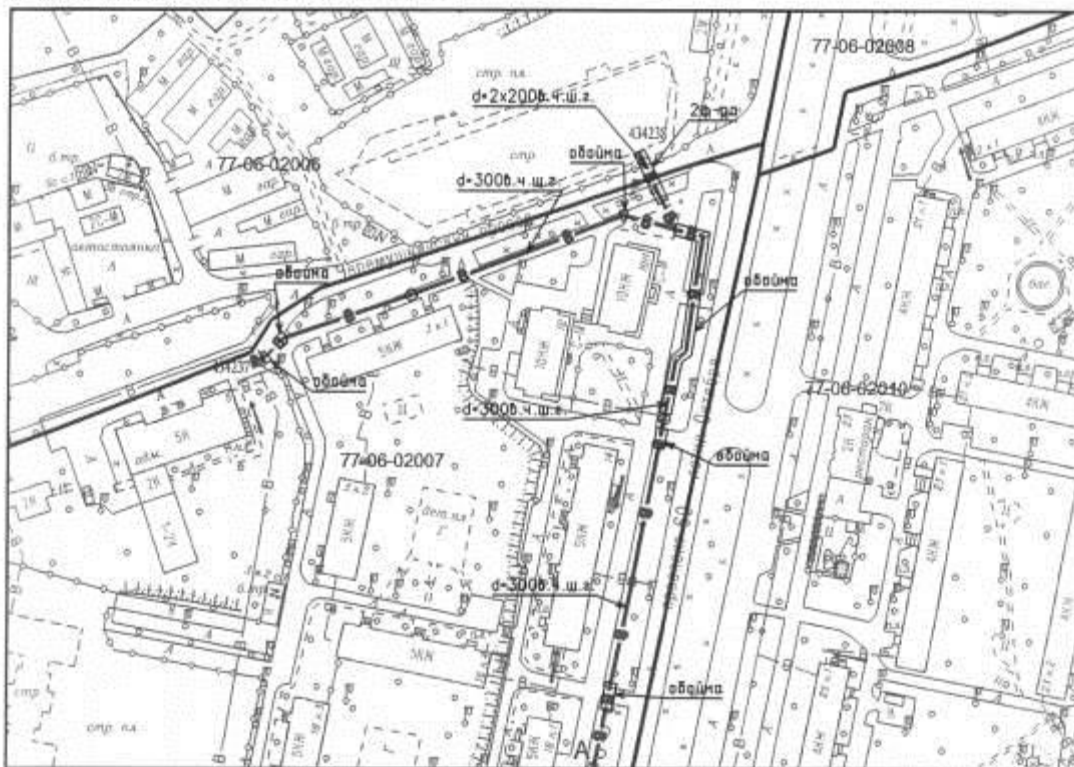
Лист № 2, всего листов 3

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

77-06-02007-000-Д100000020

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения

— 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

Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

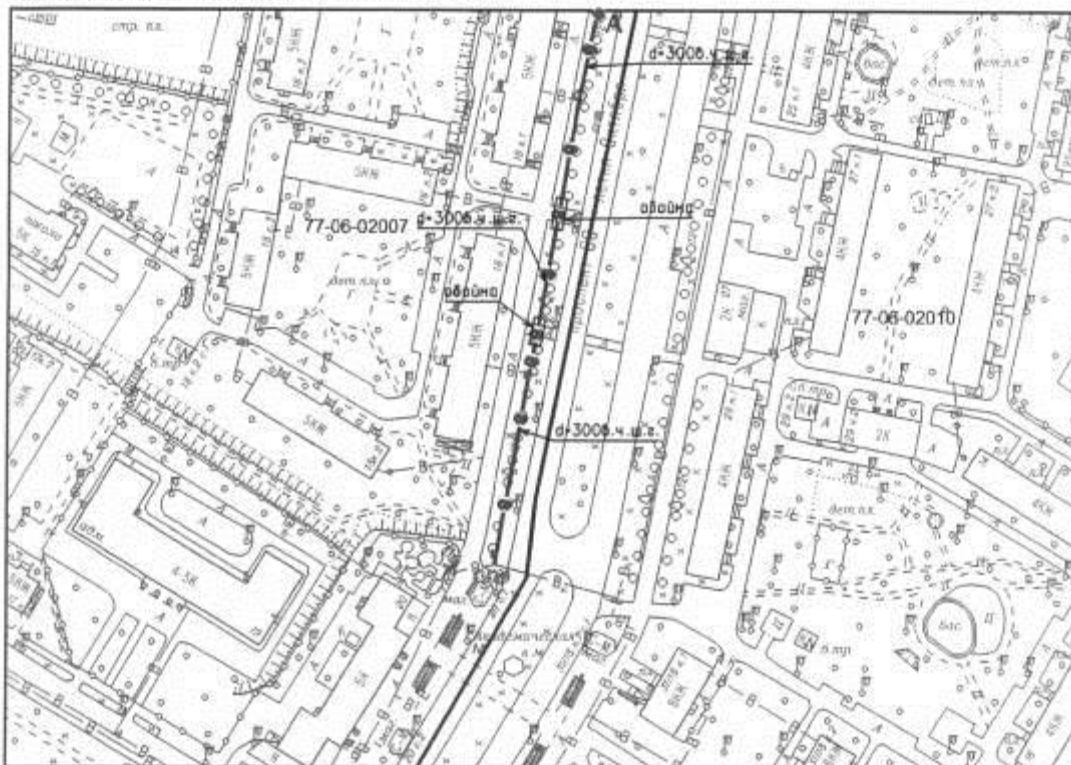
Лист № 3, всего листов 3

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) *И. В. Раклова*

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)

И. В. Раклова

Учетная карточка

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

Учетный номер	Адрес коммуникации (коммуникация)	№ исп. чертежа	Количество планов
Изготовление кадастрового паспорта М1:10000			
125143	проспект 60-летия Октября, д.10А, проспект 64 летия Октября, вл.12 (Кабельная линия)	2007 (№6718а-07); 2007 (№7876а-07); 2007 (№7914а-07) 2007 (№8041а-07); 2007 (№8042а-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

Спецификация / № 2

14.СЕН.09 15.04.10

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 (ком.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 (ком.1-8)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 06.07.2009
- 1.11. ГУП МосгортГИ (Юго-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 24 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ



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

Зам. начальника
Юго-Западного ТБТИ
Клифатор Ефдокия Алексеевна



02 60 11 0045375

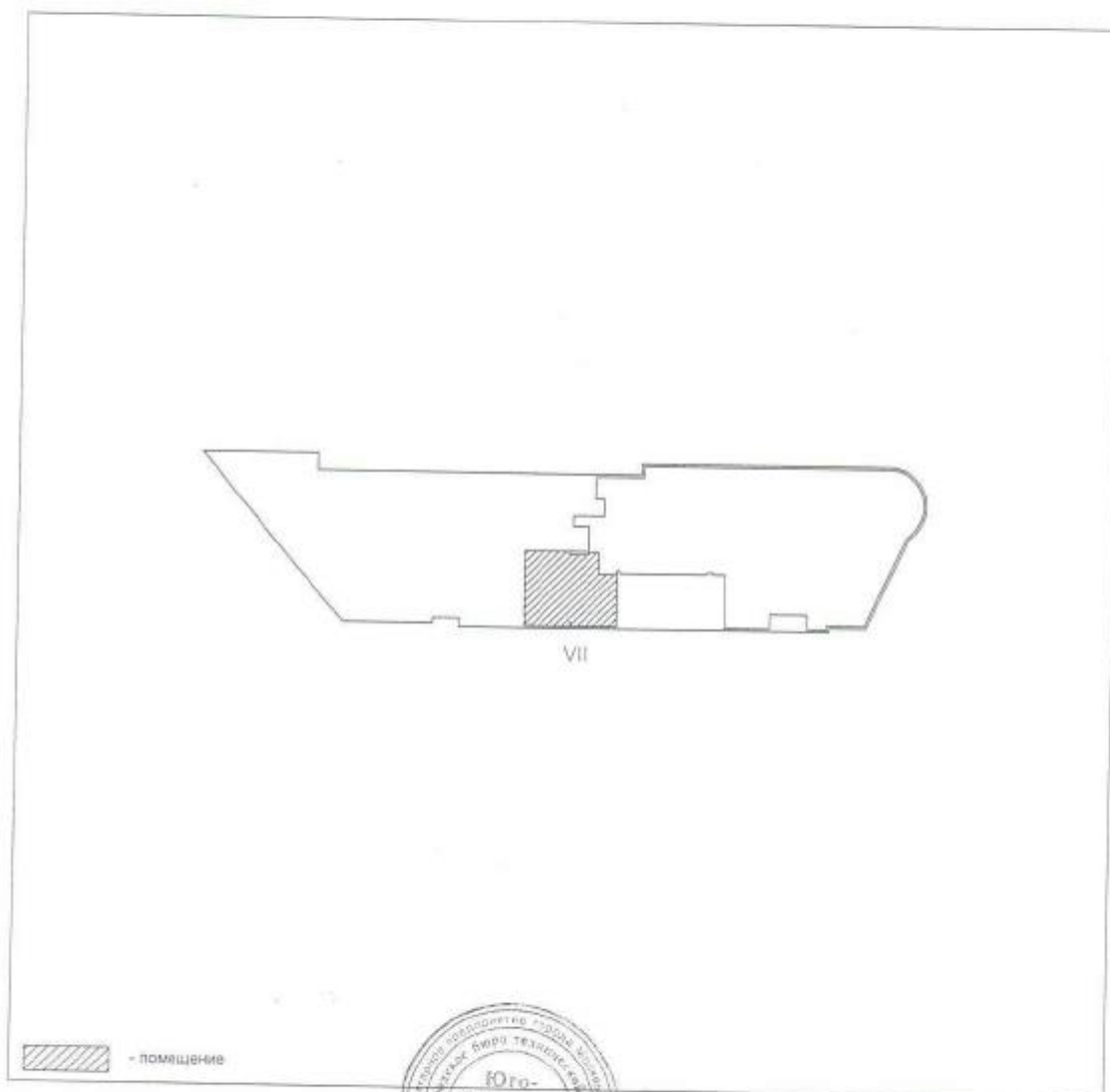
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

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
Киндлер Егория Александровича

Ю. Н. Пытанкова
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. ПОМЕЩ. № VII
КОРП. (СТР.) №	()		ДОМ № 10А
ПО (УЛ./ПЕР.)	просп. 60-летия Октября		
Юго-Западный административный округ		г. МОСКВЫ	

1 и **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. <i>[Signature]</i>
Проверил	Рукина В. В. <i>[Signature]</i>
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.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,8		2,8	учрежд.			360
	2	офис	100,9	100,9		учрежд.			
	3	офис	34,2	34,2		учрежд.			
	4	коридор	36,6		36,6	учрежд.			
	5	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
	6	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
	7	умывальная	3,0		3,0	учрежд.			
	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
Викторина 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 «13» 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

СПРАВКА ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ЭПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ"
по состоянию на 30.06.17

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	24 162 227	2 287 508	32 212 000
кабельная линия, расположенная по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	07.04.11 (18.03.11)	144 170 331	131 711 167	12 459 164	173 815 000
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	22 086 744	2 174 421	30 266 000
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	14 984 993	1 417 500	44 813 000
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	46 348 643	4 384 331	129 184 000
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)	1 367 635 775	1 249 627 744	118 208 030	1 751 580 000
Объект недвижимости офисного назначения общей площадью 1 446,2 кв.м. с правом аренды земельного участка под лптом застройки, расположенные по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Вязовский пер., дом 8	28.05.07	240 517 000	229 153 993	11 363 007	447 742 000
ИТОГО по адресу: 117036, г. Москва, 60-летия Октября пр-т, д. 10А	x	1 630 772 473	1 489 841 518	140 930 955	2 161 870 000
ИТОГО по адресу: 119121, г. Москва, 2-й Вязовский пер., дом 8	x	240 517 000	229 153 993	11 363 007	447 742 000
ВСЕГО ПО ЭПИФОН "Саввинские палаты"	x	1 871 289 473	1 718 995 511	152 293 962	2 609 612 000

Генеральный директор

Карпушев О.А.

Примечание:

*) Дата постановки всех объектов внутри здания на проспекте 6-летия Октября - 07.04.11, впоследствии из одних помещений выделялись другие с выданы соответствующих свидетельств гос регистрации, даты которых проставлены в таблице в скобках

**) Начисление амортизации производится последним календарным днем каждого месяца

***)) Данные приведены в последней оценке на 30.12.2016г.

1. Расходы без НДС по объекту по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер. д. 8	2 552 998
услуги оценщика (ООО Эс-Ар-Джи оценка)	97 468
налог на имущество	749 959
Расходы на содержание объекта, в т.ч.	2 455 540
то	0
ремонт	0
расходы по договорам с поставщиками услуг	2 455 540
из них:	0
аренда земли на Вражском	612 253
коммунальные платежи	1 758 540
в т.ч. мосводосбыт - водоснабжение	52 515
мосводосток - сброс сточных вод	9 944
мосэнергосбыт - теплоснабжение	677 471
мосэнергосбыт - электроснабжение	1 018 610
ИНГОССТРАХ - страхование лифты	2 000
КОМПЛЕКС-ИНЖЕНЕРИНГ - то охранной сигнализации на вражском	27 000
хозрасходы	53 297
в т.ч.:	
Марко-Пул ООО(бассейн)	0
СервисГрупп ООО - то пожарной сигнализации	50 847
прочие	2 450
2. Расходы без НДС по объекту по адресу г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А:	85 404 553
услуги оценщика (ООО Эс-Ар-Джи оценка)	322 881
госпошлины	200 000
налог на имущество	6 543 029
Расходы на содержание объекта, в т.ч.	52 767 939
услуги УК объекта (АНО Принципал Плаза), БЕЗ коммунальных услуг	27 197 236
то	27 197 236
трехсторонний - содержание общ. площадей	15 533 908
то собственных площадей	8 513 805
то лифтов	2 591 573
ФОК	557 950
ремонт	0
ремонт оборудования бассейна на 60 лет (подогрев воды) 59684	0
расходы по договорам с поставщиками услуг	25 570 703
из них:	
коммунальные платежи	15 435 255
ИНГОССТРАХ - страхование	841 267
ЧОП КОНУС - охрана на 60-лети Октября (354 000)	3 600 000
СОЮЗ ООО, СИТИ -М - ремонт	361 110
хозрасходы, в т.ч.	5 333 072
АКВАМАСТЕР - обслуживание бассейна на 60 лет	265 956
ЛАФЕТ М - то систем водяного и газового пожаротушения (150 000)	1 800 000
ЛАФЕТ М - проверка огнетушителей (89 870)	
СЕРВИС-911 - пожарная охрана на 60 лет (115 000)	1 380 000
ЦТБ - то инженерных системы контроля доступа (150 000)	1 525 424
ЦТБ - ремонт усилителей системы контроля оборудования	353 278
МОСКОЛЛЕКТОР ГУП = (тех. эксплуатации сетей)	4 414
прочие	4 000

Генеральный директор
Сиссет Менеджмент
Managing Company
NRC - Capital
Asset Management
Limited Liability Company
Moscow, Russia
Корпушев О.А.

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

Расчет арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

Объект-аналог № 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159338322/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for an office space in Moscow, located in the Lomonosovsky district, near the Akademika Pilyugin street. The listing includes the following details:

- Address:** Москва, район Ломоносовский, ул. Академика Пилюгина, 22
- Price:** 268 125 – 827 292 руб. в месяц
- Area:** 117 – 361 м²
- Floors:** 3 из 19
- Plan:** кабинетная
- Building Class:** А
- Heating:** центральное
- Features:** БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса А Алгоритм. Свѣтѣс под офис блок на 3-м этѣжѣ площадью 361 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Цена не включает НДС. Академика Пилюгина ул., д. 22, 30 минут пешком от метро Новые Черѣмушки. ЛОТ 139470
- Contact:** +7 495 228-53-74
- Map:** A map showing the location of the office space in the Lomonosovsky district, near the Akademika Pilyugin street.

The listing also includes a gallery of images showing the interior of the office space and a section for similar properties. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system clock indicating 18:31 on 29.06.2017.

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_590_m_v_otlichnom_sostoyanii_ot_sobstvennika_986220665

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_590_m_v_otlichnom_sostoyanii_ot_sobstvennika_986220665

Всё объявлено в Москве Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Офисное помещение

В категории: Офисы

★ Офис 590 м² в отличном состоянии. От собственника

№ 986220665, опубликовано 18 июня в 11:14 • 108 (+2)

1 450 000 Р в месяц
Звонок 1 450 000 Р
Купить в ипотеку

8 926 424-64-76
Написать сообщение

Агентство: Аренда от собственника
Контактное лицо: Иван Юрьевич
Адрес: Москва, м. Академическая, ул. Дмитрия Ульянова, 7А

Аренда от собственника
Григорий Воронин от собственника

1518 объявлений агентств

Площадь: 590 м². Класс здания: А

Адрес: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 7А
м. Академическая (700 м) м. Профсоюзная (1,6 км)
м. Университет (1,9 км) | Показать карту

Прямая аренда. Сделает собственник.
В бизнес центре сдаются 590 м.кв. на 3 этаже.
Офисный блок открытой планировки. Отличное состояние. Готов к въезду.
В ставку включены коммунальные платежи. В бизнес центре функционирует собственная кафе с большим выбором блюд и напитков. Центральное отопление, системы кондиционирования и вентиляции поддерживают климатический комфорт в помещении. Объект охраняется круглосуточно, оборудован системой видеонаблюдения, пожарной-охранной сигнализацией. Есть просторная парковка для сотрудников.
Бизнес центр расположен в Академическом районе Юго-Западного административного округа Москвы. Станция метрополитена «Академическая» находится в 10 минутах ходьбы. Другая ближайшая станция «Профсоюзная». Рядом расположен Ленинский проспект. Обеспечен удобный выезд на ТТК. Возможен круглосуточный доступ. Другие условия аренды обговариваются индивидуально. Агентств просьба не беспокоить!

workki:
Скидка до 20%!
+7(495) 252 50 05
г. Москва,
ул. Вулканов,
д. 17-4 этаж
www.workki.ru

Своя Квартира за 10817 руб/мес
+7(917) 110-00-00 (Москва/МД)

Помещения в ТЦ рядом Рам-енское
м. Точечную сметала.ru

RU 18:32 29.06.2017

Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159230904/>

← → ↻ Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/159230904/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮЗАО > Гагаринский > метро Ленинский проспект > улица Вавилова Новый поиск

офис в бизнес-центре Vavilov Tower (Вавилов Тауэр) (24к1)
Москва, район Гагаринский, ул. Вавилова, 24к1
[Показать на карте](#)

Ленинский проспект, 10 мин. пешком

1 200 000 – 1 225 000 руб. в месяц
30 000 руб. за м² в год, НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 480 – 490 м²
Этаж: 8 из 15
Доступ: пропускная система

Бизнес-центр «24к1»

Класс: А
Общая площадь: 10 471 м²
Участок: 0,06 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Система пожаротушения: спринклерная

Бизнес-центр класса А, 10 мин. пешком от м. Ленинский проспект. Бизнес-центр "Vavilov Tower" – это ультрасовременное офисное здание класса "А" 2006 года постройки общей площадью 10400 м². Бизнес-центр расположен в престижном и востребованном Арендаторами Гагаринском районе ЮЗАО города Москвы. Основные арендаторы района: Сбербанк, Роснано и структуры Газпрома. Транспортная доступность бизнес-центра обеспечивается близостью к Профсоюзной улице, Ленинскому проспекту и ТТК. Престижная входная группа и места общего пользования. Бизнес-центр оборудован подземным паркингом. Количество этажей: 15, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 3 (Шинсклер). Провайдеры: СовинТел, ВостТелеком, Канкор. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 19743

Реклама:

Пром. участок Чашниково
Продажа от 0.3 Га. Солнечногорский р-н. Электрчество, газ, водоснабжение. Под пр-во, склад.
Тел.: (495) 162-75-20

Проектная декларация на рекламном сайте

БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2.1 га. 3 строения, 7 этажей.
Тел.: (495) 104-67-24

Проектная декларация на рекламном сайте

Рентавик Real Estate 
[Показать телефон](#)
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

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

RU 18:33 29.06.2017

Объект-аналог № 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159236725/>

The screenshot displays a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial office space located in Moscow, specifically in the Cherevushki district, near the Nаметкина street. The office is situated in a modern building with a glass facade. The listing includes the following details:

- Address:** Москва, район Черемушки, ул. Наметкина, 12А
- Area:** 295 - 569 м²
- Floor:** 15 из 24
- Layout:** кабинетная
- Price:** 687 498 - 1 326 055 руб. в месяц
- Additional Info:** 27 966 руб. за м² в год, включая операционные расходы
- Features:** Бизнес-центр, класс А, высокая потолочная вентиляция, центральное кондиционирование, есть охрана, договор аренды офиса в рублях. Цена не включает НДС.
- Location:** 10 минут пешком от метро Новые Черемушки. ЛОТ 156751

The listing also features a large photo of the building and a smaller photo of the office interior. The website interface includes a search bar, navigation links, and a sidebar with additional information.

Расчет рыночной стоимости машиномест

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_952512855

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_952512855

Все объявления в Москве / Надежность / Гаражи и машиноместа / Сдам / Машиноместа / Подземный паринг

★ Машинместо, 19 м² 12 000 Р в месяц
№ 952512855, размещено 18 июня в 09:35 233 (+2) Без залога

8 958 559-27-41

Арендодатель: Юрий
Подтвержден На Avito с 16 мая 2017

Адрес: Москва, м. Новые Черемушки, ул. Архитектора Власова, 18

Площадь: 19 м², Тип машиноместа: подземный паринг; Охрана: да

Адрес: Москва, ул. Архитектора Власова, 18
▲ Новые Черемушки (700 м) ▲ Профсоюзная (1.3 км)
▲ Калужская (1.7 км) Скрыть карту

Сдается большое и удобное машиноместо в отапливаемом подземном паринге, подойдет для любой машины. Въезд/выезд по электронному пропуску + круглосуточная охрана, ведется видеонаблюдение

workki: СКИДКИ до 20%! +7(495) 252 50 05 ул. Москва, ул. Бульварная, д. 17, 4 этаж www.workki.ru

Аренда контейнеров под склад vkad-24.ru

Объект-аналог № 2

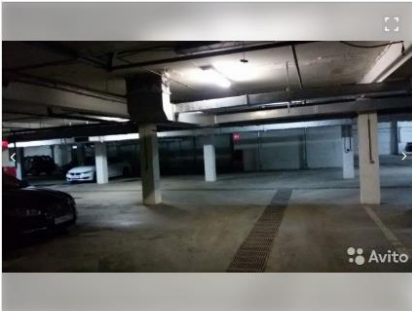
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_875889238

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_875889238 🔍 ☆ Я 9 Я :

Все объявления в Москве / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Сдам / Машиноместа / Подземный паринг Назад Следующее →

★ **Машиноместо, > 30 м²**

№ 875889238, размещено 19 июня в 15:37 📍 503 (+2)








Площадь: > 30 м², Тип машиноместа: подземный паринг, Охрана: да

Адрес: Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 40, соор. 1
 📍 Беляево (1 км) 📍 Коньково (1.4 км) 📍 Калужская (2 км)
 Скрыть карту



Сдается два машино-места № 32 и 33, площадью 18,4 кв. м. и 12,4 кв. м. (общая 30,8 кв. м.) на 2-м этаже подземного парковочного комплекса, по адресу: м. Беляево, ул. Миклухо-Маклая, д. 40, соор. 1. Двухуровневая подземная стоянка. Тепло. Круглосуточная охрана. Собственность. Документы на руках.

14 000 Р в месяц

Залог 14 000 Р

8 926 559-16-71

Написать сообщение

Агентство
 Людмила
 Подтвержден
 На Avito с ноября 2016

Адрес:
 Москва, м. Беляево, ул. Миклухо-Маклая, д. 40, соор. 1

А101

Своя Квартира за 18617 руб/мес

От 2,6 млн руб. Ипотека 10%
 Метро Прокшино и Пешей Дружеской. Оперативная Продажа Новой Оперативной. Звоните!

➔

a101.ru/Недвижимость/A101

workki

СКИДКИ до 20%!

+7(495) 252 50 05

г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17-4 этаж

www.workki.co

Премиум-квартал Jazz

Выходите из зоны комфорта в зону абсолютного комфорта

jazzkustki.ru

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_349845678

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_349845678

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Гаражи и машиноместа Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

HILDING ANDERS ПОРА СМЕНИТЬ ПОДУШКУ ВЫБИРАЙТЕ ЛЮБУЮ СКИДКА В ПОДАРОК

Все объявления в Москве / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Сдам / Машиноместа / Подземный паринг Назад Следующее

Машинисто № 349845678, размещено 1 июня в 12:23 150 (+3) 12 000 Р в месяц Без залога

Тип машиноместа: подземный паринг; Охрана: да

Адрес: Москва, ул Новочерёмушкинская, 60
▲ Новые Черемушки (600 м) ▲ Профсоюзная (1.3 км)
▲ Калужская (1.7 км) Скрыть карту

8 981 890-56-00
Написать сообщение

Агентство
Наталья
Подтвержден
На Avito с декабря 2011
Контактное лицо
Наталья
Адрес
Москва, м. Новые Черемушки, ул Новочерёмушкинская, 60

Сдается машиноместо в отапливаемом подземном паркинге нового жилого дома бизнес-класса по ул. Новочеремушкинская, 60. Отличное расположение машиноместа: 1 уровень, напротив въезда в паркинг (помимо машины можно вместить еще и мотоцикл). Круглосуточная охрана с видеонаблюдением.

Показать фото

Похожие объявления

Машинисто, 19 м² ▲ Новые Черемушки 12 000 Р/мес.	Машинисто, 14 м² ▲ Новые Черемушки 12 000 Р/мес.	Машинисто, > 3... ▲ Нагатинская 12 000 Р/мес.	Машинисто, 15 м² ▲ Университет 12 000 Р/мес.

СПЕШИТЕ КУПИТЬ КВАРТИРУ В ГОТОВОМ ДОМЕ ПО ЦЕНЕ
Посмотреть планировки
ЛОБАЧЕВСКИЙ

Своя Квартира за 18617 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10%
Метро Прохимо в Пешей

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1705r.pdf>

Таблица 4.23
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

Физических лиц, со сроком привлечения																				Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
до востребования	до 30 дней, включая до востребования	до 30 дней, кроме депозитов до востребования	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая до востребования	до 1 года, кроме депозитов до востребования	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая до востребования	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая до востребования	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года									
2016 год																											
январь	3,37	3,81	8,85	7,21	8,50	8,85	8,20	8,53	9,49	6,71	9,41	9,73	10,47	11,01	10,21	9,79	10,18	9,73	10,14								
февраль	3,06	3,75	8,40	7,21	7,28	8,54	7,68	7,97	9,13	7,04	9,07	9,68	10,46	10,84	10,62	9,74	10,25	9,19	10,21								
март	3,20	3,83	8,10	7,13	6,57	8,54	7,46	7,71	8,95	5,76	8,86	9,72	10,40	10,60	10,69	9,76	9,41	11,08	9,54								
апрель	2,74	3,49	8,09	6,94	7,95	8,51	7,67	8,02	9,00	8,41	8,99	9,59	10,31	10,49	10,66	9,64	9,96	13,11	10,07								
май	2,39	3,99	8,96	6,47	7,47	7,53	7,04	7,30	8,75	8,25	8,74	9,64	10,20	10,38	10,60	9,68	9,99	10,55	9,99								
июнь	2,17	3,65	8,75	6,38	7,39	7,34	6,92	7,20	8,65	8,93	8,66	9,34	9,85	9,86	10,27	9,38	9,87	9,00	9,85								
июль	2,22	3,14	7,67	6,20	7,21	7,33	6,78	7,06	8,34	8,00	8,33	9,18	9,57	9,66	9,93	9,20	10,52	10,06	10,42								
август	2,36	3,37	7,66	6,16	7,03	7,42	6,77	7,05	8,10	8,12	8,10	9,14	9,55	9,57	9,70	9,16	9,23	12,22	9,42								
сентябрь	2,41	3,43	7,27	6,05	6,90	5,84	6,00	6,18	8,07	8,81	8,09	8,99	9,29	9,35	10,01	9,01	10,49	12,56	10,96								
октябрь	2,54	3,25	6,95	5,65	7,22	5,51	6,01	6,22	7,64	7,83	7,65	8,86	9,38	9,35	9,64	8,89	9,40	11,38	9,89								
ноябрь	3,17	3,65	6,94	5,66	7,32	7,28	6,62	7,00	7,41	7,20	7,40	8,74	9,26	9,18	9,70	8,76	8,67	8,82	8,70								
декабрь	3,34	3,67	6,90	6,41	6,91	7,08	6,50	6,90	7,56	7,95	7,57	8,66	9,38	9,36	9,59	8,71	9,13	9,45	9,15								
2017 год																											
январь	3,11	3,88	7,14	5,84	6,93	6,96	6,50	6,77	7,83	8,25	7,84	8,72	9,22	9,24	9,53	8,75	8,92	9,75	8,97								
февраль	3,42	4,08	6,99	5,82	6,64	6,70	6,30	6,54	7,29	7,57	7,30	8,75	9,24	9,12	9,12	8,78	8,52	9,12	8,53								
март	3,39	4,15	7,07	4,09	6,43	6,68	5,91	6,08	7,17	7,09	7,16	8,59	9,15	9,26	8,75	8,63	8,77	11,23	8,95								

4. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

№ 5 (св)

СТАТИСТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ БАНКА РОССИИ

121

Корректировка на метро

и эксперты
Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщиков Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Еще *

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 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации по экспертам, принявшим участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по ссылке: [ссылка на таблицу](#)

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.55	-3 — 0	33
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2016 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2016 года	-	-	0
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	50 — 50	0
3 квартал 2014 года	3.63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4.49	-3 — 0	29

КОММЕНТАРИИ - 0

Нет комментариев

Написать в службу поддержки

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимости экспертов со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и работы по оценке.

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Еще +

« Вспомогательная ссылка »

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

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, принимавших участие в опросе, и просмотра ответов на вопросы раскройте/разверните значок «+» в правой колонке (стрелка) перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	46.07	46 — 48	29
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2016 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2016 года	-	-	0
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	6.07	6 — 3	29

КОММЕНТАРИИ • 0

Написать в службу поддержки

Профессиональная сеть

© 2005 Blackwell Publishing Ltd

Оценки и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и комплексной экспертизы во всех уголках нашей страны, с помощью которой мы сможем **быстро** и **качественно** оценивать и **сверять** с **самым**

REGISTRATION

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отмен](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Словарник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Еще +](#)

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об жертвах, принявших участие в опросе, в просмотре жертвенный список рассматриваемой величины за определенный период переводите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11,23	-16 — -13	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-11,23	-16 — -13	28

КОММЕНТАРИИ - 0

Het commentaar:

 Написать в службу поддержки

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[+ Добавить компанию](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и экспертной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и обратиться к нему

[Регистрация](#)

[Оценщики и эксперты](#)
[Группы](#)
[События](#)
[Банк отчетов](#)
[Банк материалов](#)
[Заказы](#)
[Справочник оценщика](#)
[Вопросы специалистам](#)
[Темы](#)
[Оценочные компании](#)
[Еще ▾](#)

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, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.35	-15 — -14	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2016 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2016 года	-	-	0
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-14.35	-15 — -14	28

КОММЕНТАРИИ - 0

[Нет комментариев](#)

[Написать в службу поддержки](#)

Корректировка на торг

СРД-20, май 2017



СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Коэффициент недоиспользования

Rway № 266, май 2017 г.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ			
SUMMARY			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. I квартал 2017 г.*			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I квартал 2017 г. ¹ , тыс. кв.м	61,8	0	122,5
Уровень вакансий			
класс «А»	19,3%	11,6% ²	13,1% ³
класс «В+»	15,9%		
класс «В»	12,5%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000–450 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	9500–50 000	5000–125 000	2900–5000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–8000	3500–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	–	12–13

* Предварительные данные.
¹ Новое строительство.
² Действующие торговые центры.
³ Высококлассные складские площади.
⁴ Без учета НДС и операционных расходов.

Капитальный ремонт офис

www.stroytechservis.ru/price/

итан Avito Moscowmap MosOpen Торговые помещени Биосс Dmir Карты Класс офисных здани Класс жилой недвиж Кадастровая карта Депозит(ЦБ) Аренда офиса от col Google Карты

Стройтехсервис - М
- ремонт с гарантией

+7 (495) 514-74-38
заказать звонок

г. Москва, Нахимовский проспект
д. 36 корп. 1 [схема проезда](#)
stsminfo@yandex.ru

Главная О компании Услуги Цены Наши работы Отзывы Нас рекомендуют Контакты

Мы выполняем

Ремонт помещений
 Строительство домов
 Отделочные работы
 Фасадные работы
 Устройство проемов в несущих стенах
 Электромонтажные работы
 Системы вентиляции и кондиционирования
 Проектирование и монтаж слаботочных систем

Калькулятор
ремонта
 Оформить
заявку

Статьи и публикации
 Полезная информация
 Вопросы и ответы
 Этапы ремонта

Главная

Цены на ремонтные работы

Мы осуществляем как комплексный ремонт помещений, комнат, загородных домов, так и косметический ремонт любых жилых или торгово-офисных объектов.

Стоимость ремонта квартиры под ключ:

1. Ремонт квартир под ключ — от разработки стиля и дизайн проекта, до полной сдачи всех коммуникаций с перепланировкой комнат и технических помещений.
2. Косметический ремонт 3000 руб за 1 кв.м. (по полу) — ремонт с использованием наиболее отработанных методик и надежных, проверенных временем отделочных материалов.
3. Капитальный ремонт 9000 руб за 1 кв.м. (по полу) — самые современные материалы, эксклюзивные стеновые и потолочные покрытия, применение наиболее инновационных методик нанесения покрытий.
4. Эксклюзивный ремонт 12000 руб за 1 кв.м. (по полу) — заказные, особые отделочные материалы, самые необычные дизайн-проекты.

Стоимость ремонта офиса под ключ (без материалов):

1. Косметический ремонт 2000 рублей за 1 кв.м. (по полу) - полный комплекс малярных работ, электромонтажные работы (частично), сантехнические работы (частично).
2. Ремонт офисов под ключ 5000 руб за 1 кв.м. (по полу) - современные и высокопрочные материалы, объединенные с технологиями нанесения различных покрытий, адаптированные под максимальную загрузку и обладающие повышенной устойчивостью.
3. Капитальный ремонт 7000 руб за 1 кв.м. (по полу) - полный комплекс малярных работ, электромонтажные работ со сборкой и монтажом электроцита, сантехнические работы с заменой сантехники, замена напольного покрытия с подготовкой замена подвесного потолка, замена дверных блоков, плиточные работы.

Стоимость ремонта офиса под ключ (с учетом черновых и отделочных материалов):

1. Косметический ремонт - 3500 рублей за 1 кв.м. (по полу)
2. Евроремонт офиса - 8000 руб за 1 кв.м. (по полу)
3. Капитальный ремонт-11500 руб за 1 кв.м. (по полу)



[←](#) [→](#) [↺](#) [www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html](#)

[Сервисы](#) [Циан](#) [Avito](#) [Moscowmap](#) [MosOpen](#) [Торговые помещен...](#) [БиБосс](#) [Dmir](#) [Карты](#) [Класс офисных:](#)


StroyService-T

[Строительство](#) [Ремонт квартир](#) [Ремонт офиса](#) [Рассчитать стоимость](#) [Заказать](#)

[Дизайн помещения](#) [Ремонт офиса](#) [Ремонт магазина](#) [Портфолио](#) [Отзывы](#)

[Стоимость](#)

8 (495) 151-2
[Контактная инк](#)

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать корпоративную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

"СтройСервис-Т" выполняет ремонт офиса европейского уровня качества по цене от 2 400 руб./м2. При заказе ремонта офиса в "СтройСервис-Т" дизайн проект В ПОДАРОК!

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 600 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

ГАРАНТИЯ на выполняемые работы - 3 года!

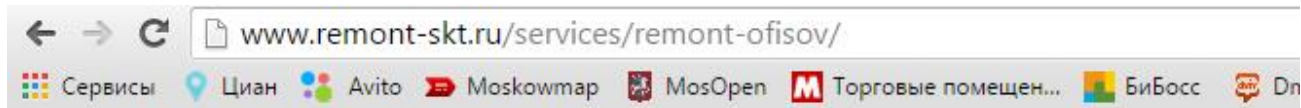

[Презентация Офисы](#)
 PDF 10,3 Мб

[Получить бесплатную консультацию](#)

Ремонт офиса "В Управление прое



Капитальный ремо класса «А» офисн помещения органи «ВТБ Управление проектами». Обще отремонтированны площадь помещен



Ремонт офисов

Наши преимущества

- опыт работы по ремонту и переформатированию офисов с 2003 года;
- исполнение функций Генподрядчика, что позволяет привлекать и организовывать работу узкопрофильных компаний и поставщиков;
- полный комплекс услуг, любой уровень сложности;
- не используем труд гастарбайтеров, рабочие на объектах не проживают;
- членство в СРО, лицензии, допуска, сертификаты;
- профессиональная деятельность застрахована.

Стоимость работ по ремонту офиса

- косметический ремонт офиса 2-3 тыс.руб./кв.м.;
- капитальный ремонт офиса 6-8 тыс.руб./кв.м.;
- элитный, VIP ремонт офиса от 10 тыс.руб./кв.м.

